



Département des Landes

Canton des Grands Lacs

## Commune de LUE

**ARRETE DE MISE A JOUR N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE LA COMMUNE DE LUË****Arrêté n°2023-12 du 16 mars 2023  
portant mise à jour n°1 du PLU**

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.151-51, R.151-53 5° et R.153-18 relatifs aux annexes des Plans Locaux d'Urbanisme et à leur mise à jour ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Luë approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2021 ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°2022-1664 du 19 décembre 2022 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département des Landes ;

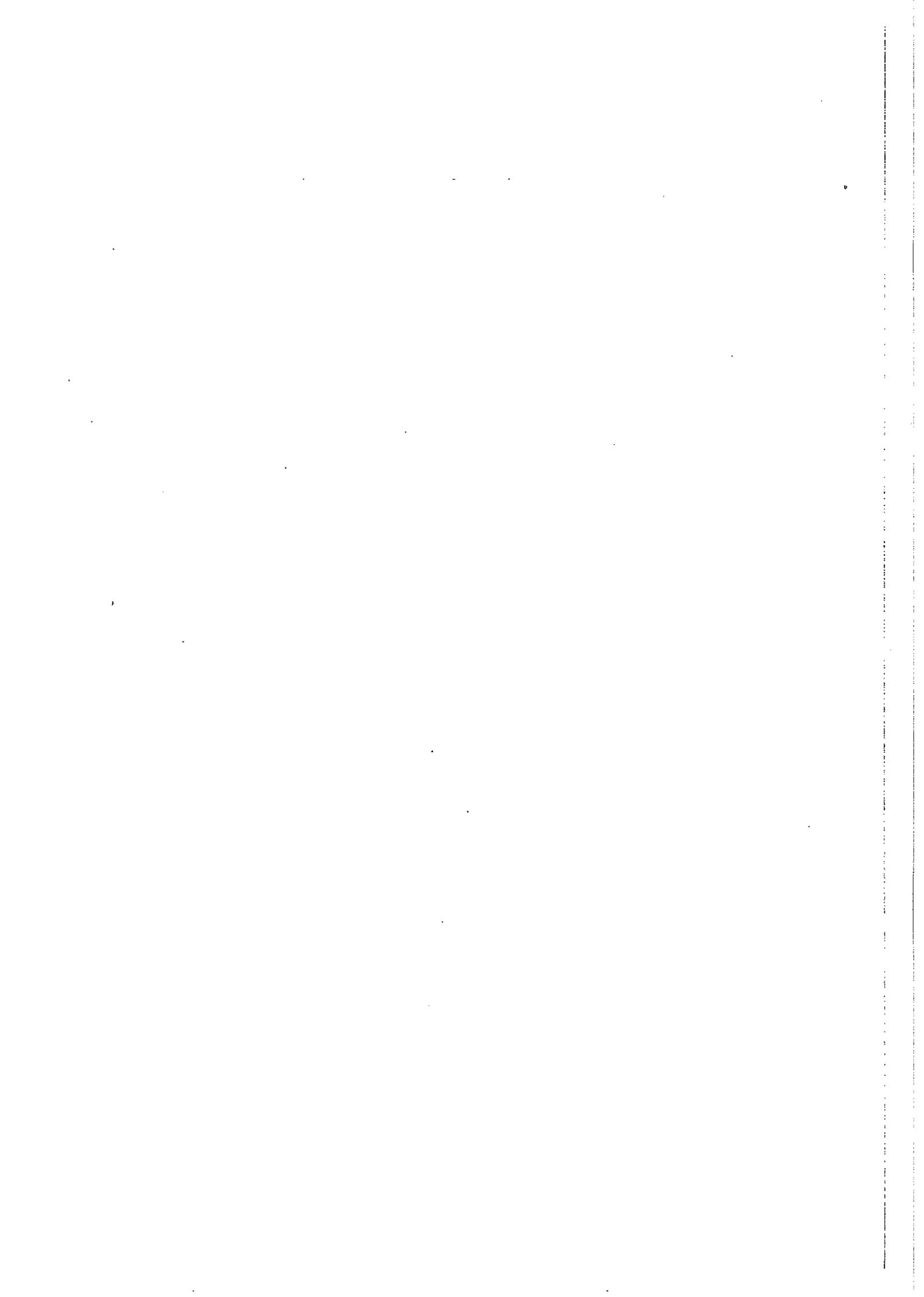
**CONSIDERANT** que la commune de Luë est concernée par ces infrastructures routières et ferroviaires impactées par l'arrêté préfectoral n°2022-1664 du 19 décembre 2022 ;

**CONSIDERANT** que les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées intègrent les annexes des PLU (article R.151-53 5° du Code de l'Urbanisme) ;

**CONSIDERANT** que l'article R.153-18 du Code de l'Urbanisme stipule que « *la mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R.151-51 et R.151-52, et notamment le report en annexe du plan de servitudes d'utilité publique mentionnée à l'article R.151-51* ».

**CONSIDERANT** l'article 6 de l'arrêté n°2022-1664 du 19 décembre 2022 qui stipule que « *le présent arrêté sera annexé au plan local d'urbanisme par le maire de chaque commune visée à l'article 5, conformément à l'article R.151-53-5° du Code de l'Urbanisme. [...] En application de l'article R.153-18 du Code de l'urbanisme, un arrêté du maire constatera qu'il a été procédé à la mise à jour du Plan local d'Urbanisme. Cet arrêté sera affiché pendant un mois en mairie* ».

**CONSIDERANT** donc qu'il s'avère nécessaire, conformément à l'article R.153-18 du Code de l'Urbanisme de procéder à une mise à jour n°1 du PLU communal ;





Le Maire de la commune de Luë,

## ARRETE

**Article 1 :** Le PLU de la commune de Luë, approuvé par délibération du conseil municipal du 17 septembre 2021, est mis à jour à la date du présent arrêté (mise à jour n°1).

**Article 2 :** La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la mairie de Luë, sur son site internet et en Préfectures des Landes.

**Article 3 :** Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à la mairie de Luë.

**Article 4 :** Copie du présent arrêté est adressée à Madame la Préfète des Landes.

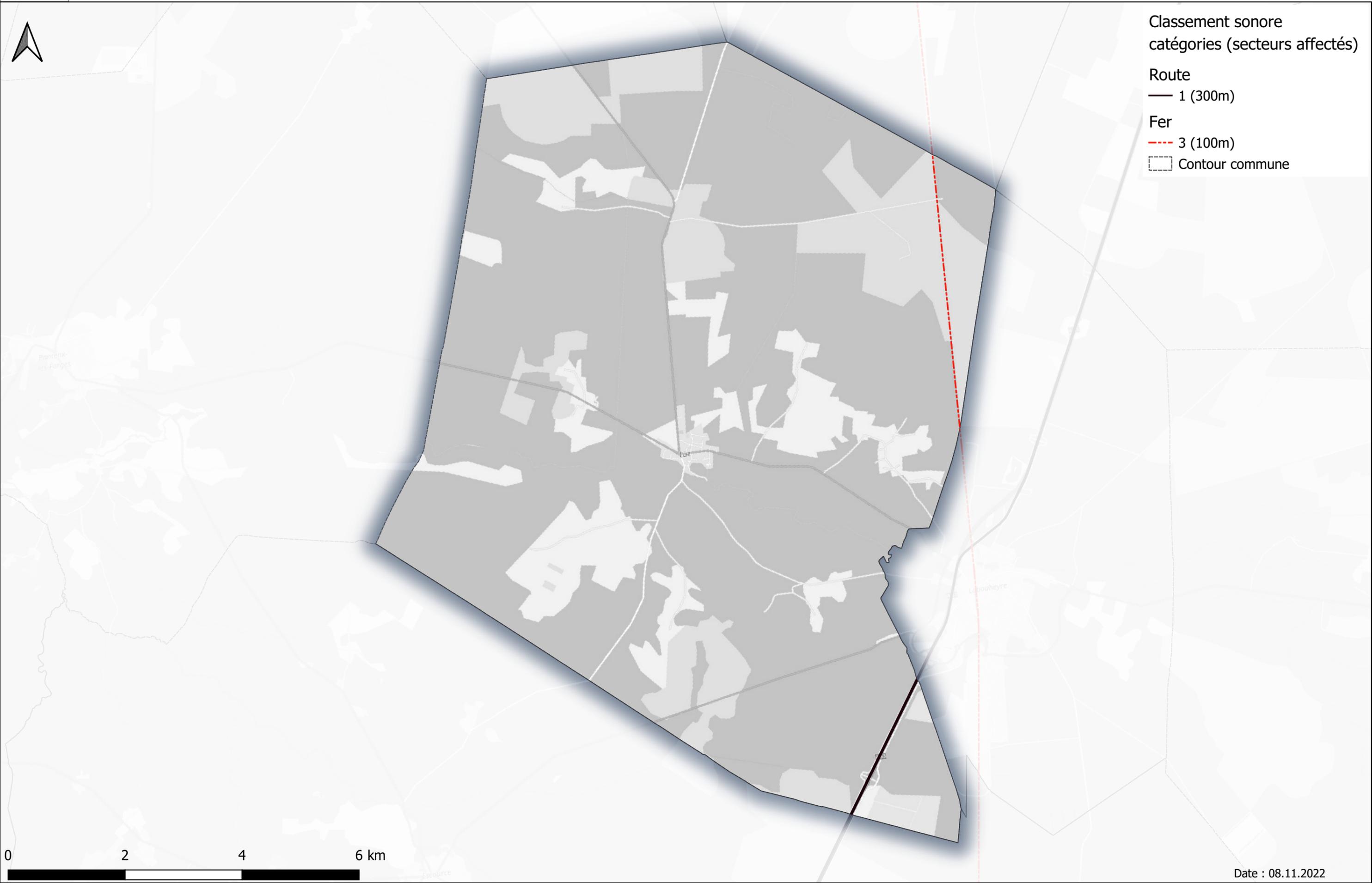
Le Maire,

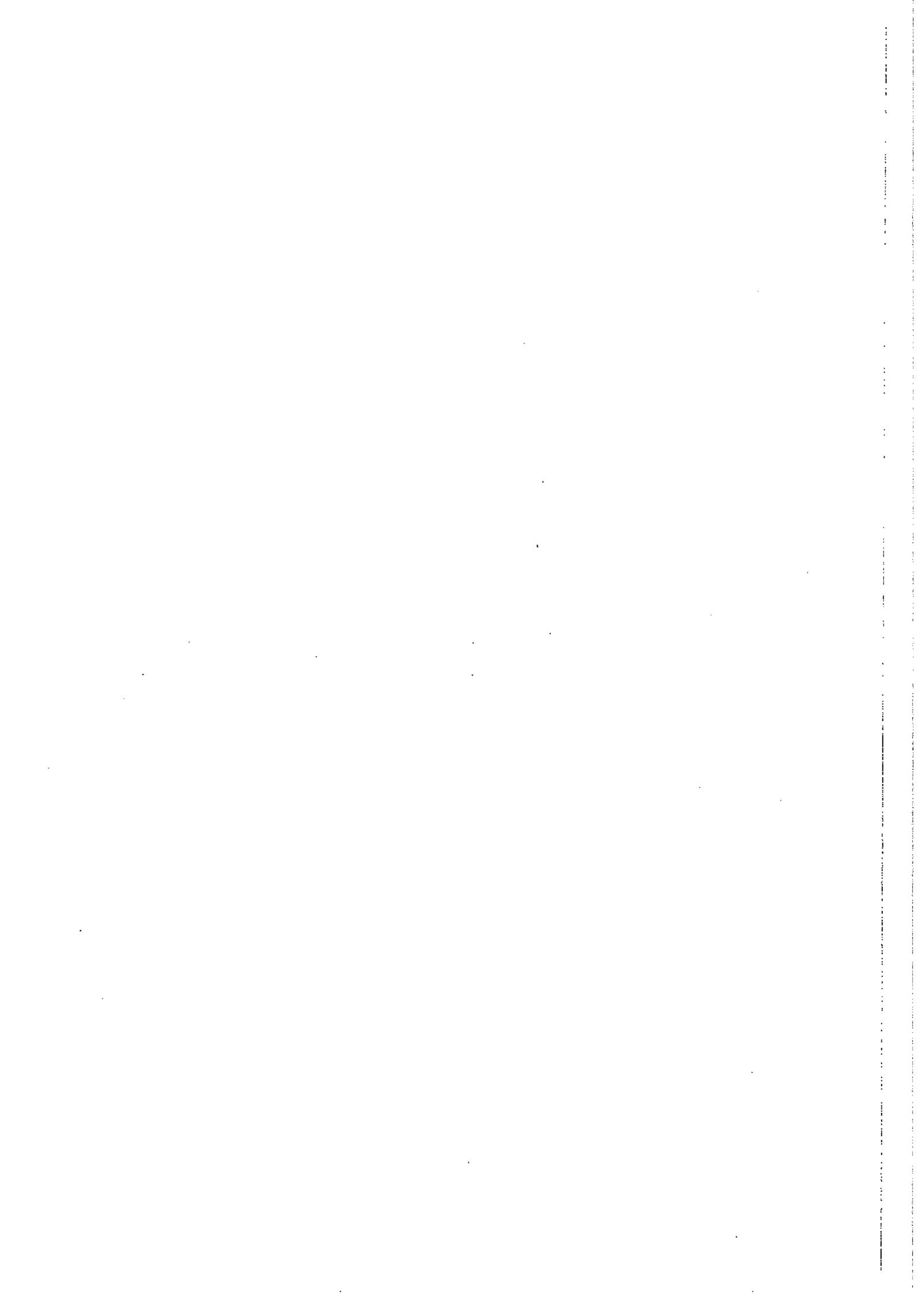
Patricia CASSAGNE





# Classement sonore des infrastructures de transports terrestres Commune de Lüe







Département des Landes  
MAIRIE DE LUE

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Extrait des délibérations  
de la commune de LUE  
Séance du 17 septembre 2021

L'an deux mille vingt et un, le dix-sept septembre à 18 h 00, le Conseil Municipal de la Commune de LUE, régulièrement convoqué le 10 septembre 2021, s'est réuni exceptionnellement dans la Salle Polyvalente « Richard Claux », en session ordinaire, sous la Présidence de Madame CASSAGNE Patricia, Maire.

**Présents :** CASSAGNE Patricia, KOSLOWSKY Dominique, COUSSEAU, Lionel, JOÏE Monique, CANTAU Laëtitia, LOUES Thierry, BERTON Anne-Céline, MIRIEU DE LABARRE Christine, DUVIGNAC Gérard, BOSSY Christiane, VRAGNIAU Thierry, CHAUVIN Mickaël, FENIOUX Jérémy, VIGIER Gérard.

**Absents :** MANCIET Yves.

**Pouvoirs :** MANCIET Yves a donné pouvoir à COUSSEAU Lionel.

**Nombre de membres en exercice :** 15/15    **Présents :** 14/15    **Votants :** 15/15.

**Désignation du secrétaire de séance :** CHAUVIN Mickaël.

**Approbation du compte-rendu du 23.07.2021.**

Le compte-rendu du 23.07.2021 est approuvé à l'unanimité.

**Approbation de l'ordre du jour.**

L'ordre du jour est lu et approuvé à l'unanimité.

**DELIB. 1 - Approbation de la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme).**

**Rapporteur :** Mme CASSAGNE Patricia

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L151-1 et suivants, R.151-1 et suivants relatifs au contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et plus particulièrement l'article L153-21 relatif à l'approbation de ce document d'urbanisme,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du BORN approuvé le 20 février 2020,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Lue du 2 octobre 2015 prescrivant la révision n°2 de son Plan Local d'Urbanisme, en précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

VU la délibération du conseil municipal du 19 février 2016 décidant que le PLU serait établi conformément à la réglementation du code de l'urbanisme en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016,

VU le débat en conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui s'est déroulé le 14 juin 2019,

VU les délibérations du conseil municipal du 17 janvier 2020 tirant le bilan de la concertation relative à la révision du PLU et arrêtant le projet ;

VU la consultation des personnes publiques associées et consultées (PPA et PPC) et les différents avis reçus sur le projet du PLU de Lue,

VU l'avis de l'autorité environnementale de la Nouvelle Aquitaine du 24 juin 2020,



VU la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau en date du 29 octobre 2020 désignant le commissaire enquêteur,

VU l'arrêté municipal du 7 décembre 2020 ordonnant la mise à l'enquête publique du projet de révision du PLU du 15 janvier au 16 février 2021 inclus,

**CONSIDÉRANT** que le dossier soumis à l'enquête publique comportait pour le projet de PLU, en plus du projet d'arrêt et des avis émis par les personnes publiques associées et consultées, une réponse de la Communauté de Communes à ces avis, exprimant les arguments et adaptations que la collectivité envisageait d'apporter au dossier,

L'enquête publique comprenait trois permanences en Mairie, et a permis de recueillir trente-quatre observations écrites, que ce soit sur le registre papier, par courriels ou document déposé en Mairie, inséré au registre.

