HOUNIE Jean-François

De: Clara Chabas (ADALTYS) <clara.chabas@adaltys.com>
Envoyé: mardi 23 septembre 2025 10:17
À: Enquete publique PLUI
Cc: Quentin Chassany (ADALTYS); Gaëlle Fernandez (ADALTYS)
Objet: Contribution - ELYSE ENERGY- PLUi Communauté des communes de Lacq -Orthez
Pièces jointes: Contribution_enquête_publique - ELYSE ENERGY.pdf

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,
Cher Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous adresser, ci-joint, la contribution présentée dans l'intérêt de notre cliente, la société ELYSE ENERGY, à l'occasion de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes de Lacq-Orthez.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Quentin Chassany
Avocat Associé / Partner

Clara Chabas
Avocat / Attorney-at-law

quentin.chassany@adaltys.com
clara.chabas@adaltys.com
Tél +33 (0)4 91 01 95 26 • Fax +33 (0)4 72 41 11 86
25 rue de la République • 13002 Marseille
www.adaltys.com

Adaltys AVOCATS

Lyon • Paris • Bordeaux • Marseille
Rennes • Pékin • Shanghai

Clara Chabas
Avocat / Attorney-at-law

clara.chabas@adaltys.com
Tél +33 (0)4 91 01 95 26 • Fax +33 (0)4 72 41 11 86
25 rue de la République • 13002 Marseille
www.adaltys.com

Adaltys AVOCATS

Lyon • Paris • Bordeaux • Marseille
Rennes • Pékin • Shanghai

Ce message et toutes les pièces jointes sont confidentiels et strictement réservés à l'usage de la personne à laquelle l'e-mail est adressé. Si vous n'êtes pas le destinataire visé, ou une personne chargée de le transmettre à ce destinataire, vous n'êtes pas autorisé à diffuser et/ou

reproduire tout ou partie de ce message et êtes prié de le détruire et de prévenir immédiatement l'expéditeur de cette erreur.

Nous vous informons que vos coordonnées et votre adresse email sont traitées par ADALTYS en qualité de responsable du traitement notamment afin de permettre d'assurer le suivi de vos dossiers et de vous adresser des actualités. Vous pouvez vous opposer au traitement de vos données personnelles et vous disposez d'un droit de limitation du traitement, d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité des données vous concernant, que vous pouvez exercer à l'adresse dpo@adaltys.com en adressant copie d'un titre d'identité signé. Pour en savoir plus sur les finalités et les traitements mis en œuvre par ADALTYS, cliquez ici.

To read our privacy policy in other languages click here.

Adaltys®
AVOCATS

Monsieur le Président de la commission d'enquête,
projet de PLUi
Communauté de communes de Lacq-Orthez
Rond-point des Chênes BP73
64150 Mourenx

Marseille, le 23 septembre 2025

Lyon
Paris
Bordeaux
Marseille
Rennes
Pékin
Shanghai

N/Réf : D008649 – ELYSE ENERGY

Envoi par lettre avec accusé de réception n°1A 216 037 2452 0
Confirmé par email : enquete-publique-plui@cc-lacqorthez.fr

Objet : Contribution à l'enquête publique du PLUi de la CCLO

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

La Communauté des communes de Lacq-Orthez (CCLO) mène un projet d'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Par une délibération du 11.02.2025, le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de la CCLO.

Nous intervenons à l'enquête au nom et pour le compte de la société **Elyse Energy** porteuse d'un projet industriel innovant et structurant sur le territoire de la CCLO, et plus particulièrement sur les communes de Mourenx, Noguères, Pardies et Bésingrand.

1. Présentation du projet porté par Elyse Energy

Elyse Energy développe un projet de production d'hydrogène et de carburants décarbonés (eméthanol, e/bio-kérosène et e-bionaphta) dénommé E-CHO.

Il s'agit de l'un des projets de décarbonation le plus ambitieux en Europe. Le projet réduira les émissions de carbone de 430 000 tonnes chaque année, soit l'équivalent des émissions de 378 000 voitures par an, tout en contribuant à la souveraineté énergétique française et européenne.