Lors de cette enquête publique, chacun pouvait prendre connaissance du dossier de PLU révisé sur support papier disponible en Mairie, sur le site internet de la mairie, sur le registre d'enquête publique dématérialisé et sur un poste informatique mis à disposition en mairie. Les observations pouvaient ainsi être formulées sur le registre d'enquête présent en mairie, par écrit au commissaire enquêteur, par mail à la mairie ou via le registre dématérialisé. Le commissaire enquêteur a quant à lui assuré trois permanences en Mairie.

À la clôture de l'enquête publique, 10 observations sur le registre, 21 courriels, 3 mémoires et 1 pétition ont été enregistrés. Le commissaire enquêteur a reclassé l'ensemble de ces observations en 22 requêtes, du fait de certains doublons.

**CONSIDÉRANT** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 4 mars 2021, et son avis favorable au projet de révision du PLU assorti de onze réserves et une recommandation,

Neuf réserves font référence à des observations émises par les personnes publiques associées que la commune a suivies et qui ont fait l'objet des compléments et modifications nécessaires (voir annexe 1). Toutefois, concernant la réserve relative au maintien de la zone Ne, la commune y est défavorable pour prendre en compte les observations des personnes publiques associées et de la SEPANSO, et dans l'attente d'un projet plus abouti. Concernant la réserve relative à la création d'une zone AUep, la commune ne créera de tel secteur qu'en présence d'un projet réel et complet, afin de ne pas obérer des surfaces définies au SCoT sans réalité de faisabilité.

**CONSIDÉRANT** les réponses apportées aux observations des Personnes Publiques Associées et Consultées, et les modifications apportées par conséquence au dossier de révision du PLU (voir annexe 1),

**CONSIDÉRANT** les réponses apportées aux observations du public et les modifications apportées par conséquence au dossier de révision du PLU (voir annexe 2),

**CONSIDÉRANT** que les modifications ainsi apportées au dossier de révision du PLU ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,

VU le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, tel que présenté et amendé, à savoir, le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement écrit, les documents graphiques, et les annexes, est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme,

**CONSIDÉRANT** que les Conseillers Municipaux ont pris connaissance du PLU, version papier une semaine à minima avant le Conseil Municipal, approuvant la révision n°2 du PLU.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, et en avoir débattu, le conseil municipal décide de :

> approuver le Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune tel qu'annexé à la présente délibération,



> dire qu'en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois en mairie de Lùe. Une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département des Landes,  
> le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, sur le site internet de la commune ainsi qu'à la Préfecture des Landes.

Madame le Maire est chargée en ce qui la concerne de l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département.

**Exprimés : 15**

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.*

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Acte rendu exécutoire par Dépôt

En Préfecture le 21 septembre 2021

Et affichage le 23/9/21

Le Maire,

P. CASSAGNE



Le Maire,

P. CASSAGNE



**ANNEXE 1 A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE LA REVISION N°2 DU PLU  
PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DE LUÉ**

**Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, et réponse de la commune**

Thème	Remarques	Réponse Commune
DDTM1-PADD §2.3 page 6	<p>L'objectif d'effort de modulation de la consommation foncière fixé dans le PADD et sa justification dans le rapport de présentation</p> <p>Le PADD fixe un objectif chiffré de modulation de la consommation foncière exprimé en terme d'accroissement de la densité moyenne de construction. Celle-ci passera de 5,7 logts/ha par le passé à 10 logts/ha sur les 10 prochaines années. Il est attendu que l'effort de modulation soit exprimé en % de la consommation passée sur la période de référence prise en considération pour l'établissement du bilan, soit la période 2009-2018. Le SCOT fixe un objectif global de - 3,5 % (prescription n°29 page 25 du DOO) et le SRADDET un objectif cible de - 50 %. Il est préconisé que le calcul de l'effort de modulation de la consommation foncière soit effectué en faisant la distinction entre les différents postes usuels de consommation (habitat, équipements à usage collectif, activités économiques, grandes infrastructures, équipements de production d'énergie renouvelable) et aboutisse à la définition de l'effort global. Le PADD reprendra ce chiffre et le rapport de présentation le justifiera. Cette analyse n'est pas présentée sous la forme de la synthèse attendue (cf les tableaux récapitulatifs sur la consommation foncière, ci-joints, comme exemple de ce qui est attendu). L'indicateur retenu dans le PADD (la densité) ne permet de s'assurer de la bonne prise en compte du SCOT du Born.</p> <p>Pour conclure sur ce point, le PADD doit faire figurer un objectif de modulation de la consommation exprimé en % et en ha.</p>	<p>Après avoir recalculé les superficies disponibles au regard des modifications apportées à la suite de la consultation des PPA et de l'enquête publique, un objectif de modulation de la consommation d'espace est exprimé, en % dans le PADD du PLU.</p>
DDTM2 PADD-§2.3 page 6	<p>La valeur atteinte d'effort de modulation de la consommation foncière</p> <p>1°/ Zone à urbaniser de Cazaux Les espaces maintenus à l'état naturel en bordure de la zone AU0 de Cazaux, aux fins d'intégration paysagère du futur programme d'aménagement, sont constitutifs d'une urbanisation, du fait de leur caractère fragmenté, de leur intégration dans la zone AU0, et de l'absence de garantie apportée par le classement au titre de l'article L151-23 CU (élément de paysage à préserver) en termes d'inconstructibilité. Dès lors, la consommation foncière d'espace NAF portée sur ce secteur sur l'intégralité de la zone AU0 délimitée, soit 4,67 ha. L'effort de modulation de consommation foncière est alors réduit à 22 % (cf. tableau n°2). La commune pourra par ailleurs évaluer la perspective de classer en zone N l'extrémité Ouest de la zone AU0 de Cazaux, compte-tenu de sa connexion avec le massif boisé environnant (cf. remarque DDTM_8).</p> <p>2°/ Zone à urbaniser du Bourg Il a été considéré que le projet d'urbanisation de cette zone ne constituait pas une consommation d'un espace naturel au motif de son caractère anthropisé. Si le caractère artificiel des terrains situés au Sud du chemin traversant la zone ne saurait être contesté, une appréciation différente doit être apportée pour les terrains situés au Nord de ce chemin, ceux-ci étant boisés. Cette partie de la zone AU0 est d'ailleurs exclue de la zone actuellement bâtie de la commune, telle que représentée sur la carte n°28 page 90 du RP. Dans ces</p>	<p>1°/ L'OAP de Cazaux : Elle est complétée afin de préciser que la construction et installation sera interdite sur les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme à l'exception des voiries et réseaux.</p> <p>2°/ L'OAP du Bourg Les parcelles à préserver en boisement cadastrées D 613 et D 794, ont été reclassées en zone N dans le PLU pour approbation.</p>

Thème	Remarques	Réponse Commune
	<p>conditions, l'urbanisation potentielle de ce secteur signifierait une consommation d'espace naturel supplémentaire, ce qui vient grever d'autant plus le résultat de l'effort de modération de la consommation foncière ci-dessus mentionné.</p> <p>Pour conclure sur ce point, le projet de développement urbain de la commune devra être précisé afin de parvenir à un calcul de modération de la consommation foncière abouti. L'effort consenti apparaît insuffisant au regard des objectifs fixés par le SCoT et le SRADDET.</p>	<p>Le calcul de modération de la consommation d'espaces agricoles et forestiers a ainsi été revu.</p>
<u>DDTM 3</u>	<p>L'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 du Bourg et de Cazaux</p> <p>Les zones AU0 sont des zones fermées à l'urbanisation en attente de la mise aux normes de la station d'épuration communale. Le PLU mentionne que l'ouverture à l'urbanisation interviendra par modification ou révision du document d'urbanisme, possibilité offerte par l'article R151-20 CU, sans plus de précision dans l'immédiat.</p> <p>Le calcul de l'effort de modération de la consommation foncière diffère cependant selon la procédure d'évolution adoptée. La doctrine adoptée par la DDTM des Landes consiste à considérer que l'ouverture à l'urbanisation de zones fermées emporte la possibilité de recourir à la procédure de modification si le document d'origine comporte un bilan de la consommation foncière incluant les surfaces concernées ; dans le cas inverse la procédure de révision s'impose (cette procédure amènera alors la commune à conduire la réflexion en matière d'effort de modération de consommation foncière).</p> <p>La collectivité doit donc préciser ses intentions. Si la procédure de modification est retenue, le bilan de la consommation foncière devra prendre en considération les remarques ci-dessus exprimées. Dans le cas inverse, les zones AU0 n'étant pas prises en considération dans la perspective de consommation d'espaces naturels, l'effort de modération de consommation foncière serait total (consommation à venir nulle).</p>	<p>La réflexion en matière de modération de consommation d'espace est prise en compte dans le projet de PLU. Le classement en AU0 fermée se justifie uniquement par l'enjeu d'extension de la station d'épuration.</p> <p>Conformément au code de l'urbanisme qui définit les conditions d'ouverture d'une zone AU0 fermée (art L.153-21 du CU), la commune maintient les conditions d'ouverture à l'urbanisation définies.</p>
<u>DDTM 4</u> <u>§13 RP</u>	<p>Évaluation environnementale du plan sur les zones AU0 du Bourg et de Cazaux</p> <p>L'appréciation de l'incidence de l'urbanisation des secteurs de développement identifiés (zones AU0) n'est pas effectuée.</p> <p>Les enjeux environnementaux sur le secteur de Cazaux ont cependant été appréciés : l'étude de l'écologie de 2017, fournie en annexe, aboutit à une cartographie des niveaux d'enjeux rencontrés. On regrettera qu'elle n'ait pas concerné le secteur d'urbanisation du bourg, au nord de l'ancienne voie ferrée, quand bien même il s'agit d'une zone rudérale.</p> <p>Il conviendrait que l'exposé des choix retenus pour la délimitation des zones (§13 RP) fasse référence à cette cartographie des enjeux environnementaux pour justifier de la pertinence du zonage arrêté.</p>	<p>Les enjeux environnementaux ont été appréciés et joints en annexe. Aucune supplémentaire n'a été réalisée, les données fournies étaient considérées satisfaisantes.</p>

**Thème**

**Remarques**

**Réponse Commune**

Le projet démographique de la commune et le potentiel de densification du bâti en milieu urbain

1) Le projet communal d'accueil d'une population nouvelle est construit autour d'un accroissement démographique correspondant à la tendance actuelle de 1,3 %/an. La population en 2020 est calculée sur la base du dernier recensement établi en 2016 et de ce taux de croissance : elle est estimée à 590 habitants. L'application de ce taux de croissance sur la période de 10 ans d'application du PLU amènerait à une estimation de la population en 2030 de 77 habitants supplémentaires. A été retenu le chiffre de 90 habitants supplémentaires (cf tableau n°1). Les deux valeurs peuvent être considérées suffisamment proches pour ne pas constituer une incohérence ; on notera cependant que le programme de construction de logements serait, dans la première hypothèse, moins ambitieux (13 habts / 2,2 habts/logt = 6 logements).

2) En appliquant le ratio actuel de composition des ménages sur la commune établie à 2,2 habitants/logt, le nombre de constructions pour accueillir cette population nouvelle serait de 41.

3) Le besoin de logements supplémentaires liés au phénomène de décohabitation, desserrement des ménages, vieillissement de la population (point-mort) n'a pas été évalué ou n'est pas mentionné. Il est fait état in fine d'un besoin en logements de 50 à 60. La justification de ce chiffre manque donc.

4) Le potentiel de construction de logements en zone urbaine serait de 10-15 logements ; ceci correspond à une évaluation des parcelles constructibles en dent creuse, de celles susceptibles de faire l'objet d'une division parcellaire et des perspectives de réhabilitation de logements vacants. La localisation de ces parcelles est fournie (figure 28 page 90 : localisation des parcelles de densification et de mutation du tissu urbain existant). L'analyse doit être étayée en indiquant pour chaque parcelle considérée le potentiel de construction de logements et en précisant l'hypothèse prise en matière de rétention foncière.  
Cf. annexe sur la consommation foncière (tableau n°1).

Pour conclure sur cet aspect, le projet de PLU mériterait d'être plus détaillé sur l'ensemble des points soulevés

OAP sur le secteur du centre bourg - consommation foncière - point n°1

La surface du secteur à urbaniser du centre-bourg est indiquée comme portant sur 0,7670 ha + 0,5920 ha = 1,3590 ha (OAP §2.3.4 page 8). La 'surface disponible' pour la construction de ce secteur serait de 1,2 ha (tableau p243 RP & tableau p245 RP). Les chiffres devront être mis en cohérence.

DDTM 6

OAP §2.3.4 page 8

Tableau p243 RP

Tableau p245 RP

La zone AU0 couvre un secteur de 2,4664 ha (calcul sur Qgis sur la base de la couche SIG fournie). La différence (1,2 ha par rapport à 2,4ha) correspond a priori au maintien de la zone Ouest de la zone AU0 en l'état boisé (traitement paysager). Cette exploitation gagnerait à être apportée dans le document.

L'alternative consisterait à ne pas classer ce secteur Ouest de la zone AU0 en zone à urbaniser, mais en zone N. Ceci conforterait le parti-pris par la commune de conserver et valoriser cette zone boisée entre le cimetière et la voie ferrée, secteur qui participe à marquer le seuil urbain en entrée de bourg (cf OAP § 2.3.1). Considérer cet espace comme un corridor écologique entre le cimetière et la zone urbaine devrait être examiné.

Le parti pris par la collectivité est la reconnaissance de ce secteur comme élément de paysage au titre de l'article L151-23 CU, ce qui

Il est estimé 592 habitants en 2020 et 675 habitants en 2030, soit 83 habitants supplémentaires en 10 ans.  
Les explications fournies et la méthodologie employée paraît suffisamment étayée et claire.

Envoyé en préfecture le 21/09/2021  
Reçu en préfecture le 21/09/2021



ID : 040-214001638-20210917-17092021\_01-DE

Une mise en cohérence des chiffres a été réalisée.  
Les parcelles D 613 et D 794 ont été reclassées en zone N.

Thème	Remarques	Réponse Commune
	<p>emporte que tous travaux de coupe d'arbre est soumis à déclaration préalable. On pourra s'interroger sur le caractère suffisant du niveau de protection ainsi mis en place.</p> <p><u>Pour conclure sur ce point, reconnaître que la fonction de cet espace est plus naturelle qu'urbaine, plaide en faveur d'une modification de zonage (passage de AU0 à N).</u></p>	
<p><u>DDTM 7</u> <u>§3.12 page 90 RP</u></p>	<p><u>OAP sur le secteur du centre bourg - consommation foncière - point n°2</u> Le secteur de la zone AU0 du bourg inclus dans la "partie actuellement urbanisée" de la commune (figure 28 page 90 RP reprise en annexe - illustration) est une zone rurale (milieu qui subit régulièrement des perturbations importantes - toits rase régulière aux fins d'activités sportives et récréative), dont la construction future n'est pas considérée comme consommatoire d'un espace NAF. Il apparaîtrait justifié dès lors qu'il soit identifié comme une dent creuse et à ce titre, repéré sur la carte de localisation des capacités de densification du tissu urbain existant (figure:28).</p>	<p>Ce secteur n'est pas identifié comme une dent creuse car à ce jour il est couvert par un terrain de foot. Il ne s'agit pas ici d'un comblement de dent creuse mais d'une stratégie de renouvellement urbain sur un équipement public existant.</p>
<p><u>DDTM 8</u> <u>Tableau p.243 RP</u> <u>Tableau p.245 RP</u></p>	<p><u>OAP sur le secteur de Cazaux - Consommation foncière</u> La « surface disponible » pour la construction de ce secteur serait de 3,6 ha (tableau p243 RP &amp; tableau p245 RP). La zone AU0 couvre un secteur de 4,6754 ha (calcul sur Qgis). La différence s'expliquerait là encore par le choix de conserver des listes boisées en bordure de la future zone à construire. <u>Ces informations devront être fournies.</u></p> <p>La même réflexion que sur la zone AU du bourg s'applique à cette zone : le secteur à l'Ouest de la zone, dont il est prévu de conserver l'état boisé, pourrait être maintenu en zone N. Ce secteur est en contact avec le massif boisé. Le classement en zone N apparaît d'autant plus justifié qu'en l'état actuel du projet de PLU, ce secteur ne bénéficie d'aucun régime de protection au sens propre (sinon par le figuré sur le schéma d'aménagement fourni en tant que structure paysagère à préserver) puisqu'il n'a pas été recensé en tant qu'élément de paysage au sens de l'article L151-23 CU.</p> <p>En l'état actuel du zonage, l'ensemble de la zone AU0 peut être considéré comme perdant son caractère d'espace NAF. Dès lors, le calcul de l'effort de modération de la consommation foncière porterait sur 4,67 ha. La perspective de classer en zone N l'extrémité Ouest du secteur de Cazaux conduirait à réduire la consommation prévue d'espace NAF et améliorer ainsi l'effort de modération de la consommation foncière consenti. Il conviendra dès lors de reprendre le calcul de l'effort de modération de la consommation foncière.</p> <p><u>Pour conclure sur ce point, la perspective de réduire la zone AU0 du secteur de Cazaux, en considérant son extrémité Est comme une zone naturelle, viendrait améliorer le bilan de la consommation foncière.</u></p>	<p>L'OAP Cazaux a été complétée afin de préciser que toute construction et installation sera interdite sous les éléments identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à l'exception des voiries et réseaux.</p>
<p><u>DDTM 9</u></p>	<p><u>OAP sur le secteur de Cazaux - Protection des éléments de paysage</u> Les secteurs boisés sur les bordures Est et Sud, le long de la RD626 et la RD140 doivent faire l'objet d'un traitement paysager, leur conférant le caractère de trame verte urbaine. Les conserver dans la zone AU0 apparaît à ce titre justifié.</p> <p>Ils sont repérés dans l'analyse de l'écologue mandaté en 2017 (pour évaluer les enjeux écologiques sur les secteurs impactés par la mise en œuvre du plan) comme comportant des enjeux forts. Le régime de protection qui en découle doit être adapté en conséquence.</p> <p>Or, le régime de protection apporté consiste en leur classement au titre de l'article L151-23 CU, lequel n'exclut pas la constructibilité. Il conviendra de s'interroger sur le caractère suffisant de cette protection et entrevoir leur classement en tant qu'espace boisé classé.</p>	<p>Le classement de ces boisements en EB au cœur de l'espace urbain du bourg n'est souhaité par la commune.</p> <p>La protection de ces boisements est seulement assurée dans le règlement par l'identification au titre du L-151-23 du code de l'urbanisme mais également par l'OAP qui précise que les structures paysagères doivent être conservées.</p>



Thème	Remarques	Réponse Commune
<p><u>Zones AU0 – densité de construction</u></p> <p>1/ OAP</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Born fixe une densité brute minimale de construction de 10 logts/ha (prescription n°29). La hiérarchie des normes en matière d'urbanisme impose que le PLU soit compatible (non – contrariété) avec le SCOT. Le SCoT deviendra opposable avant le PLU ; celui-ci devra donc être compatible avec le document de rang supérieur. Il conviendrait donc que le PLU respecte d'emblée la valeur fixée par le SCoT en matière de densité.</p> <p><u>OAP sur le secteur du centre bourg</u></p> <p>Il est prévu la construction de 11 logements sur cette zone. La densité nette, ramenée à l'emprise de la zone dévolue à la construction (1,2 ha), serait de 9 logts/ha (= 11 logts / 1,2ha). La densité brute, prenant en considération l'emprise totale de la zone AU0 et intégrant de fait la zone boisée conservée en l'état pour des motifs paysagers, serait de 4,5 logts/ha (= 11 logts / 2,46ha).</p> <p>En classant le secteur Ouest en zone naturelle (cf remarque DDTM_6), la densité de 9 logts/ha correspondrait dès lors à une densité brute.</p> <p><u>OAP sur le secteur de Cazaux.</u></p> <p>Cette zone doit permettre la construction de 35 logements. La densité nette est de 10 logts/ha (= 35 logts / 3,6ha) et la densité brute de 7,5 logts/ha (= 35 logts / 4,67ha). Si l'extrémité Ouest de la zone, à caractère naturel, était exclue de la zone AU0, si par ailleurs les boisements en bordures Est et Sud faisaient l'objet d'une mesure de protection renforcée (classement en espace boisé-classé au titre de l'article L113-1 CU) de nature à s'assurer de leur inconstructibilité, la densité brute sur ce quartier s'en trouverait accentuée, pour atteindre une valeur proche de celle fixée par le SCoT.</p> <p><u>Pour conclure sur ce point le classement en zone AU0 sur le secteur du Bourg de la seule emprise destinée à accueillir des constructions nouvelles et la perspective de réduire la zone AU0 du secteur de Cazaux en considérant son extrémité Est comme une zone naturelle, permettrait d'atteindre une densité brute de construction du niveau de celle attendue.</u></p> <p>2/ PADD</p> <p>Le PADD mélange dans l'objectif de modulation de consommation de l'espace annoncé (exprimé donc uniquement en densité de construction) les notions de densité brute et de densité nette. La densité passée de 5,7 logts/ha est une densité brute (la voirie et les espaces verts sont inclus) alors que la densité nette annoncée de 10 logts/ha correspond, comme signalé ci-dessus, à une densité nette. Ce point doit être corrigé.</p>	<p>Après avoir recalculé les superficies disponibles au regard des modifications apportées à la suite de la consultation des PPA et de l'enquête publique, ces éléments d'analyse et leur compatibilité avec les orientations du SCOT ont été actualisés dans le PLU.</p> <p>Le PADD ne mélange pas les notions de densité brute et densité nette car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la densité passée (cf p 89 du rapport de présentation) ne comptabilise pas les voiries et espaces publics (par exemple la voirie du lotissement Canteloup n'est pas comptabilisée),</li> <li>la densité future (cf page 24 du</li> </ul>	<p>Envoyé en préfecture le 21/09/2021 Reçu en préfecture le 21/09/2021</p> <p>ID : 040-214001633-20210917092021-DE</p> 

## Thème

## Remarques

## Réponse Commune

rappor de présentation) comptabilise la voirie et espace public à l'exception des boisements identifiés (pour exemple, la voirie du secteur Cazaux et le linéaire boisé à l'Est de la zone sont comptabilisés).

Emprise des centrales photovoltaïques existantes  
Le PLU mentionne que la centrale photovoltaïque existante occupe une surface de 109 ha.

DDTM 11  
RP- §13-3 –  
Les zones Aue  
– page 202  
RP-§16 –  
Modération de  
la  
consommation  
foncière –  
page 240

Cette surface correspond à celle ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement en 2010 sur le secteur de Berroute Sud. L'autorisation n'a été que partielle (cf:annexe "Illustrations") : elle a porté sur ce secteur sur une surface de 71 ha. De la même façon, l'autorisation de défrichement accordée sur le secteur de Berroute Nord n'a concerné que 13 ha. Les centrales photovoltaïques existantes occupent donc une emprise de 84 ha.

Il doit être fait mention de l'existence de deux centrales photovoltaïques et le chiffre annoncé de 109 ha devra être corrigé.

Cette valeur de 84 ha confirme la consommation passée d'espace NAF sur le poste 'centrale photovoltaïque', laquelle sera prise en compte dans le bilan de l'effort de modération de consommation foncière (cf:tableau n°2).

Classement des centrales photovoltaïques existantes:

Le PLU classe les emprises des centrales solaires de Berroute comme des zones AU. Ces espaces doivent être considérés comme urbanisés. Le règlement graphique les fera apparaître selon un zonage spécifique U indicé.

Le PLU a été modifié en ce sens avec la création du secteur Uep.

Perspective de développement des centrales photovoltaïques existantes

Le PADD prévoit de conserver les conditions favorables à l'installation de projets de centrales photovoltaïques à l'Est de la commune dans le secteur de son territoire proche de la RN 10 / A 63 qui bénéficie de la proximité du poste électrique de 63 000 volts situé sur la commune de Labouheyre. Or, l'extension de la centrale photovoltaïque de Berroute Sud est impossible au regard de la prescription de conserver en réserves boisées les parcelles à l'Est et à l'Ouest de la centrale, fixée par l'arrêté préfectoral n°2011-1409 du 27 mai 2011 (autorisant par ailleurs le défrichement de l'emprise centrale du projet initial, aujourd'hui équipée). Il est ainsi vain de classer les parcelles situées à l'Est et à l'Ouest de la centrale de Berroute Sud en zone Auep. Une correction pourra être apportée.

La zone AUep a été reclassée en Uep et délimitée à l'existant sans projet d'extension future.

La CPS de Berroute Nord est un cas similaire : seule l'emprise éolonnée de l'actuelle centrale fera l'objet d'un classement en zone U (alors que le projet de PLU zone l'ensemble de l'emprise de la demande d'autorisation de défrichement en zone AU).

Projet de centrale photovoltaïque au lieu-dit Bisse  
Le projet de la commune d'équiper le site de 'Bisse' au Nord-Est de la commune porterait sur 71,5 ha. Sur ce poste l'effort de

Envoyé en préfecture le 21/09/2021

Reçu en préfecture le 21/09/2021



ID : 040-20001638-20210917-17092021\_01-DE

Réponse Commune	
Thème	Remarques
<p><u>RP-§16</u> <u>Modération de la consommation foncière - page 240</u></p>	<p>modération de consommation foncière serait ainsi de - 15% (=1-71,5/84).</p> <p>On rappellera utilement que le projet de centrale photovoltaïque au lieu-dit 'Bise' sera examiné au regard des lignes directrices pour l'instruction des demandes de défrichement en Aquitaine, validées en CAR par les préfets de la région le 9/6/2015, lesquelles prévoient que ne puissent être autorisées les ouvertures du massif forestier situées à moins de 1500m d'un flot déjà ouvert de plus de 500 ha, mesure permettant de se prémunir contre le risque d'érosion-éolienne.</p> <p><u>La perspective de maintenir le classement du secteur de 'Bise' devra être examinée au regard de ces dispositions.</u></p>
<p><u>DDTM 15</u> <u>§13.3 RP page 202</u></p>	<p><u>Zone Aueb : zone dédiée à l'implantation d'une usine de méthanisation</u> Le secteur délimité pour implanter une unité de production de biogaz, situé au Nord-Est de la commune, couvre une superficie de 32,15 ha ; ce découpage est une reprise du PLU actuel. Cette unité de production a été construite en zone agricole au Sud-Est de la zone prévue initialement pour son implantation. Il convient donc de supprimer le zonage Aueb et de vérifier que le règlement de la zone A permettrait d'éventuels travaux d'extension. Dans le cas inverse, la perspective de créer une zone spécifique A indiquée sera étudiée.</p>
<p><u>DDTM 16</u></p>	<p><u>Zone Ace - justification du zonage</u> La délimitation d'une zone Agricole spécifique, Ace, où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux de continuité écologique, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, semble reposer sur une superposition de l'aplatissement du registre parcellaire graphique (Cartographie des îlots agricoles bénéficiaires d'aides PAC) et des cartes de la trame verte et bleue du SRCE Aquitaine. Certaines parcelles ont été identifiées dans le SRCE comme des réservoirs biologiques du fait de leur caractère de forêt de conifères, mais sont aujourd'hui défrichées et exploitées à des fins agricoles. Elles sont constitutives de la zone Ace, au motif qu'elles sont aujourd'hui agricoles mais toujours référencées comme trame verte. La justification de la zone Ace apparaît fragile, dans la mesure où les parcelles concernées ayant perdu leur caractère naturel d'origine, il n'est pas certain qu'elles jouent encore le rôle de corridor écologique qu'elles avaient autrefois. Elles ont certainement encore ce rôle (transfert de faune sauvage) mais pas plus qu'un secteur classé en zone agricole 'classique'. Une prolongation de réflexion sur ce point mériterait d'être conduite.</p>
<p><u>DDTM 17</u></p>	<p><u>Zone Nce - intégration du zonage Natura 2000</u> L'ensemble du zonage Natura 2000 est en zonage Nce hormis certains endroits (cf. illustration). Ceci est à corriger ou à justifier.</p>
<p><u>DDTM 18</u></p>	<p><u>Secteurs en zone naturelle dans l'ancien PLU ouverts à l'urbanisation dans le cadre du projet de révision</u> <u>I/ Ancienne zone Np du secteur de Canteloup</u> La parcelle n°436 (cf illustration), d'environ 0,2 ha, en zone U, est une dent creuse boisée, assurant le rôle de tampon entre le bourg et la lotissement Canteloup à l'Ouest. On y trouve une croix de sauveté, identifiée au titre de l'article L151-19 CU. Ce secteur a été identifié au titre de l'article L151-23 CU, ce qui emporte que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément de paysage sont soumis à déclaration préalable, régime de protection qui ne permet pas de s'affranchir complètement du risque de construction. La commune n'a pas la maîtrise foncière sur cette parcelle. Le dossier de demande de dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en l'absence de SCoT opposable (article L142-4 CU) mentionne (§6-1 page 20) que le secteur n'est pas destiné à permettre des constructions nouvelles.</p>

Envoyé en préfecture le 21/09/2021

Reçu en préfecture le 21/09/2021



N° : 040-214001638-20210917-17092021\_01-DE

**Thème**

**Remarques**

**Réponse Commune**

Il est laissé à la commune l'appréciation du caractère suffisant du régime de protection apporté par l'article L151-23 CU pour assurer l'inconstructibilité de cette zone.

Cette parcelle en forme de L inversé vient border la route qui longe par le Sud la zone à urbaniser de Cazaux, bordée elle-même par un corridor boisé. Une réflexion d'ensemble devra être apportée afin de mettre en place les mêmes outils réglementaires visant la protection de ces boisements de transition entre la route et les zones loties en tant qu'élément de paysage à conserver strictement.

2/ Ancienne zone Np du secteur de de la rue de Jacqueline Baleste

Ce secteur, d'environ 0,4 ha, est classé en zone U. Il est composé de deux entités : l'une de forme carrée au Nord, l'autre de forme losangique au Sud (cf. annexe illustration). On trouve sur chacune d'elles une croix de sauveit, identifiées au titre de l'article L151-19 CU, comme élément remarquable bâti.

Ces entités n'ont pas été identifiées au titre des articles L151-19 CU ou L151-23 CU comme élément de paysage à protéger.

Le dossier de demande de dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en l'absence de SCoT opposable (article L142-4 CU) mentionne (§6-1 page 20) que le secteur n'est pas destiné à permettre des constructions nouvelles. Pourtant, aucun régime de protection particulier n'ayant été mis en place, rien ne garantit que cette urbanisation n'interviendra pas.

La réflexion pourra porter sur la perspective de classer l'entité Nord dans son intégralité au titre de l'article L151-19 CU (et non uniquement la croix de sauveit), ce qui serait représenté par un aplat spécifique dans le règlement graphique. La commune ayant la maîtrise foncière de cette parcelle, un projet de pare urbain pourrait être envisagé.

Pour ce qui concerne l'entité Sud, sa protection pourrait être apportée par un redécoupage de la zone urbaine afin de l'intégrer, ainsi que la propriété qui en constitue la prolongation et qui accueille une maison bourgeoise, en zone naturelle.

La protection des éléments naturels et bâtis remarquables du patrimoine au titre de l'article L151-19 CU

Le rapport de présentation, comme le PADD, souligne l'importance du patrimoine bâti sur la commune. Un repérage de ce bâti est effectué sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 CU.

Pour mémoire, le repérage des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L151-19 emporte que les travaux qui risquent de porter atteinte à ces éléments sont soumis a minima à déclaration préalable (Article \*R421-23 CU). Ceci est rappelé à l'article 7 du règlement général s'appliquant à toutes les zones (page 15) : « Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments bâtis et/ou végétaux. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ». Le règlement reprend donc une règle de droit commun.

UDAP 1

Chaque élément identifié pourrait faire l'objet d'une fiche descriptive (précisant les matériaux, l'emplacement exact de l'élément remarquable, l'état du bâti, agrémentées de photos) permettant de justifier les mesures de protection.