Il représente un investissement majeur pour le développement économique local, la transition énergétique et la création d'emplois durables au sein de l'intercommunalité de Lacq-Orthez. Il

25 rue de la République
13002 Marseille, France
+33 (0)4 91 01 95 26
marseille@adaltys.com

ADALTYS – AARPI Interbarreaux
Siège social : 55 boulevard des Brotteaux
69455 Lyon cedex 06 – France
Association d'Avocats à Responsabilité Professionnelle Individuelle
SIREN : 895 021 038

s'inscrit dans une logique bas-carbone et de valorisation des ressources locales, en cohérence avec les objectifs territoriaux de développement durable et de favorisation de l'énergie verte.
Le projet a fait l'objet d'une concertation préalable du public du 17 octobre 2023 au 17 janvier 2024 sous l'égide de la Commission Nationale du Débat Public.

Plus précisément, Elyse Energy prévoit la construction de deux sites industriels interconnectés sur le territoire des communes de Mourenx, Noguères, Pardies et Bésingrand.

- Le site HyLacq portant sur la production d'hydrogène bas-carbone et d'oxygène par électrolyse de l'eau.

  Ce site se situera sur les communes de Mourenx et Noguères.

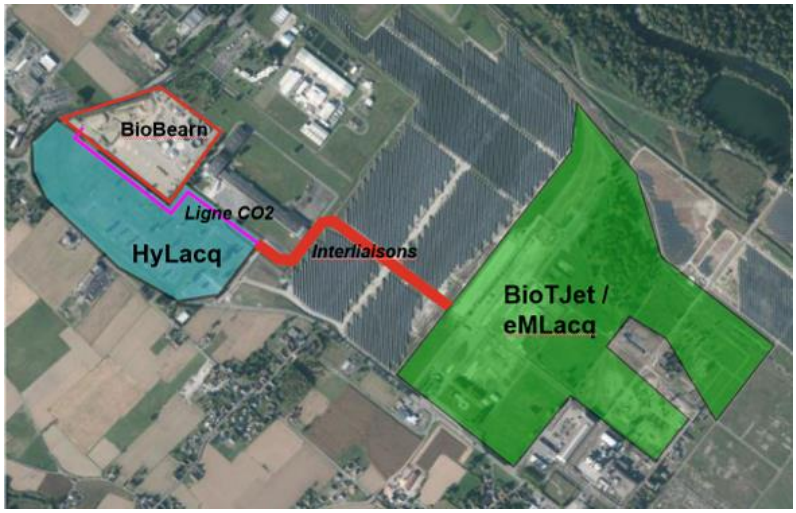
- Le site BioTJet/eM-Lacq qui comporte deux unités :

  - Une unité BioTJet production de e/bio-kérosène et de e/bio-naphta. Cette unité est la principale de l'établissement et comporte plusieurs sous-unités, dont une zone de stockage et de préparation de biomasse, une unité de torréfaction, un gazéifieur de biomasse produisant du gaz de synthèse, une unité de traitement et d'épuration de ce gaz de synthèse, une unité de synthèse Fischer-Tropsch transformant ce gaz de synthèse en hydrocarbures et une unité de raffinage des produits et de stockage de kérosène et de naphta ;

  - Une unité dite eM-Lacq de production de e-méthanol à partir d'hydrogène bascarbone et de CO2 produit par l'unité BioTJet et transporté par tuyauterie depuis le méthaniseur de BioBéarn (situé sur la commune de Mourenx)

  Ce site se situera sur les communes de Pardies et Bésingrand.

Le terrain d'assiette du projet envisagé est représenté sur le plan ci-dessous :



Plan indicatif

Notamment, les parcelles principales du projet sont les suivantes :

Pour le projet Hylacq :

- Commune de Mourenx
  - Parcelle AI 0041
- Commune de Noguères
  - Parcelle AA 0020

Pour le projet BioTJet/eM-Lacq :

- Commune de Pardies
  - Parcelle AB 0070
  - Parcelle AB 0071
  - Parcelle AB 0074
  - Parcelle AB 0076
  - Parcelle AB 0092
- Commune de Bésingrand
  - Parcelle OA 0716
  - Parcelle OA 0717

Dans le projet de PLUi, ces parcelles sont classées en zone Uy1, « Zone urbaine économique, industrielle et technologique ».

La destination industrielle du projet porté par Elyse Energy est permise par le projet de PLUi dans cette zone.

Cela est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui prend en compte les projets industriels tournés vers la transition énergétique, notamment sur la plateforme Mourenx – Noguères – Pardies – Bésingrand.