La commune peut par ailleurs estimer que le régime de protection de droit commun n'est pas suffisant et qu'il est utile de fixer des prescriptions qui vont s'appliquer à l'élément remarquable. Celles-ci doivent alors être insérées dans le règlement pour avoir valeur d'opposabilité aux éventuels demandeurs de travaux : elles peuvent consister en des règles sur le volume, la couverture, les façades, les menuiseries et sur l'extension de ces bâtiments.

Pour conclure sur ce point, il appartient à la commune de déterminer si le corpus réglementaire de droit commun permettant la protection de ces bâtiments lui apparaît suffisant ou à l'inverse s'il convient de le conforter.

La parcelle D 662 a été reclassée en zone N.

La parcelle D 676, qui est le parking de la maison des associations présente sur la parcelle D340, est maintenue en zone U dans le PLU.

La commune souhaite maintenir le corpus réglementaire de droit commun.



Réponse Commune	
Thème	Remarques
DDTM 19	<p><b>Blocage de l'urbanisation en zone U du PLU dans l'attente d'une mise aux normes de la station d'épuration</b>            Dans l'attente de la création d'une nouvelle station d'épuration des eaux usées, l'extension de l'urbanisation est figée. Les zones AU0 sont fermées à l'urbanisation.</p> <p>En zone U, le règlement du PLU (article 3.2 page 31) apparaît dans sa rédaction actuelle permissif : « Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement ». Il conviendrait de remplacer cette rédaction par la suivante : « Toute construction ou installation qui le nécessite (émission d'eaux usées) doit être raccordée au réseau public d'assainissement, le raccordement ne pouvant intervenir que lorsque la station d'épuration des eaux usées sera mise aux normes et exploitée de façon conforme à la réglementation ». Seraient ainsi évités des rejets supplémentaires d'eaux usées brutes non traitées, via le réseau de collecte, au milieu naturel.</p>
DDTM 20	<p><b>Règlement des zones A et N</b></p> <p>1) La doctrine en matière d'évolution du bâti d'habitation existant en zones A et N, validée par la CDPENAF le 16 février 2016, impose une possibilité d'extension et de constructions d'annexes, selon des dispositions constructives par ailleurs définies, à une fréquence limitée à une fois tous les 10 ans.            Une limitation dans le temps des possibilités de création d'annexes devra être rajoutée au règlement.</p> <p>2) Le règlement prévoit la possibilité d'autoriser les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation produits agricoles. (art. L. 151-11 du code l'urbanisme).            Il convient de préciser que les autorisations seront soumises à avis de la CDPENAF.</p> <p>3) Le règlement n'utilise pas les dispositions de l'article R. 151 -25 pour permettre l'implantation de constructions à usage agricole dans les zones N des PLU. La collectivité est invitée à s'assurer que cette disposition n'est pas de nature à compromettre l'activité d'exploitations existantes.</p>
DDTM 21	<p><b>Gestion des eaux pluviales</b></p> <p>Le PLU présente une incohérence entre le rapport de présentation, qui indique une prise en compte par des prescriptions dans le règlement, et le règlement qui ne mentionne pas ces prescriptions dans sa partie écrite et ne matérialise pas le risque dans sa partie graphique.</p>
DDTM 22	<p><b>Risques – état des lieux</b></p> <p>Au vu du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), le risque de transport de matière dangereuse est présent sur la voie ferrée et non uniquement sur la route. La correction devra être apportée.            La carte du risque "retrait gonflement des sols argileux" a été actualisée. La nouvelle version, consultable sur le site géorisque, doit être insérée dans le rapport de présentation. A noter toutefois qu'elle n'amène pas de modification majeure sur la commune.</p>
DDTM 23	<p><b>Défense contre l'incendie dans le bourg</b></p> <p>La défense incendie est insuffisante voire inexistante pour certains quartiers existants. Il convient de rappeler qu'elle est placée sous l'autorité et la responsabilité du maire au titre de ses pouvoirs de police et il doit s'assurer de l'existence et du caractère suffisant des</p>
	<p>La rédaction initiale a été maintenue avec néanmoins l'ajout de la mention « émission d'eaux usées ».</p> <p>1/ Cette fréquence limitée à une fois tous les 10 ans est définie dans le règlement pour les extensions.</p> <p>Pour les annexes, celles-ci sont réglementées en les limitant à un total de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (existant et extension compris).</p> <p>2/ C'est le code qui impose de soumettre ces autorisations à l'avis de la CDPENAF, cela sera fait systématiquement dans le cadre de l'instruction des demandes, sans qu'il soit nécessaire de l'ajouter dans le règlement.</p> <p>3/ C'est un choix assumé par la commune d'interdire les constructions à usage agricole en zone Naturelle, compte tenu du contexte communal.</p>
	<p>La matérialisation de prescriptions relatives aux eaux pluviales sur le document graphique ne peut être justifiée en l'absence de sollicitation du directeur d'eaux pluviales.</p> <p>Le PLU a été actualisé en ce sens (rapport de présentation pages 164 et 166)</p> <p>la commune a connaissance de ses responsabilités et c'est en ce sens qu'elle agit.</p>

Thème	Remarques	Réponse Commune
	moyens de lutte contre l'incendie.	airiaux présents en zone d'aléa ont été reclassés en zone A ou N.
DDTM 24	<p>La prise en considération de l'aléa fort incendie de forêt en zone U (inconstructibilité sur une bande 12 m, au sein de la zone U, à compter de la limite séparative avec la zone d'aléa forte incendie de forêt)</p> <p>En zone U, il est prévu 3 mètres entre les bâtis et les limites séparatives et il n'est pas prévu de recul supplémentaire pour les secteurs en interface de la zone d'aléa fort. Il convient de prendre en compte le risque incendie de forêt par un recul supplémentaire sur les parcelles au contact avec la zone d'aléa fort. Le recul préconisé ne doit pas être de 3 m mais de 12 m.</p> <p>Une exception à cette règle peut être prévue, consistant à réduire à 6 mètres la distance entre la construction et la zone d'aléa fort, si l'application d'une distance de 12 m conduisait à rendre une parcelle inconstructible. Cette dérogation ne serait pas appliquée si les dimensions réduites d'une parcelle étaient liées à une division postérieure à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Le document doit être corrigé (1er point) et la mise en application du régime d'exception évaluée (2ième point).</p>	<p>Le règlement écrit a été modifié et complété afin d'indiquer le recul de 12 mètres de la limite séparative et la dérogation réduisant ce recul à 6 mètres si cela conduit à une inconstructibilité de la parcelle.</p>
DDTM 25	<p>La prise en considération de l'aléa fort incendie de forêt en zone AU0</p> <p>Selon le règlement écrit, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 "se fera par modification ou révision ultérieure du PLU". En conséquence, elle ne fait pas l'objet d'une formulation précise. Néanmoins, le règlement prévoit qu'elle doit être compatible avec les OAP pièce 3 du PLU. Ces OAP précisent que les parties de ces zones au contact avec la zone à risque devront prendre en compte le risque incendie de forêt.</p> <p>En conséquence, il conviendra de réviser précisément ces zones lors de l'éventuelle modification ou révision ultérieure du PLU, ou de le prévoir d'ores et déjà en précisant sur ce point la rédaction des OAP.</p>	<p>la commune prend note de la remarque.</p>
DDTM 26	<p>La prise en considération de l'aléa fort incendie de forêt en zone A, N, AUe</p> <p>Dans les zones A, N et AUe, la distance de recul proposée entre les constructions et la zone à risque est satisfaisante en dimension (12 m). En revanche, en matière de vocabulaire, il convient de remplacer le terme "espace boisé" par "zone identifiée comme aléa fort incendie de forêt dans le document graphique". Cette nuance permettra de prendre en compte le risque y compris sur les zones déboisées mais qui, ayant une vocation forestière, sont susceptibles d'être replantées.</p>	<p>Le règlement a été corrigé en ce sens.</p>
DDTM 27	<p>Obligation légale de débroussaillage</p> <p>L'article 14 de l'arrêté inter-préfectoral du 20/04/2016 approuvant le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies mentionne que : « le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage à caractère permanent. Ces terrains sont ceux qui sont mentionnés à l'article 85) du présent règlement ».</p> <p>Les terrains énumérés à l'article 8b) sont les terrains en zone urbaine, les terrains bâtis ou non bâtis situés dans les zones urbaines du PLU, et ceux concernés par des opérations régies par les articles L311-1 (ZAC), L322-2 (AFU), L412-1 (lotissement) du CU et les terrains mentionnés aux articles L443-1 à L443-4 (terrains de camping) et L444-1 (aires d'accueil des gens du voyage) du CU.</p> <p>L'arrêté inter-préfectoral fait ainsi référence à l'article L134-6 CF 3° et 4°. L'article 14 n'impose pas l'identification des terrains aux abords des constructions (mentionnés à son article 8a), lequel fait référence à l'article L134-6 CF 1°.</p>	<p>La cartographie demandée relative à l'Obligation Légale de Débroussaillage a été jointe en annexe.</p>



## Thème

## Remarques

## Réponse Commune

Le guide technique du ministère de l'agriculture relatif aux OLD (janvier 2019) explicite les objectifs poursuivis par la déclinaison en 6 points des terrains énumérés à l'article L134-6 CF. L'alinéa 3° instaure un débroussaillage au terrain des zones urbaines (zones U), dans le double objectif de limiter les problèmes de superpositions d'OLD et de favoriser le débroussaillage « en plein » des zones bâties, c'est-à-dire sans qu'il reste de secteurs boisés en leur sein (effet « dents creuses »).

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé concerne les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts (article L134-6 CF).

L'arrêté inter-préfectoral définit à son article 2 les espaces exposés au risque d'incendie de forêt. Il s'agit des massifs forestiers, des espaces en nature de bois, forêts, landes, plantations, ou reboisement continus et homogènes, y compris les voies qui les traversent, ainsi que toutes les zones situées dans un périmètre de 200 mètres autour de ces espaces. Le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques (GIP ATGeRD) a établi la cartographie des espaces exposés ; les données sont disponibles sur le site de l'observatoire régional des risques en Nouvelle-Aquitaine (ORRNA).

Les terrains concernés par l'article 14 de l'arrêté sont donc ceux situés dans la zone urbaine et dans l'enveloppe des espaces exposés au risque ainsi définie.

Une carte représentant les terrains concernés doit être jointe en annexe du PLU, conformément à l'article L134-15 CF.

La prise en compte du risque d'inondation par remontée de nappe – incidence sur la construction

Au vu de la carte nationale de sensibilité aux remontées de nappes, consultable sur Géorisque, certaines zones AU sont situées sur des zones identifiées comme « potentiellement sujettes aux inondations de caves ». Il s'agit des secteurs AU0 autour du bourg, AU et méthanisation

L'exposition au risque 'remontée de nappe' est traité au § 9.1.5 RP page 163, lequel pose les éléments de diagnostics suivants : « Sur la commune de Lue, on constate que la partie centrale du territoire notamment où se concentre les zones bâties, est concernée par une sensibilité moyenne à élevée. Il est à noter que plus la nappe est sub-affleurante et plus les capacités d'infiltration du sol sont faibles, ce qui peut engendrer des problématiques en termes de gestion des eaux usées en assainissement autonome et pluviales ».

La prise en compte de ce risque n'est pour autant pas effective. Le §14-6 relatif aux choix retenus par la collectivité en matière d'aménagement urbain dans les zones soumises aux risques ne traite que du risque 'incendie de forêt'.

Il convient donc que le règlement prévoit des prescriptions pour limiter le risque d'exposition des nouvelles constructions à l'aléa 'inondation par remontée de nappe', lesquelles peuvent consister en l'interdiction de construction de sous-sols sur les secteurs concernés.

Ce qui s'apparente en première approche à une préconisation relève en fait d'un point de légalité dans la mesure où le risque d'inondation par remontée de nappe étant avéré sur le secteur à urbaniser, le PLU doit le prendre en considération au travers de prescriptions en matière de dispositions de constructibilité.

Le règlement a été complété dans ses dispositions générales par un article 10 « risque inondation par remontée de nappe » précisant que dans les secteurs concernés par ce risque, les sous-sols sont interdits et qu'il convient de rehausser la construction de +0,30m au-dessus du terrain naturel.

DDJM 28

Envoyé en préfecture le 21/09/2021

Reçu en préfecture le 21/09/2021



ID : 040-214001638-20210917-17092021\_01-DE

Thème	Remarques	Réponse Commune
DDTM 29	<p>La prise en compte du risque d'inondation par remontrée de nappe — incidente sur la gestion des eaux pluviales</p> <p>Les orientations du PLU, en matière de gestion des eaux usées et pluviales, visent à ne pas générer d'impact notable sur la qualité et la fonctionnalité des cours d'eau situés sur et à proximité du territoire communal (page 250 du RP). Ainsi, l'ensemble des mesures prises dans le PLU concernant la gestion [des eaux usées] et pluviales (superficie minimale de pleine terre, infiltration) permettrait a priori d'éviter tout risque de pollution notable du milieu récepteur lié aux imperméabilisations nouvelles (page 260 du RP). Le règlement de toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activité, émet ainsi des prescriptions visant à limiter l'impact de l'urbanisation sur le régime des eaux : il est ainsi imposé de privilégier l'infiltration si la nature des sols et du sous-sols le permet, une superficie minimale de pleine terre (30% en U) permettant de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser l'infiltration.</p> <p>Comme signalé ci-dessus (cf. remarque DDTM_27), les secteurs à urbaniser se prêtent difficilement, compte-tenu de la proximité de la nappe, à l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Pour s'assurer que l'augmentation de surface imperméabilisée et les choix des modalités de gestion des eaux pluviales correspondants ne sont pas susceptibles d'entraîner de désordres aux personnes et aux biens, sur les zones susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble, il convient que le règlement impose à l'aménageur foncier l'obligation de réaliser une étude d'infiltration avec un dimensionnement des ouvrages sur la base d'un retour d'événement pluvieux à déterminer ou de prévoir, en cas d'impossibilité, de définir une filière d'évacuation adaptée, sans incidence d'un point de vue quantitatif et qualitatif du rejet sur le milieu récepteur.</p>	<p>Le règlement et les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales des zones AU0 pourront être définies en ce sens dans la procédure de modification ou révision du PLU qui visera à ouvrir ces zones à l'urbanisation.</p>
DDTM 30	<p>L'absence de risque d'inondation par débordement de cours d'eau</p> <p>Les dispositions générales du règlement écrit prévoient des prescriptions pour les secteurs identifiés comme à risque dans l'atlas des zones inondables. Ces mesures sont sans objet car la commune de Lué n'est pas concernée par l'atlas des zones inondables.</p> <p>Règlement de la zone Nce</p> <p>Une sous-zone de préservation d'enjeux naturels et environnementaux a été définie au sein de la zone N. La zone Nce interdit, en raison d'enjeux de préservation des continuités écologiques, la création de toute nouvelle construction et installation à l'exception des constructions à vocation forestière, des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, Cette zone Nce délimite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les espaces naturels remarquables identifiés au travers des différentes mesures de connaissance, gestion et protection du patrimoine (Natura 2000, ZNIEFF) centrées sur le réseau hydrographique traversant le territoire d'Est en Ouest au Sud du village,</li> <li>les habitats d'intérêt communautaire mis en évidence dans le cadre du DOCOB,</li> <li>les lagunes et zones humides dispersées sur le territoire.</li> </ul> <p>Il peut être craint que ces constructions (constructions nécessaires à l'exploitation forestière, constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, adaptation et extension des bâtiments, annexes aux bâtiments) et les obligations de débroussaillage qu'elles impliquent impactent les espaces naturels remarquables.</p> <p>La rédaction de la règle, prononçant l'interdiction de construction mais accordant un régime d'exception au bénéfice de certaines constructions doit être complétée en indiquant que ces constructions sont possibles dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	<p>Cette mention dans les dispositions générales a été supprimée.</p> <p>La commune valide la suppression d'autoriser les constructions forestières en zone Nce.</p>
DDTM 31		





Thème	Remarques	Réponse Commune
DDTM 32	<p>Indicateur de suivi de l'évolution des continuités écologiques</p> <p>L'indicateur permettant le suivi de l'évolution des continuités écologiques n'est pas indiqué. La quasi-totalité du territoire est classée en réservoirs biologiques (hormis les zones urbaines et les axes de grande circulation - voie ferrée et autoroute) : ce sont des espaces forestiers, de bordures de cours d'eau, et de zones humides. L'indicateur pouvant être retenu pour constituer en l'évaluation des surfaces agricoles et sylvicoles (ha. ; %). Cet indicateur est mentionné par ailleurs comme permettant un suivi du champ d'évaluation du PLU relatif à l'agriculture et à la sylviculture. Une rédaction plus claire du § relatif aux indicateurs de suivi pourrait être apportée. Il est préconisé la production d'un tableau explicitant pour chaque indicateur les champs d'évaluation du PLU qu'il concerne.</p>	<p>La commune maintient la définition des indicateurs de suivi proposés dans le PLU.</p>
DDTM 33	<p>Indicateur de suivi de l'évolution des superficies des habitats d'intérêt communautaire</p> <p>L'indicateur de suivi de l'évolution des superficies des habitats d'intérêt communautaire présents n'est pas pertinent car même le DOCOB du site Natura 2000 ne les détermine pas nécessairement de façon explicite. Dans ces conditions, il apparaît délicat de considérer cet indicateur comme pertinent. Il doit être envisagé de le supprimer.</p>	<p>La commune maintient la définition des indicateurs de suivi proposés dans le PLU.</p>
DDTM 34	<p>Annexes</p> <p>Il manque le zonage d'assainissement 'eaux usées' (collectif - non collectif), lequel doit être joint, puisque la commune est équipée d'une station d'épuration et d'un réseau de collecte des eaux usées.</p>	<p>Le zonage d'assainissement a été joint au dossier de PLU approuvé.</p>
DDTM 35	<p>Contribution à l'inventaire national du patrimoine naturel</p> <p>Conformément à l'article L411-1A du code de l'environnement, le maître d'ouvrage doit contribuer à l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) par le versement des données brutes de biodiversité avant l'enquête publique sur le site « depot-legalbiodiversite.naturefrance.fr.</p> <p>L'évaluation environnementale conduite repose sur des données bibliographiques : zonages Natura 2000 &amp; ZNIEFF, habitats d'intérêt communautaire mis en évidence dans le cadre du DOCOB, lagunes et zones humides recensées dans le cadre du SAGE notamment. Ce travail a été affiné : un écologue est intervenu en juin 2017 afin de définir les enjeux en termes de biodiversité et de continuité écologique des secteurs identifiés comme sensibles et susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Cette note est jointe en annexe. Elle repose sur une description de la végétation existante, sans pour autant s'appuyer sur des inventaires floristiques détaillés.</p> <p>Cette étude mériterait donc d'être versée sur le site précité.</p>	<p>La commune prend note de la demande.</p>
<p><b>MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) de la Région Nouvelle-Aquitaine</b></p> <p>Le rapport de présentation du PLU de Lué comprend les pièces requises par les dispositions des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.</p>		<p>La commune prend note de la remarque.</p>

Réponse Commune	
Thème	Remarques
	<p>Le résumé non technique reprend l'ensemble des chapitres du rapport de présentation. En ce sens, il permet un accès pédagogique à l'ensemble du dossier. Il est de plus situé en début de rapport de présentation, ce qui contribue à sa bonne appropriation. Il pourrait cependant être plus synthétique, en évitant en particulier les redites inutiles avec le corps du rapport, et permettre ainsi un meilleur accès à la compréhension des points principaux du projet communal.</p> <p>La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destinée en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet et de ses effets sur l'environnement. Le résumé non technique pourrait être synthétisé davantage pour une meilleure compréhension du projet de PLU par le public.</p>
	<p>La MRAE note que l'état initial de l'environnement et le diagnostic sont ponctués par des synthèses partielles sous forme de grilles de type AFOM (atouts/faiblesses/opportunités/menaces) ou sous forme de tableaux relatifs aux besoins, enjeux et perspectives d'évolution, ce qui permet de faciliter l'appréhension des parties du rapport de présentation. La MRAE recommande d'intégrer, en complément des points de synthèses littérales des enjeux, une ou plusieurs cartes permettant de faciliter leur articulation avec la partie relative à l'« explication des choix ».</p>
	<p>Le SCoT du Bom a été adopté en février 2020, postérieurement à l'arrêt du présent projet de PLU. Il lui est donc applicable et ce dernier doit être compatible avec l'ensemble de ses orientations. Une mise à jour globale est donc indispensable pour confirmer la validité des nombreuses références au projet de SCoT et à l'anticipation de ses orientations qui figurent dans le projet soumis à l'avis de la MRAE. À défaut de confirmation, les corrections nécessaires seront à prévoir.</p>
	<p>La commune a connu une croissance démographique depuis 1975 de +1,2% par an en moyenne, qui a été plus soutenue entre 2006 et 2016 du fait de la réalisation d'un lotissement (+70 habitants soit +2% par an entre 2011 et 2016). Le dossier analyse ces variations de la population sans comparaison possible avec les territoires de référence que sont le département et le périmètre du SCoT. La MRAE recommande de compléter le rapport avec des données d'évolution de population en pourcentage, et de les comparer aux données d'autres territoires de référence.</p>
	<p>Les développements du rapport de présentation relatifs à la ressource en eau sont notamment insuffisants. Ils ne permettent pas de connaître la capacité résiduelle du captage utilisé et le rendement du réseau d'alimentation en eau potable.</p> <p>La MRAE recommande d'intégrer des éléments relatifs à l'approvisionnement en eau potable dans le rapport de présentation afin de permettre d'apprécier la faisabilité du projet communal.</p>
	<p>La commune conserve le contenu du résumé non technique dans le PLU</p>
	<p>Des cartes de cohérence entre enjeux environnementaux (TVB, zone Natura 2000, éléments de paysage, ...) et zonages sont existantes dans « les incidences du projet ».</p>
	<p>Les préconisations du SCoT ont été prises en compte dans la définition du projet ; de fait, le projet est compatible avec celui-ci (cf chapitre « choix retenus pour établir le PADD »).</p>
	<p>Le projet communal est en cohérence avec les orientations du SCOT qui justement définissent les tendances futures au regard des dynamiques des territoires et des communes voisines.</p>
	<p>Aucune nouvelle donnée n'a pu être fournie par le gestionnaire de réseau, ne permettant pas de compléter le rapport de présentation.</p>

Envoyé en préfecture le 21/09/2021

Reçu en préfecture le 21/09/2021



040-2140016 : 040-2140016-20210917-17092021\_01-DE

Thème

Remarques

Réponse Commune

La commune est actuellement dotée d'un réseau d'assainissement collectif sur la majeure partie du bourg. La station d'épuration possède une capacité nominale de 300 EH<sup>2</sup> et arrive à saturation selon le rapport. La commune a engagé l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement parallèlement à la révision du PLU. Ce projet de schéma, qui a fait l'objet d'une décision de non-soumission à évaluation environnementale par la MRAe en mai 2020<sup>3</sup>, prévoit la neutralisation de la station actuelle et la création d'une nouvelle unité de traitement de 500 EH.

En ce qui concerne l'assainissement non-collectif, dont relève encore une partie des espaces urbanisés de la commune, les informations sur l'état de fonctionnement des dispositifs ne sont pas présentées. Les informations devraient a minima permettre de connaître le nombre d'installations, leur taux de conformité réel et leur situation.

La MRAe demande d'apporter des informations suffisantes en matière d'assainissement autonome (nombre d'installations individuelles, taux de conformité des installations, performance selon le rapport du service public d'assainissement non collectif-SPANC) pour permettre d'évaluer précisément les enjeux relatifs à l'assainissement.

La commune est soumise notamment aux risques naturels feux de forêt, tempête et remontée de nappes (sensibilité moyenne à élevée).

D'une manière générale, les risques font l'objet d'une présentation relativement détaillée avec des cartographies permettant de situer les enjeux.

La situation du dispositif de défense contre l'incendie de la commune est présentée comme mauvaise voire inexistante ponctuellement, certains lieux-dits n'étant pas du tout équipés<sup>4</sup>. Des informations devraient être données sur les secteurs concernés, sur la perspective de mise en conformité du dispositif de défense incendie et sur son calendrier de réalisation dans un territoire particulièrement sensible de par sa couverture boisée.

Le rapport indique que la quasi-totalité du territoire est classée en réservoir de biodiversité par le SRCE<sup>5</sup> de l'ex-Région Aquitaine, dont la trame verte et bleue au niveau de la commune est reproduite dans le dossier et reprise ci-dessous. Les sous-trames issues des travaux d'élaboration du SCOT du Born avant son adoption sont présentées sans qu'une déclinaison locale ne soit toutefois réalisée, sauf au niveau du bourg (cartographie reproduite). La MRAe demande que la déclinaison territoriale des sous-trames du SCOT soit réalisée à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.

Aucune construction supplémentaire n'est autorisée en assainissement autonome, à l'exception des bâtiments agricoles en zone A.

La carte d'aptitude des sols est annexée au dossier de PLU.

En parallèle de l'élaboration du PLU, la commune mène des actions de mise en conformité du dispositif de défense incendie.

Au regard du risque existant et au regard de l'absence de défense incendie suffisante dans les airiaux et quartiers initialement constructibles, ces derniers ont été reversés en zone A ou N du PLU.

La très grande majorité du territoire communal est identifiée comme un réservoir de biodiversité.

Ce travail de détail a donc été réalisé au niveau du bourg là où les enjeux de confrontation TVB et urbains existent.

Envoyé en préfecture le 21/09/2021

Reçu en préfecture le 21/09/2021



Document n° 20-21400-20210917-17092021\_01-DE

## Thème

## Remarques

## Réponse Commune

Le rapport de présentation propose un unique scénario de développement communal, sans exposer d'alternatives au projet. Le calcul des prévisions démographiques se base sur l'accueil de 90 nouveaux habitants d'ici 2030 soit, selon le rapport de présentation, un taux moyen annuel de croissance de + 1,3 %. Ce scénario est inférieur aux tendances observées sur la dernière période et correspond bien, de fait, à un scénario maîtrisé. Cependant, l'absence de référence aux scénarios de croissance du SCoT approuvé ne permet pas d'évaluer le projet au regard des équilibres de territoire tels que définis au niveau du bassin de vie. La MRaE recommande de mieux justifier les prévisions démographiques, et de confirmer sur ce point la compatibilité du projet au SCoT approuvé, la commune n'étant pas définie par le SCoT comme un pôle structurant, ainsi que le rappelle très clairement le dossier.

L'objectif démographique retenu entraîne un besoin de 50 à 60 logements sans que le détail des logements nécessaires à l'évolution des besoins de la population déjà présente (notion dite de « point mort ») ne soit calculé.

La cinquantaine de nouveaux logements nécessaires seraient obtenus, d'une part en mobilisant le potentiel des espaces non encore urbanisés à l'intérieur des enveloppes urbaines (une quinzaine de logements en densification et dans une nouvelle zone à urbaniser située dans l'enveloppe urbaine, à Cazaux) et, d'autre part en créant une nouvelle zone à urbaniser en extension (35 logements sur 3,6 ha à l'ouest du bourg).

Le projet permet au final une consommation totale pour l'habitat de 5,2 ha sur dix ans, dont 3,6 ha d'espaces naturels, avec une densité moyenne de 9,5 logements par hectare, ce qui est satisfaisant. Le projet de SCoT rappelé dans le dossier fixait à cet égard un objectif de 6 ha d'espaces naturels sur une période de 17 ans (2018/2035).

Par ailleurs, le projet communal ne mobilise pas de nouvelles zones à vocation économique en extension mais engendrera la consommation de 1,9 ha en densification dans les zones existantes.

Néanmoins, deux projets de zones dédiées au développement des énergies renouvelables concernent près de 200 ha d'espaces naturels. Une nouvelle centrale photovoltaïque en zone Auep sur 71,5 hectares au lieu-dit Bise, ainsi qu'un projet de parc éolien au nord du territoire sur plus de 128 ha, qui n'entraînerait selon le dossier pas nécessairement de défrichement du moins sur toute la surface.

La MRaE estime qu'il est nécessaire de mieux justifier la prise en compte, par le projet, de l'objectif de la maîtrise de la consommation d'espaces. Le développement des parcs photovoltaïques est en particulier à rechercher sur des espaces déjà anthropisés. La consommation d'espace totale concernerait ainsi au final 207 ha dont 203 ha d'espaces naturels, du fait des projets d'énergie renouvelable.

Les justifications et choix de développement démographique de la commune ont été explicités et la compatibilité avec le SCoT a été démontrée. Aucun complément n'a pu être ajouté au rapport de présentation.

Le PLU a été actualisé et complété en prenant en compte le souhait de la commune de réduire et fermer à l'urbanisation des zones AUEp, en identifiant en Uep les parcs existants et en reclassant en N les secteurs AUEp, en l'absence de réels projets.

Envoyé en préfecture le 21/09/2021

Reçu en préfecture le 21/09/2021



ID : 040-214001638-20210917-17092021\_01-DE

Thème	Remarques	Réponse Commune
	<p>Le projet de PLU prévoit deux zones à urbaniser « AJO » à vocation d'habitat situées à l'ouest et au nord du bourg. Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure de modification ou de révision du PLU, ceci afin de permettre la réalisation de la nouvelle station d'épuration en préalable à l'urbanisation. En effet, la saturation avérée de la station actuelle a nécessité de mettre en cohérence l'urbanisation et les conditions d'assainissement des eaux usées du territoire.</p>	<p>La commune confirme cette remarque.</p>
	<p>Le site Natura 2000 Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born, à proximité immédiate au sud du bourg, est intégralement classé en zone naturelle spécifiquement identifiée pour les continuités écologiques (Nce). La MRAe note toutefois que le règlement de cette zone permet les extensions du bâti existant ainsi que la construction d'annexes. Une évaluation des constructions existantes ainsi que les possibilités offertes auraient permis de mieux évaluer les impacts potentiels. Le dossier devra être complété afin de mieux évaluer les incidences potentielles des projets permis par le zonage Nce, sur le site Natura 2000.</p>	<p>Des compléments de justification ont été ajoutés au rapport de présentation du PLU. La commune acte le fait de ne pas autoriser les constructions forestières en zone Nce.</p>
	<p>Le dossier indique la réalisation d'un inventaire écologique réalisé en juin 2017, sur les secteurs en « dents creuses » ainsi que ceux ouverts à l'urbanisation, après croisement avec des données bibliographiques disponibles. La MRAe note que la description des zones de développement retenues comporte de nombreux éléments et que le dossier permet de démontrer l'abandon de deux sites de développement envisagés au sud du bourg, qui présentaient des enjeux écologiques forts. La MRAe relève néanmoins que les cartographies présentées ne permettent pas de connaître les milieux présents sur les sites retenus pour l'urbanisation.</p> <p>Enfin, ni le secteur destiné au développement de l'énergie photovoltaïque (zone Auep), ni la zone Ne, destinée à l'accueil d'un parc éolien, ne font l'objet d'une analyse d'incidences. Ces secteurs, situés au nord et nord-est du territoire communal, devraient faire l'objet d'une évaluation environnementale au même titre que les zones à urbaniser, sans renvoyer les mesures d'acceptabilité environnementale au stade des projets. Le PLU aurait également pu prendre en compte les effets cumulés de ces développements, qui se situent en secteur forestier, avec les projets de défrichements agricoles qui semblent se développer au niveau communal.</p> <p>La MRAe recommande d'étendre les études d'incidences à l'ensemble des secteurs de projets, permettant de s'assurer des enjeux de biodiversité à prendre en compte dans les aménagements. Une représentation cartographique des données serait par ailleurs souhaitable pour l'ensemble des secteurs.</p>	<p>Ces zones, de par les projets possibles (parc photovoltaïque ou parc éolien) seront soumis à étude d'impact et feront donc l'objet d'études d'incidences précises au regard d'un projet précisé par le porteur de projet.</p>

Thème

Remarques

Réponse Commune

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Lué vise à encadrer le développement du territoire communal d'ici 2030 avec une perspective d'accueil de 90 personnes supplémentaires et l'urbanisation d'environ 5,2 ha pour l'habitat et 1,9 ha pour les activités économiques essentiellement en densification, se traduisant par une consommation faible d'espaces naturels. Cependant près de 200 ha sont prévus pour le développement des énergies renouvelables, dont 71,5 pour du photovoltaïque, sans que le rapport n'en évalue les conséquences écologiques. Le dossier ne présente pas non plus à cet égard d'analyse d'alternatives, dont la bonne échelle se situerait par ailleurs sur un territoire plus vaste.

L'adoption du SCoT du Born, qui est postérieure à l'arrêt du présent projet et s'imposera à son adoption, nécessite que le dossier de PLU soit vérifié et argumenté du point de vue de sa compatibilité avec le document supérieur.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic, notamment en précisant certaines données relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie.