En effet, le PADD prévoit trois axes dont l'axe 1 suivant :

« Axe 1 : des économies dynamiques permettant le développement du territoire – Développer une économie vertueuse en tenant compte du passé industriel et du patrimoine historique ».

En orientation, il est notamment prévu d' « Accompagner le développement et la mutation de l'industrie »

Celui-ci mentionne expressément le souhait du développement de l'accueil d'entreprises et d'activités innovantes répondant « à un besoin à l'échelle nationale ».

Il est, notamment, mentionné :

> *« L'économie actuelle se veut tournée vers la transition énergétique, le fonctionnement circulaire et la revalorisation foncière. La CC Lacq-Orthez soutient et encourage cette démarche, notamment à travers plusieurs projets à l'échelle du territoire. La plateforme Mourenx-Noguères-Bésingrand porte plusieurs projets d'envergures tels que la production de vapeur et d'électricité verte « Projet Pavillon vert » ou encore la production de biogaz. La production d'énergie renouvelable locale est en effet un levier que la collectivité souhaite accompagner dans le cadre du développement et de la mutation de l'industrie territoriale ».*

2. Contributions de Elyse Energy à l'enquête publique du PLUi de la Communauté des Communes de Lacq-d' Orthez

La présente contribution vise à permettre une évolution du projet de PLUi destinée à ne pas hypothéquer le projet porté par Elyse Energy et, de façon plus générale et indépendamment de celui-ci, de lever des incohérences.

Le règlement du projet de PLUi contient en effet des incohérences entre ses documents le composant ainsi que des règles trop restrictives.

Les points sont les suivants :

a- Mention du projet E-CHO au sein du rapport de présentation

La pièce 1B du rapport de présentation « Justification et Evaluation Environnementale » mentionne le projet porté par Elyse Energy.

La pièce 1A du rapport de présentation « Diagnostic » mentionne au chapitre V « Les établissements et espaces activités économiques » de la partie 4 « Trame urbaine et fonctionnement territorial » les caractéristiques du tissu d'établissements économiques sur la CCLO.

En page 352, le rapport de présentation mentionne les « grands projets existants et à venir » et en représente ensuite sur un plan issu du document « plateforme de Mourenx – Noguères – Pardies -Bésingrand » :

Extrait – pièce 1.A - rapport présentation – p 352

Sur les parcelles d'implantation du projet HyLacq, le rapport de présentation fait figurer un projet porté par Terega.

Or, ce projet n'a pas abouti.

Dorénavant, sur ces parcelles sera implanté le projet HyLacq.

Cette partie du rapport de présentation doit nécessairement être modifiée et actualisée pour faire mention du projet porté par Elyse Energy, en cohérence avec l'évaluation environnementale.

Proposition d'évolution du projet de PLUi arrêté

La pièce 1A du rapport de présentation pourrait être mise à jour en cohérence avec la pièce 1B du rapport de présentation pour faire mention du projet porté par Elyse Energy.

b- La clarification de la constructibilité de l'ensemble des parcelles situées en zone Uy1

Dans le projet de PLUi, les parcelles d'implantation du projet sont classées en zone Uy1, « Zone urbaine économique, industrielle et technologique ».

Pourtant, nonobstant le PADD (cf. 1.) et le classement en zone Uy1, une incertitude persiste sur la constructibilité de parcelles classées en zone Uy et notamment celles terrain d'assiette du projet, compte tenu de la rédaction du rapport de présentation et du projet de règlement écrit de PLUi.

- ***1ère difficulté : la disposition DC22 du projet de règlement écrit***

  Celle-ci prévoit,

  DC22 – Application du règlement du PPRT en vigueur sur le territoire

  La parcelle, faisant l'objet de l'implantation du projet et se situant dans le périmètre de protection du PPRT, doit être identifiée comme étant une « dent creuse » dans le document d'urbanisme intercommunale. Ces dents creuses sont répertoriées en information dans le règlement graphique.

  (extrait du projet de règlement écrit, page 16

  Or, ce faisant, cette disposition apparait avoir pour corolaire que les parcelles qui se situent dans le périmètre de protection d'un PPRT et non identifiées en « dent creuse » au sein du règlement graphique du projet de PLUi arrêté ne seraient pas constructibles.

  Pourtant, le règlement graphique du projet de PLUi ne représente aucune parcelle en dent creuse sur le périmètre de la plateforme Mourenx – Noguères – Pardies – Bésingrand.