Enfin, l'analyse des incidences des différentes zones de développement des énergies renouvelables nécessite d'être réalisée afin de s'assurer d'une prise en compte suffisante de l'environnement par le projet de PLU.

Les zones de projets liés au développement des énergies renouvelables ont été reclassées en zone naturelle au dossier de PLU, afin de ne prendre en compte que les parcs existants en les classant en Uep. Les superficies correspondantes ont donc été revues.

Les données relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie n'ont pas pu être complétées par manque d'éléments transmis, étant entendu que les travaux relatifs à l'assainissement sont en cours, et que la commune mène des actions de mise en conformité du dispositif de défense incendie.

Chambre d'Agriculteurs des Landes

Nous tenons à saluer la volonté de la municipalité de limiter la consommation foncière et de préserver les espaces agricoles et forestiers, comme indiqué dans les objectifs de votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et au sein du rapport de présentation.

Nous notons dans le zonage, la présence de nombreuses zones Ace pour certaines au centre même de zones agricoles au sein du territoire communal. Afin de clarifier les différents usages de la zone Ace, nous souhaiterions que le règlement écrit précise que l'activité agricole ne doit pas générer de contrainte pour l'accessibilité aux différentes parcelles par le biais des chemins ruraux ou toute autre servitude de passage. Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à permettre la circulation publique.

La commune prend note de la remarque.

La commune maintient le règlement de la zone Ace et ne peut pas réglementer les zones agricoles.



Thème	Remarques	Réponse Commune
	<p>Par ailleurs, le zonage A du PLU omet une parcelle agricole identifiée au RPG 2017. Il s'agit de la M246. Dans un souci de cohérence, il serait nécessaire d'inclure cette parcelle en zone A.</p> <p>En l'état actuel, le règlement écrit ne nous permet pas de juger de la bonne prise en compte des enjeux agricoles de votre territoire.</p> <p>En zone Agricole, nous souhaiterions voir clarifier dans le règlement la hauteur des constructions à vocation agricole pour ne pas freiner le développement et la diversité des projets agricoles.</p> <p>De plus, au sein du PADD, vous mentionnez le souhait de pérenniser les activités agricoles, c'est pourquoi il serait nécessaire d'autoriser en zone N les constructions et installations agricoles nécessaires à l'élevage de volailles en sous-bois en cabanes mobiles, et de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage. Pour rappel, l'élevage de volailles en zone boisée est aujourd'hui une richesse et une spécificité du département des Landes reconnue à travers la labellisation du poulet fermier des Landes.</p>	<p>Cette parcelle M 246 a été reclassée en A.</p> <p>La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée en zone A, ce qui ne sera pas un frein au développement et à la diversité des projets agricoles.</p> <p>La commune maintient l'interdiction de bâtiments agricoles en zone N pour limiter les conflits d'usage entre activité agricole et sylvicole, déjà nombreux sur le territoire communal.</p>
	<p>En conclusion, ces éléments étant exposés, et sous réserve de leurs prises en compte, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le projet de PLU que vous nous avez transmis.</p>	<p>La commune prend note de la remarque.</p>
<p>Syndicat Mixte du SCOT du Born</p>		
	<p>De donner un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lué tel qu'arrêté par délibération du Conseil Municipal de LUÉ du 17 janvier 2020, avec l'observation suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le comité syndical du SCOT du BORN sera vigilant sur la réalité des projets de production d'énergie renouvelable sur la commune de Lué. Le projet de PLU inscrit une disponibilité foncière de 128,3 Ha pour la production d'électricité d'origine éolienne et de 71,5 Ha pour la production d'électricité photovoltaïque alors que le SCOT affiche un objectif de 216 Ha à l'horizon 2035 pour tout le périmètre du SCOT.</li> </ul>	<p>La commune prend note de l'avis. Les superficies ont été revues.</p>



ID : 040-214001638-20210917-17092021\_01-DE

Thème	Remarques	Réponse Commune
	<p>Le Comité Syndical estime que la dérogation au titre des articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme concernant le projet de PLU de Luç, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation de 2 secteurs présentés, peut être accordée par Madame la Préfète des Landes.</p> <p>Compte tenu qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne nuit pas à la protection des espaces naturels et forestiers, et agricoles ;</li> <li>- ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;</li> <li>- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;</li> <li>- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;</li> <li>- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.</li> </ul> <p>et ce, au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCO-T) approuvé.</p>	<p>La commune prend note de l'avis dans le cadre des demandes de dérogations au titre de l'art L.142-5 du code de l'urbanisme.</p>
	<p>1) Sur les objectifs de consommation foncière :</p> <p>Abstention : services de l'Etat</p> <p>Avis défavorable de la SEPANSO</p> <p>AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVES des autres votants :</p> <p>Le document doit être complété pour expliquer la méthodologie employée pour le bilan de la consommation et préciser les objectifs chiffrés de modération, notamment concernant les projets photovoltaïques</p>	<p>Ces éléments ont été actualisés au regard des modifications apportées suite aux remarques des PPA, et à l'enquête publique ; réduction des parcs photovoltaïques existants de AUep en Uep, et reclassement des zones de projets AUep en N.</p>
	<p>2) Sur les dispositions réglementaires relatives aux annexes et extensions en zones A et N</p> <p>Abstention : services de l'Etat, JA40, FDSEA, Landes Nature, Propriétaires usagers, Monsieur le maire de Maurrin</p> <p>AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVES des autres votants : la limitation dans le temps des possibilités d'extension des annexes devra être rajoutée dans le règlement</p>	<p>Cette fréquence limitée à une fois tous les 10 ans est définie dans le règlement pour les extensions.</p> <p>Pour les annexes, celles-ci sont réglementées en limitant à un total de 40 m² d'emprise au sol (existant et extension compris).</p>
	<p>3) Sur la pertinence des STECALs</p> <p>Le document ne comporte aucun STECAL</p>	<p>La commune prend note de la remarque.</p>



Thème	Remarques	Réponse Commune
	<p>4) sur les dérogations au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme</p> <p>Abstention : services de l'État</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>AVIS FAVORABLE des autres votants.</p> </div>	<p>La commune prend note de l'avis.</p>
<p>Conseil départemental des élus</p>		
	<p><b>DECIDE :</b></p> <p>- de donner un avis favorable sur le projet de révision n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Luté, arrêté par la délibération susvisée du 17 janvier 2020 de son Conseil municipal, sous réserve de la prise en compte des observations qui suivent :</p>	<p>La commune prend note de la remarque.</p>
	<p>concernant le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ les modalités de calcul du recul par rapport aux voies départementales hors agglomération ne sont pas en adéquation avec les prescriptions du règlement de voirie départemental ;</li> <li>➤ aussi, il conviendrait de mettre en concordance ces dispositions, figurant dans le règlement pour chaque zone U, A et N, hors agglomération, avec le règlement de voirie départemental (tel qu'approuvé par délibération n° Ea 3(1) du 3 février 2009 du Conseil général).</li> </ul>	<p>La commune a modifié le règlement écrit relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des différentes zones pour reprendre, hors agglomération, les dispositions du règlement de voirie départemental, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 140 (Nord) et RD 63,</li> <li>- un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RRD 140 (Sud)</li> <li>- un recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 626.</li> </ul>
	<p>concernant les emplacements réservés :</p> <p>l'emplacement réservé n° 1 se situe en bordure de la route départementale n° 140, il est au bénéfice de la commune et vise à permettre la réalisation d'un carrefour sécurisé desservant de nouveaux secteurs urbanisés et marquant l'entrée nord de la commune : il conviendra, le temps venu, que la commune prenne l'attache de l'Unité Territoriale Départementale de Morcenx pour caler techniquement le projet afin qu'il soit compatible avec les exigences du Département.</p>	<p>La commune prend note de la remarque.</p>
<p>Comité Régional de la Propriété Urbaine (CRPNP)</p>		



Thème	Remarques	Réponse Commune
	<p>L'enjeu économique de la filière du pin maritime est clairement identifié dans le rapport de présentation : sa traduction dans le PADP (p6) relève de la mise en place d'une « gestion économe des sols permettant de maintenir des entités agricoles et forestières cohérentes favorables à la pérennité des exploitations ». Les engagements pris dans le PLU qui visent notamment à recentrer les nouvelles urbanisations dans le bourg ou à interdire l'urbanisation diffuse des aéroports sont en cohérence avec cette orientation.</p> <p>De même, dans le règlement graphique, les aéroports à l'extérieur du bourg ainsi que toutes les forêts sont classés en zone N, limitant les nouvelles urbanisations mais permettant la maintien de l'activité économique forestière en autorisant « les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière » (p81 du règlement écrit).</p>	<p>La commune prend note de la remarque.</p>
	<p>Le territoire étant très forestier, nous nous étonnons du manque d'informations contenues dans le diagnostic sylvicole (p70). Nous vous conseillons de compléter votre état des lieux avec une description plus précise de la filière du pin maritime en indiquant les différents secteurs d'activités, les principaux débouchés ainsi que le nombre et le type d'entreprise présentes ou intervenant sur la commune et le nombre d'emplois associés.</p> <p>Nous avons noté l'initiative positive de réaliser une enquête auprès des propriétaires forestiers privés de la commune même si les informations contenues dans le rapport ne permettent pas d'évaluer le taux de réponse à cette enquête (23 réponses recensées).</p> <p>Enfin, nous vous suggérons de renseigner la surface totale des forêts privées, comme vous l'avez indiqué pour les forêts publiques et de mentionner que sur la commune de Lûe, 97 % de la surface des forêts privées est gérée suivant un document de gestion durable<sup>1</sup> (CBPS, RTG, PSG). Ce taux est de 28% au niveau national.</p>	<p>Le PLU a été complété avec cette information.</p>
	<p>Dans l'évaluation environnementale, nous relevons un manque de prise en compte des enjeux environnementaux de la forêt de pin maritime. Nous observons une brève description de la biodiversité des pinèdes en ne mentionnant uniquement que la diversité floristique. Il est aussi noté qu'en l'absence de perturbation, les landes « vont évoluer vers des boisements de feuillus » (p133). Cette succession végétale est peu fréquente dans les Landes de Gascogne et se base essentiellement sur la bibliographie. Afin d'améliorer la cohérence avec les milieux rencontrés sur le territoire, nous recommandons de décrire les cortèges floristiques et faunistiques associés aux différents stades de croissance des pins et à leur types de landes (humide à sèche).</p> <p>Enfin, nous conseillons de rajouter un paragraphe sur les services rendus par la forêt comme la protection de la ressource en eau et la séquestration et le stockage de carbone.</p>	<p>La commune a conscience des enjeux environnementaux et des services rendus par la forêt. C'est en ce sens notamment qu'elle souhaite limiter au plus près des terroirs agricoles exploités le classement en A.</p>



Thème	Remarques	Réponse Commune
	<p>Le risque incendie est correctement pris en compte dans le rapport de présentation. Il est mis en évidence que le réseau de desserte permettant l'accès aux engins de Défense contre les Incendies (DFCI) est suffisamment dense mais que la commune ne dispose pas d'une continuité de la ressource en eau mobilisable dans les quartiers isolés. Pour limiter le risque incendie dans ces secteurs, l'orientation prise dans le PADD est d'interdire l'extension de l'urbanisation sur les quartiers isolés. (p 7). Nous suggérons d'ajouter une prescription supplémentaire concernant la nécessité de maintenir la disponibilité de la ressource en eau dans les nouvelles urbanisations. Enfin, dans le règlement écrit, nous notons l'obligation de maintenir une bande tampon de 12 m entre les constructions et l'espace boisé mais nous regrettons l'absence de mesures communes comme le maintien des accès aux massifs par voie de desserte adaptée en tout temps au passage des engins de secours et la pérennisation du réseau hydrographique.</p>	<p>Le PLU n'a pas les outils pour réglementer la pérennisation du réseau hydrographique.</p>
	<p>Dans la partie « climat/énergie » du rapport de présentation (p169), nous avons noté quelques incohérences. La description de la forêt des Pyrénées Atlantiques n'a pas d'utilité dans cette analyse. La présence d'une couverture forestière de 80 % sur la commune ne peut expliquer à elle seule le potentiel en bois énergie. Un état des lieux des potentielles sources de bois énergie paraît nécessaire en rappelant la nécessité de conserver la hiérarchie des usages du bois pour le pin maritime (bois énergie, bois d'industrie et bois d'œuvre).</p>	<p>le PLU ne peut pas définir des outils permettant de construire la politique sylvicole sur la commune.</p>
	<p>Nous regrettons le choix d'implantation de la seconde centrale photovoltaïque (sur une superficie totale de 71,5 ha) dans un milieu forestier même si « la valeur sylvicole des sols est limitée » (p 152 du rapport de présentation), et même si le classement de cette future centrale photovoltaïque est en zone Au adaptée à ce type d'installation. Il est à noter que ce projet doit faire l'objet de mesures spécifiques concernant le risque incendie de forêt dans la mesure où il augmente la probabilité de départs de feux.</p> <p><b>Nous émettons une réserve sur le choix de l'implantation de ce projet.</b></p>	<p>La zone AUep a été supprimée pour reclasser en zone Uep les parcelles photovoltaïques existantes et reverser en zone naturelle les secteurs précédemment identifiés en AUep.</p>
	<p>Enfin nous attirons votre attention sur l'utilisation de la protection des éléments au titre du L. 151-23. Les boisements en périphérie du bourg, quelques ripisylves et bordures de fossés ont été repérés en protection L. 151-23. Vous mentionnez à la page 212 du rapport de présentation que ce classement « a été privilégié au classement en espaces boisés classés (EBC) afin de faciliter les travaux liés au différents risques présents et permette notamment l'entretien des cours d'eau et de leurs abords ». Cette justification est inexacte du point de vue de la gestion sylvicole des bordures de cours d'eau. Cette protection complexifie les actes de gestion durable des forêts, le bon entretien des fossés et les opérations liées à l'obligation d'entretien des cours d'eau faille aux riverains par le code de l'environnement. Ce type d'outils est à réserver à des espaces particulièrement remarquables et menacés.</p> <p><b>Nous émettons une réserve quant au classement des milieux forestiers au titre du L.151-23.</b></p>	<p>La commune maintient le classement boisements au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.</p>



Thème	Remarques	Réponse Commune
	Enfin, nous souhaitons vous rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L 341-1 et suivants du Code Forestier.	La commune prend note de la remarque et a connaissance que le code forestier s'applique avant les règles définies dans le PLU.
	<b>Au vu de ces éléments nous émettons un avis favorable assorti de deux réserves</b>	La commune prend acte de l'avis. La 1 <sup>ère</sup> réserve a été levée, concernant la 2 <sup>ème</sup> la commune maintient le dispositif de protection envisagée ;
Subsidiarité	Après examen, ce dossier n'appelle de notre part aucune observation particulière.	La commune prend note de l'avis.
Commune de Liposthey	La commune de Liposthey donne un avis favorable au projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Lûc.	La commune prend note de l'avis.
Commune de Lûc	Pas d'observation particulière à formuler sur ce projet	La commune prend note de l'avis.

**ANNEXE 2 A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'ŪE**

**Observations du public issues de l'enquête publique, avis du commissaire enquêteur, et positionnement de la commune**

Les réponses apportées par la collectivité aux observations faites pendant l'enquête publique, s'appuyant sur le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, sont précisées ci-après en dernière colonne « avis de la collectivité aux demandés », conduisant ainsi à leur traduction dans le dossier d'approbation lorsque l'avis de la collectivité est favorable.

Pour information, entre la clôture de l'enquête publique et la finalisation du rapport du commissaire enquêteur, la procédure prévoit que la collectivité puisse faire part d'observations sur les requêtes formulées au cours de l'enquête, dans un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse remis par le commissaire enquêteur (3<sup>ème</sup> colonne). Il est parfois fait référence à ce mémoire en réponse de la commune dans l'avis du commissaire enquêteur (se reporter au rapport et conclusions du commissaire enquêteur).

Dans le tableau suivant : R = Registre - L = Lettre - P = Pétition - C = courriel - M = Mémoire

Numéro observation	Principaux thèmes dégagés	Remarque de la commune dans le mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commune
<p>R1</p> <p>R2 SEPANSO Landes Défavorable au projet</p>	<p>Demande de renseignements sur la zone AU0</p> <p>Demande de protection des nappes d'eau. Demande de déclassement des zones Ne (solien) en N. L'emplacement réservé pour la STEP ne tient pas compte des remontées de nappe. Le dossier fait abstraction de la trame bleue. Constat de défrichements anarchiques</p>	<p>Dont acte</p> <p>La commune, par son zonage Ne notamment, affiche la volonté de maintenir la fonctionnalité hydraulique et écologique des principaux cours d'eau s'écoulant d'Est en Ouest au sud du village.</p> <p>Le règlement impose une zone non aedificandi de 6 m ou 10 m, de part et d'autre de tous les cours d'eau, ce qui permet de maintenir une zone tampon permettant notamment de limiter la pression sur le milieu hydraulique et ainsi de préserver la qualité des eaux.</p> <p>Ce zonage Ne correspond à la trame bleue établie dans le SCOT du BORN.</p> <p>La commune a construit son PLU en essayant de limiter les impacts de ces défrichements qui font pourtant l'objet de demande d'autorisation dans le cadre du Code forestier.</p> <p>La commune a supprimé le zonage Ne correspondant aux secteurs dédiés à la valorisation de l'énergie éolienne et reclassé les terrains en N.</p> <p>Concernant l'emplacement réservé de la STEP, celui-ci n'est pas reporté dans le projet du PLU, puisque la parcelle sur laquelle la STEP sera implantée a été acquise par la commune et les travaux sont en cours.</p>	<p>Néant</p> <p>/</p>	<p>Dont acte</p>
<p>R3</p>	<p>Demande de classement en A de sa parcelle</p>	<p>La commune souhaite le maintien du classement en N.</p>		

Envoyé en préfecture le 21/09/2021  
 Reçu en préfecture le 21/09/2021  
 ID : 040-214001638-20210917-17092021\_01-DE



Numéro observation	Principaux thèmes dégagés	Remarque de la commune dans le mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commune
Défavorable au projet	<p>section O n°393 classée N dans le projet. Souhait de mettre aux normes son installation d'élevage.</p>	<p>Cette installation agricole engendre une pollution de la nappe. L'entretien des barades n'est pas fait.</p>	<p><b>A.</b> Avis défavorable au classement en. Proposition de modifier le règlement de la zone N en ajoutant au paragraphe « limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités: » un alinéa autorisant « les installations ou constructions permettant la mise aux normes sanitaires et environnementales des bâtiments agricoles ou artisanaux existants sans possibilité d'agrandissement de la capacité de production de ces derniers.</p>	<p><b>Dont acte pour le maintien en zone N.</b> Compte tenu de la configuration de la parcelle, le règlement de la zone N n'a pas été modifié.</p>
C1 Chambre d'agriculture pour mise aux normes d'un élevage	<p>Demande de classement en A de sa parcelle section O n°393 classée N dans le projet Ce classement est nécessaire pour l'obtention de subvention pour la mise aux normes</p>	<p>Cf observation R3</p>	<p>Idem R3</p>	<p>Voir réponse à R3 ci-dessus</p>
R4 et C2 Défavorable au projet	<p>Demande de protection d'un four à goudron sur la parcelle section O n°287.</p>	<p>La commune valide l'identification de ce four à goudron au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p><b>Avis favorable</b> au classement de ce four à goudron au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p><b>Avis favorable :</b> l'identification du four à goudron a été intégré au dossier de PLU</p>
R5 et C3 Défavorable au projet	<p>Demande de réunion publique et de prolongation de l'enquête publique. Défense contre l'incendie Choix des 2 zones AU0 et question de l'aménagement des sorties sur les routes départementales. Zones visées par l'article L151-19 du code de l'urbanisme : on ne sait pas ce qui y est autorisé. Schéma directeur des eaux pluviales Aménagements futurs pour l'accueil des nouveaux habitants : au niveau de l'école, des zones de loisirs</p>	<p>Comme énoncé dans le bilan de la concertation, la commune a organisé 2 réunions publiques (novembre 2016 et juillet 2019) pour présenter les éléments du projet de PLU. Les problématiques de défense incendie, qui ont notamment édictées certaines orientations du projet de PLU (classement en N des quartiers, rédaction de règles de prise en compte du risque, ...) sont en cours d'étude avec le SDIS des Landes. Un paragraphe sera ajouté dans le rapport de présentation en indiquant que la commune travaille actuellement sur ce sujet. Concernant le choix des zones AU0, il est expliqué dans le chapitre 13 « Choix retenus pour la délimitation des zones » du rapport de présentation. Ces zones sont fermées et nécessiteront une procédure d'évolution du document d'urbanisme pour être ouvertes.</p>	<p><b>Avis défavorable à la demande de réunion publique</b> Commentaire : La défense incendie des quartiers aurait dû être concertée avec le SDIS à l'amont de l'enquête publique. De même, le manque de précision et d'argumentation des quartiers identifiés au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme a généré beaucoup d'incompréhension. Le schéma directeur des eaux pluviales est à aborder avec la problématique de l'assainissement et est hors champ de la présente consultation du public.</p>	<p><b>Dont acte</b></p>

Numéro observation	Principaux thèmes dégagés	Remarque de la commune dans le mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commune
		<p>Concernant les aménagements routiers, dans les OAP il est indiqué qu'une requalification des carrefours entre la RD 140 et la RD 126 sera nécessaire pour sécuriser les entrées de bourgs. Pour cela, un emplacement réservé (ERI : aménagement d'un carrefour d'entrée de bourg sur la RD 140) a été instauré dans le document graphique.</p> <p>La commune valide de retravailler une identification plus précise des arireaux au titre de l'art. L.151-19 de l'urbanisme et d'annexer une photo et présentation synthétique de ceux-ci au rapport de présentation.</p> <p>Dans le projet de règlement (article 7 des dispositions générales) est indiqué que « tous les travaux concernant les éléments identifiés (bâfis ou paysagers) au titre de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. ». De plus le projet de règlement indique les dispositions relatives à ces éléments identifiés.</p> <p>Concernant le schéma directeur des eaux pluviales, ni la MRSA ni la Police de l'eau n'ont demandé sa réalisation</p>		
R6	<p>Demande de classement en A des parcelles suivantes classées en N dans le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- section N n°84, 92, 93, 94, 298, 299, 279a, 363, 366, 390, 413, 276 (partie), 350, 153, 283, 285, 347</li> <li>- section O n°288 et 291</li> </ul> <p>Certaines de ces parcelles sont en Zones visées par l'article L151-19 du code de l'urbanisme</p>	<p>La commune valide le reclassement en A des parcelles n°84, 92, 93, 94, 298, 299, 363, 366, 390 et 413 ; identifiées au RPG 2017.</p> <p>Elle maintient les autres parcelles en N car non identifiées comme agricole au RPG 2017.</p> <p>La commune valide de retravailler une identification plus précise des arireaux au titre de l'art. L.151-19 de l'urbanisme et d'annexer une photo et présentation synthétique de ceux-ci au rapport de présentation.</p>	<p><b>Avis favorable au classement en secteur agricole A des parcelles</b> section N n°363, 366, 390, 413, 350, 153, 283, 285, 347, 276 (partie) et section O n°288 et 291 (ancienne aspergeraie et vocation agricole évidente).</p> <p><b>Avis favorable au classement en secteur agricole A des parcelles</b> section N n°84, 92, 93, 94, 298, 299.</p>	<p><b>Avis favorable au reclassement en A des parcelles</b> N 84, 92, 93, 94, 298, 299, 363, 366, 390 et 413.</p> <p><b>Avi défavorable au changement de zonage pour les autres parcelles, ce qui n'empêche pas la culture des terrains mais évitera l'implantation de bâtiments.</b></p>
R7, M1 et M2 Défavorable au projet	<p>Projet photovoltaïque sur des terrains classés N ; demande de classement en AUep de ces parcelles section B n°20, 21, 22 et 23</p> <p>Mémoire présentant l'aire de stockage de bois (M1) et le plan simple de gestion (M2)</p>	<p>Dans la continuité des avis des PPA et du reclassement de la zone AU0ep en N, la commune maintient également les parcelles évoquées en N.</p>	<p><b>Avis défavorable au classement en secteur AUep à vocation de production d'électricité photovoltaïque des parcelles</b> section B n°21, 22, 23 et 24.</p>	<p><b>Avis défavorable au changement de zonage et maintien des parcelles en zone N.</b></p> <p>Le zonage a fait l'objet d'événements en supprimant les secteurs de AUep insuffisamment avancés et en les reclassant en N, et en identifiant les parcs existants en Uep.</p> <p>Une procédure ultérieure pour être</p>

Envoyé en préfecture le 21/09/2021

Reçu en préfecture le 21/09/2021

ID : 040-21400

03/09/2021  
09/09/2021  
01/10/2021  
01/10/2021





Numéro observation	Principaux thèmes dégagés	Remarque de la commune dans le mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commune
R8 Favorable au projet	Dépôt de la pétition P1 « Stop au défrichement » (5 signatures) : Demande de déclassement des parcelles en AUep représentant 274 ha. Le classement AUep induira de nouveaux défrichements.	Dont acte		étudiée pour mettre en œuvre un projet suffisamment abouti.
R9, C4, C5 et P1 Défavorable au projet	Demande d'explication sur le classement en A et en Ace de parcelles par quartier de la commune : - Marlenx : M 44-47-61-64 70-72-73-74-79-120-121- 130-183-216-277-282-283- 286-294-295-296-297- 298- 300-301-303-305-340- 342-344-377-444-445-449-456-463-562-563-564-588 Ligautenx : B 4-5- 11-12-13-14-15-267. A 58-67 Taurzet : A 11-12-14-47-48-79-81-82-71 (anciennement 13)-270/271/272 (anciennement 84)- 274 (anciennement 90) Baxentes : N 12-13-15-19-65-66-67-68-69-72-74-75-76-77-80-81-201-280-281  Les défrichements constatés sur les parcelles listées ont-ils tous fait l'objet d'autorisations de défrichement ?  Demande de modification du règlement de la zone A afin d'interdire toute nouvelle construction ou extension de construction existante.  Demande de modification du règlement de la zone A pour que tout défrichement quelle que soit sa surface soit soumis à autorisation	La commune maintient le classement AUep du parc photovoltaïque existant en réduisant son emprise à l'existant.  Elle valide le reclassement de la zone AUep (71,5 ha) en N.  La délimitation des zones A a été réalisée sur la base d'un travail effectué en concertation avec les élus communaux, basé à partir d'un inventaire des bâtiments agricoles et des sièges d'exploitation réalisés auprès des exploitants communaux et couplé avec une analyse de photographies aériennes ainsi que du registre parcellaire agricole.  La commune maintient le règlement de la zone A qui permet, pour les habitations isolées existantes conformément aux possibilités offertes par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, de pouvoir faire l'objet d'une extension mesurée ou la création d'une annexe. Pour les constructions nouvelles, seules celles « nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole » sont autorisées.	Commentaire : le classement en Ace est justifié : ces secteurs sont dédiés à l'agriculture sont bordés de forêt ou traversés par des cours d'eau/fossés qui servent de corridor pour la faune locale.  Le règlement de la zone A est inchangé pour les raisons évoquées dans le mémoire en réponse.	Dont acte  Les parcs photovoltaïques existants sont reclassés en zone Uep sur leur emprise actuelle. Les secteurs de projets AUep ont été reclassés en zone N.
R10 et C6 avec 3	Choix de la zone AU0 « Cazaux »	Concernant le choix des zones AU0, il est expliqué dans	Avis favorable à la possibilité de.	Avis défavorable de la commune



Numéro observation	Principaux thèmes dégagés	Remarque de la commune dans le mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commune
annexes Défavorable au projet	<p>Zones visées par l'article L151-19 du code de l'urbanisme : on ne sait pas ce qui y est autorisé</p> <p>La défense contre l'incendie n'est pas abordée dans le PLU.</p> <p>Parcelle O 408 : possibilité de changement de destination de l'ancienne bergerie ?</p> <p>Pas de ligne directrice au projet de PLU</p> <p>Justification des quartiers classés en « Zones visées par l'article L151-19 du code de l'urbanisme » et de ceux qui n'y sont pas.</p> <p>Zones AUep erronées</p> <p>Parcelle K 314 : bâtiment dessiné inexistant</p>	<p>le chapitre I3 « Choix retenus pour la délimitation des zones » du rapport de présentation. Ces zones sont fermées et nécessiteront une procédure d'évolution du document d'urbanisme pour être ouvertes. Concernant les aménagements routiers, dans les OAP il est indiqué qu'une requalification des carrefours entre la RD 140 et la RD 126 sera nécessaire pour sécuriser les entrées de bourgs. Pour cela, un emplacement réservé (ERI : aménagement d'un carrefour d'entrée de bourg sur la RD 140) a été instauré dans le document graphique.</p> <p>La commune valide de retravailler une identification plus précise des ariaux au titre de l'art. L.151-19 de l'urbanisme et d'annexer une photo et présentation synthétique de ceux-ci au rapport de présentation.</p> <p>Les problématiques de défense incendie, qui ont notamment édictées certaines orientations du projet de PLU (classement en N des quartiers, rédaction de règles de prise en compte du risque, ...) sont en cours d'étude avec le SDIS des Landes. Un paragraphe sera ajouté dans le rapport de présentation en indiquant que la commune travaille actuellement sur ce sujet.</p> <p>De par la problématique de défense incendie dans les quartiers, la commune ne souhaite pas identifier de changement de destination en zone A et N de son projet de PLU.</p> <p>La commune redéfinira la zone AUep en réduisant son emprise à l'existant.</p> <p>La commune validera l'actualisation du bâti sur la parcelle K314 en fonction de la réalité du terrain et l'existence éventuelle d'une autorisation d'urbanisme en cours.</p>	<p>changement de destination de l'ancienne bergerie section O n°408 qui présente une forme d'habitat traditionnel et est en bon état.</p>	<p>vu de la problématique liée à la défense incendie (ne pas augmenter la population soumise à un risque potentiel d'incendie).</p>
C7 Défavorable au projet	<p>Zones visées par l'article L151-19 du code de l'urbanisme : on ne sait pas ce qui y est autorisé.</p> <p>Le changement de destination de la grange sur la parcelle section O n°496 est-il possible ?</p> <p>Demande de réunion publique</p>	<p>La commune valide de retravailler une identification plus précise des ariaux au titre de l'art. L.151-19 de l'urbanisme et d'annexer une photo et présentation synthétique de ceux-ci au rapport de présentation.</p> <p>De par la problématique de défense incendie dans les quartiers, la commune ne souhaite pas identifier de changement de destination en zones A et N de son projet</p>	<p>Avis défavorable à la possibilité de change section O n°496 qui ne présente pas une forme d'habitat traditionnel et qui présente une surface trop faible pour un logement.</p>	<p>Avis défavorable</p>

Numéro observation	Principaux thèmes dégagés	Remarque de la commune dans le mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commune
C8 Favorable au projet	<p>Comment a été fait l'inventaire des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme?</p> <p>Porteur du projet éolien et satisfait du classement des zones Ne</p> <p>Présentation succincte du projet</p>	<p>de PLU. Comme énoncé dans le bilan de la concertation, la commune a organisé 2 réunions publiques (novembre 2016 et juillet 2019) pour présenter les éléments du projet de PLU. Au regard des avis PPA, la commune opte pour le reclassement de la zone Ne en N.</p>	<p>Avis favorable au maintien de la zone Ne. secteur a déjà fait l'objet d'étude de faisabilité, sa réalisation sera conditionnée à d'autres études et consultations du public spécifiques à ce projet.</p>	<p>Avis défavorable, le secteur Ne est reclassé en zone N</p>
C9 Défavorable au projet	<p>Demande de réunion publique et de prolongation de l'enquête publique.</p> <p>Choix des 2 zones AU0</p> <p>Aménagement de l'école</p> <p>Devenir des terrains communaux derrière le cimetière</p>	<p>Comme énoncé dans le bilan de la concertation, la commune a organisé 2 réunions publiques (novembre 2016 et juillet 2019) pour présenter les éléments du projet de PLU. Concernant le choix des zones AU0, il est expliqué dans le chapitre 13 « Choix retenus pour la délimitation des zones » du rapport de présentation. Ces zones sont fermées et nécessiteront une procédure d'évolution du document d'urbanisme pour être ouvertes. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) expliquent l'aménagement de ces zones. Une partie des terrains communaux derrière le cimetière sont intégrés dans l'OAP du centre-bourg et seront préservés en structure paysagère. (cf. OAP). Pour l'autre partie, ces terrains seront en zone N.</p>	<p>Commentaire: Le choix des zones AU0 a été clairement justifié dans le rapport de présentation.</p> <p>Avis défavorable pour la demande de réunion publique</p>	<p>Dont acte</p>
C10 Défavorable au projet	<p>Demande de réunion publique et de prolongation de l'enquête publique</p> <p>Evolution de la zone artisanale.</p>	<p>Comme énoncé dans le bilan de la concertation, la commune a organisé 2 réunions publiques (novembre 2016 et juillet 2019) pour présenter les éléments du projet de PLU. La zone artisanale est de compétence communautaire. En compatibilité avec les orientations de développement économique intercommunal, notamment énoncées dans le SCOT, la zone d'activité de Lûe ne fait pas l'objet de projet d'extension. La commune valide de retravailler une identification plus précise des aires au titre de l'art. L.151-19 de l'urbanisme et d'annexer une photo et présentation synthétique de ceux-ci au rapport de présentation.</p>	<p>Avis défavorable à une demande de réunion publique</p>	<p>Dont acte</p>
C11 Défavorable au projet	<p>Zones visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme: on ne sait pas ce qui y est autorisé.</p> <p>Le changement de destination de la grange sur la parcelle section O n°496 est-il</p>	<p>De par la problématique de défense incendie dans les</p>	<p>Avis défavorable à une demande de réunion publique</p> <p>Avis défavorable au changement de destination de la grange section O n°496 qui ne présente pas une forme</p>	<p>Dont acte</p> <p>Avis défavorable à l'identification au titre du changement de destination</p>



Numéro observation	Principaux thèmes dégagés	Remarque de la commune dans le mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commune
	<p>possible ?</p> <p>La défense contre l'incendie n'est pas abordée dans le PLU dans les quartiers</p> <p>Demande de réunion publique</p> <p>Débroussaillage pour lutter contre le risque incendie</p>	<p>quartiers, la commune ne souhaite pas identifier de changement de destination en zone A et N de son projet de PLU.</p> <p>Les problématiques de défense incendie, qui ont notamment édictées certaines orientations du projet de PLU (classement en N des quartiers, rédaction de règles de prise en compte du risque, ...), sont en cours d'étude avec le SDIS des Landes. Un paragraphe sera ajouté dans le rapport de présentation en indiquant que la commune travaille actuellement sur ce sujet.</p> <p>Comme énoncé dans le bilan de la concertation, la commune a organisé 2 réunions publiques (novembre 2016 et juillet 2019) pour présenter les éléments du projet de PLU.</p> <p>Concernant l'obligation légale de débroussaillage, une carte représentant les terrains concernés par l'obligation légale de débroussaillage sera ajoutée en annexe du PLU, conformément à l'article 14 de l'arrêté inter-préfectoral du 20/04/2016 relatif au règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.</p>	<p>d'habitat traditionnel et qui présente une surface trop faible pour un logement</p>	
C13 Mairie	<p>Demande de création d'un emplacement réservé sur les parcelles E 83 et E 84 pour le dévotement de la route existante.</p> <p>Demandes de modifier le règlement : zone UY : ajouter l'interdiction d'entrepôts et de containers ; e maizone N : ne pas autoriser les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.</p>	<p>La commune valide la délimitation de l'emplacement réservé dans le cadre du PLU pour approbation.</p> <p>Le règlement de la zone UY sera modifié afin d'interdire la destination d'entrepôt.</p> <p>La commune maintient le règlement de la zone N qui permet les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.</p>	<p>Avis favorable à la création de l'emplacement réservé.</p> <p>Avis favorable pour la modification du règlement de la zone UY</p> <p>Avis favorable pour le maintien du règlement de la zone N</p>	<p>Avis favorable pour la création de l'emplacement réservé et la modification du règlement écrit de la zone UY.</p>
C12 Défavorable au projet	<p>Le changement de destination de la grange sur la parcelle section D n°871 est-il possible ?</p> <p>Demande de réunion publique</p>	<p>De par la problématique de défense incendie dans les quartiers et l'espace agricole et naturel, la commune ne souhaite pas identifier de changement de destination en zone A et N de son projet de PLU.</p> <p>Comme énoncé dans le bilan de la concertation, la commune a organisé 2 réunions publiques (novembre 2016 et juillet 2019) pour présenter les éléments du projet</p>	<p>Avis défavorable au changement de destination de la grange section D n°871 qui ne présente pas une forme d'habitat traditionnel.</p>	<p>Avis défavorable</p>



Numéro observation	Principaux thèmes dégagés	Remarque de la commune dans le mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commune
<p>C14 Défavorable au projet</p>	<p>Demande de classement de sa parcelle section N n°373 en zone constructible au lieu de zone N</p> <p>Les défrichements et compléments de lagunes sans autorisation sont interdits.</p> <p>Le stockage de bois, consécutif à la tempête Klaus, doit être classé N et être replanté en pins.</p> <p>Comment expliquer la baisse de surface agricole alors que les défrichements continuent ?</p> <p>Contradiction du projet entre souhait de limitation du défrichement, de protection du paysage et surfaces en AUEp qui nécessiteront des défrichements et pertes de surfaces agricoles importants (200 ha).</p> <p>Vérifier si les parcelles ayant obtenu des aides à la replantation ont bien été replantées. Le risque de remontée de nappe n'est pas abordé notamment pour les zones AUEp.</p> <p>Non prise en compte des refus de projets éoliens sur la commune.</p> <p>Absence de prise en compte de la trame bleue, notamment sur la planche Nord.</p> <p>Nécessité de mettre en place un périmètre de protection pour les forages d'eau potable voisins sur la commune de Pontenx les Forges (quartier St Trosse).</p> <p>Soutien à la pétition P1</p> <p>Pourquoi accroître l'offre en logements alors qu'il y a des logements vacants ?</p> <p>Favoriser le stockage des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage.</p>	<p>de PLU.</p> <p>La commune maintient le classement en N des quartiers et hameaux isolés dans l'espace agricole et naturel et le zonage N de la parcelle n°N373.</p> <p>Les enjeux de préservation des lagunes sont pris en compte dans le projet de PLU par un classement en zone Nce de celles-ci.</p> <p>Les enjeux de défrichement et de reboisement après la tempête Klaus ne relèvent pas principalement du droit de l'urbanisme et du PLU.</p> <p>La commune maintient le classement AUEp du parc photovoltaïque existant en réduisant son emprise à l'existant.</p> <p>Elle valide le reclassement de la zone AU0ep (71,5 ha) en N ainsi que celui de la zone Ne.</p> <p>Comme indiqué dans le diagnostic, la commune recense 5,4% de logements vacants en 2016 ; ce qui ne représente pas un potentiel de logements mobilisable et une problématique importante.</p> <p>Le stockage des eaux pluviales de toiture n'est pas interdit dans le PLU et peut n'être que recommandé par la commune.</p> <p>Comme indiqué dans le règlement, « l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. »</p> <p>L'impact du projet de PLU sur l'environnement et sur la faune et la flore sont justifiés dans le rapport et soumis à l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale.</p> <p>La compatibilité du projet de PLU avec le SCOT du Born approuvé est détaillée dans les paragraphes 12 « Choix retenus pour établir le PADD » et 16.4 « Compatibilité du projet aux objectifs chiffrés du PADD et au SCOT » ;</p>	<p>Avis défavorable, la parcelle doit rester en zone N.</p> <p>La SEPANSO aborde différents thèmes qui ont été détaillés au paragraphe 4.6.16 page 33. Les questions sont d'ordre général ou ne sont pas de compétence communale. Les réponses apportées par la commune pour les questions relevant de ses compétences sont satisfaisantes.</p> <p>Avis favorable aux réponses apportées par la commune.</p>	<p>Dont acte</p>
<p>C15, C16, C17, C18 et C19 SEPANSO Défavorable au projet</p>				



Numéro observation	Principaux thèmes dégagés	Remarque de la commune dans le mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commune
C20 Défavorable au projet	<p>Promouvoir l'énergie photovoltaïque sur les toitures et pas au sol.</p> <p>Le risque incendie est accru par le développement des énergies renouvelables en forêt.</p> <p>Inventaire faunistique incomplet.</p> <p>Non prise en compte et incompatibilité avec le SCOT approuvé en 2020.</p> <p>Pas d'analyse bilan carbone des énergies renouvelables.</p> <p>Demande de réunion publique et de prolongation de l'enquête publique.</p> <p>Défense contre l'incendie, le risque inondation, sécurité routière non abordés.</p> <p>Zones visées par l'article L151-19 du code de l'urbanisme : incompréhensible et non justifié.</p> <p>Zones AUep non justifiées</p> <p>Mise en ligne des avis des personnes publiques associées 15 jours après le début de l'enquête.</p>	<p>avec notamment des extraits des orientations de celui-ci et la traduction réglementaire existante dans le PLU.</p> <p>Comme justifié dans le paragraphe 2.4 de la justification du projet, le zonage et le règlement du PLU prennent en compte les enjeux de préservation de la trame bleue.</p> <p>Comme énoncé dans le bilan de la concertation, la commune a organisé 2 réunions publiques (novembre 2016 et juillet 2019) pour présenter les éléments du projet de PLU.</p> <p>En termes de sécurité routière, la commune a notamment réfléchi au sens de circulation et à l'aménagement / sécurisation de carrefour dans le projet de PLU.</p> <p>Concernant les aménagements routiers, dans les OAP il est indiqué qu'une requalification des carrefours entre la RD 140 et la RD 126 sera nécessaire pour sécuriser les entrées de bourgs. Pour cela, un emplacement réservé (ER1 : aménagement d'un carrefour d'entrée de bourg sur la RD 140) a été instauré dans le document graphique.</p> <p>Les problématiques de défense incendie, qui ont notamment édictées certaines orientations du projet de PLU (classement en N des quartiers, rédaction de règles de prise en compte du risque, ...), sont en cours d'étude avec le SDIS des Landes. Un paragraphe sera ajouté dans le rapport de présentation en indiquant que la commune travaille actuellement sur ce sujet.</p> <p>Le risque inondation sera pris en compte sous l'angle du risque par remontée de nappe (cf. avis de la Préfecture du 26/08/2020). Le règlement prévoira des prescriptions pour limiter le risque d'exposition des nouvelles constructions.</p> <p>La commune valide de retravailler une identification plus</p>	<p>Les réponses apportées par la commune pour les questions relevant de ses compétences sont satisfaisantes.</p>	<p>La zone AUep a été reclassée en Uep pour les parcs photovoltaïques existants, et le reste du zonage AUep reversé en zone N.</p>

Numéro observation	Principaux thèmes dégagés	Remarque de la commune dans le mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commune
C21 et M3 Défavorable au projet	<p>Demande de classement en AUep de la totalité des parcelles section B n°20, 21, 22 et 23</p> <p>Mémoire de 13 pièces : courrier du Service juridique du Syndicat des Syviculteurs du Sud-Ouest agrément du Plan Simple de Gestion du CRPF jusqu'en 2031 Plan Simple de Gestion incluant les parcelles précitées</p> <p>Récapitulé de déclaration au titre des ICPE de l'exploitation d'une aire de stockage de bois par voie humide au lieu-dit « Ligautenx »</p> <p>Extrait du SCoT « Favoriser le développement d'énergies renouvelables sur le territoire tout en veillant à maîtriser la consommation foncière des espaces agricoles et forestiers »</p> <p>Résultat d'analyse de morceaux d'écorce de pin révélant la présence d'armillaire, champignon parasite du pin</p> <p>Note expertale de Gilles Duclos, expert forestier</p> <p>Diagnostic sanitaire du bureau NCA environnement des parcelles précitées</p> <p>Formulaire de demande de subvention pour l'aide à la création d'aire de stockage de bois</p> <p>Attestation d'expert-comptable sur l'investissement de 36431543.11 € HT de la société SARL ECOWOOD pour l'aire de</p>	<p>précise des arireaux au titre de l'art. L.151-19 de l'urbanisme et d'annexer une photo et présentation synthétique de ceux-ci au rapport de présentation.</p> <p>La commune maintient le classement AUep du parc photovoltaïque existant en réduisant son emprise à l'existant. Elle valide le reclassement de la zone AU0ep (71,5 ha) en N.</p> <p>Dans la continuité des avis des PPA et du reclassement de la zone AU0ep en N, la commune maintient également les parcelles évoquées en N.</p>		Dont acte

Envoyé en préfecture le 21/09/2021

Reçu en préfecture le 21/09/2021



ID : 040-214001638-20210917-17092021\_01-DE

Envoyé en préfecture le 21/09/2021

Reçu en préfecture le 21/09/2021



ID : 040-214001638-20210917-17092021\_01-DE

Numéro observation	Principaux thèmes dégagés	Remarque de la commune dans le mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Avis de la commune
	stockage de bois Courrier DRAF sur la procédure de solde de l'aire de stockage de bois Plan et photo aérienne de l'aire de stockage de bois.			



## Questions complémentaires du commissaire enquêteur :

### 1/ Question portant sur le classement des quartiers

Des quartiers sont classés en zone N avec mention « Zones visées par l'article L151-19 du code de l'urbanisme », Aucune explication n'est fournie sur la raison de cette mention de protection, ni sur le choix qui a présidé à l'application de cette mention à certains quartiers et pas à d'autres. Pourquoi ne pas avoir créé une unité Ub spécifique à ces quartiers avec un règlement propre ? Quelle est l'utilité de cette distinction qui apporte de la confusion alors que les éléments du bâti à protéger sont eux-mêmes repérés par un astérisque ? Certains quartiers sont entièrement concernés par cette mention alors qu'aucun élément bâti à protéger n'y est répertorié (quartier de Baxentes par exemple).

Réponse de la commune dans le mémoire en réponse : Conformément à l'orientation du PADD qui vise à « maintenir la qualité patrimoniale du territoire » et notamment de préserver le village, les airiaux et les constructions isolées présentant « une intégration paysagère de qualité », la commune a identifié certains éléments au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour en assurer la préservation.

Conformément aux orientations du PADD et du SCOT (modération de l'espace, proximité des équipements, risques, ...), la commune ne souhaite pas privilégier le développement des hameaux et quartiers ; ce qui justifie leur classement en A et N avec la possibilité de gérer les habitations existantes. Cependant, dans une compatibilité avec la prescription 40 du DOO du SCOT « Les quartiers de type arial seront identifiés comme des éléments de patrimoine à préserver », la commune a identifié ces derniers au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La commune valide de retravailler une identification plus précise des airiaux au titre de l'art. L.151-19 de l'urbanisme et d'annexer une photo et présentation synthétique de ceux-ci au rapport de présentation du PLU pour approbation.

**Commentaire du commissaire enquêteur** : La volonté de la commune de protéger les hameaux et quartiers de tout développement est démontrée. Mais elle demeure incomplète sur les éléments du patrimoine à préserver. Un changement de destination avec conservation du bâti de caractère peut être compatible avec le souci de préservation. Il faudra faire l'inventaire précis de ces éléments et préciser pour chacun (les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration et s'il sera possible d'en changer la destination.

### 2/ Question portant sur le classement des zones AUep

Les zones AUep projetées ont-elles fait l'objet d'études de faisabilité préalables ? Sur quels critères ont-elles été délimitées ?

Réponse de la commune dans le mémoire en réponse : La commune maintient le classement AUep du parc photovoltaïque existant en réduisant son emprise à l'existant. Elle valide le reclassement de la zone AU0ep (71,5 ha) en N.

**Avis du commissaire enquêteur** : avis favorable à la proposition de la commune de retirer le secteur AUep de 71.5 ha et de reclasser ce secteur en N. Avis favorable au maintien d'un secteur AUep à vocation de production d'électricité photovoltaïque dans le Plan Local d'Urbanisme, en cohérence avec les objectifs du SCOT, sur les parcelles section B n°21, 22, 23 et 24.

**Décision définitive de la commune** : l'emprise des parcs photovoltaïques existants a été classée en zone Uep, les autres parcelles ont été reversées en zone N. Aucun secteur à urbaniser à vocation d'électricité photovoltaïque n'a été créé ou maintenu, ces projets pourront être revus lorsque leur concrétisation sera plus avancée.

### 3/ Question portant sur la demande de modification du règlement de la zone N

Pourquoi ne pas autoriser les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics en zone N ?

Réponse de la commune dans le mémoire en réponse : la commune maintient le règlement de la zone N qui permet les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

**Avis du commissaire enquêteur** : avis favorable au maintien du règlement initial qui permet les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics en zone N.