  Et une telle définition ne correspond aucunement aux caractéristiques des « dents creuses à vocation économique » définis par le diagnostic du rapport de présentation (pièce 1A) qui prévoit en sa partie 4 « Trame urbaine et fonctionnement territorial », un chapitre dédié à la « capacité d'évolution de la trame urbaine : le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis » et notamment sur le potentiel de densification pour le volet économique.

Ce rapport définit les dents creuses ainsi :

La dent creuse à vocation économique :

La dent creuse à vocation économique est définie selon différents critères :
- Les parcelles ou unités foncières en continuité directe des plateformes industrielles et technologiques ayant déjà eu un usage industriel ou ayant un sol pollué ne pouvant accueillir que des futures activités industrielles et technologiques ;
- Les parcelles déjà viabilisées au sein d'une zone d'activité existante, le terrain étant déjà lotie, équipée en réseau et en cours de commercialisation ;
- Les espaces non bâtis « d'agrément » compris dans le périmètre clôturé d'une entreprise existante.

(extrait de la pièce 1A, page 254)

Il en ressort ainsi qu'il ne s'agit pas en tant que tel de situations se « situant dans le périmètre de protection de PPRT » mais plutôt pour des parcelles « en continuité directe » des plateformes et donc des PPRT.

Par ailleurs, la définition opérée à l'article DC22 n'apparait pas en cohérence avec la justification qui est opérée au sein de la pièce 1B « Justification et évaluation environnementale » du rapport de présentation :

DC22 – Application du règlement du PPRT en vigueur sur le territoire	Cette disposition vise à de protéger les populations présentes et futures s'installant à proximité des sites Seveso. En effet, le territoire de la CC Lacq Orthez comptant un nombre non négligeable d'industries aux activités pétrochimiques il est nécessaire de penser le développement du territoire en lien avec les risques technologiques.

(extrait de la pièce 1B, page 32)

Il s'agit de contradictions notables.

Proposition d'évolution du projet de règlement écrit

Il est sollicité la suppression de ces contradictions.

Elles peuvent être levées par deux situations.

Soit la suppression pure et simple de cette disposition DC22.

Soit, une modification de sa rédaction comme suit :

« DC22 – Application du règlement du PPRT en vigueur sur le territoire

***A l'exception des parcelles en zone Uy1,** la parcelle, faisant l'objet de l'implantation du projet et se situant dans le périmètre de protection du PPRT, doit être identifiée comme étant une « dent creuse » dans le document d'urbanisme intercommunale. Ces dents creuses sont répertoriées en information dans le règlement graphique ».*

- ***2ème difficulté : la rédaction du rapport de présentation sur le potentiel de densification du volet économique***

Le diagnostic du rapport de présentation (pièce 1A) prévoit en sa partie 4 « Trame urbaine et fonctionnement territorial », un chapitre dédié à la « capacité d'évolution de la trame urbaine : le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis ».

Sur l'aspect « volet économique », le rapport opère une distinction entre « les vacants urbains au sein des plateformes industrielles et technologiques » et les « dents creuses » :

Les vacants urbains au sein des plateformes industrielles et technologiques

Les vacants urbains sont l'équivalent des dents creuses au sein des plateformes industrielles et technologiques. Nous avons considéré que les parcelles situées au sein des plateformes industrielles et technologiques existantes délimitées (Mont, Mont-Lacq-Abidos, Mourenx-Os-Marsillon et Pardies-Bésingrand) sont du potentiel pour le développement des plateformes mais qui ne viennent pas consommer de l'espace, ces zones étant comprises dans le périmètre clôturé des plateformes. Ces surfaces sont déjà fortement anthropisées et soumises à des risques de pollution, voire parfois à la proximité de sites SEVESO et au sein de PPRT. Aucun autre usage qu'industriel ne pourrait être envisagé pour ces surfaces.

La dent creuse à vocation économique :

La dent creuse à vocation économique est définie selon différents critères :

- Les parcelles ou unités foncières en continuité directe des plateformes industrielles et technologiques ayant déjà eu un usage industriel ou ayant un sol pollué ne pouvant accueillir que des futures activités industrielles et technologiques ;
- Les parcelles déjà viabilisées au sein d'une zone d'activité existante, le terrain étant déjà lotie, équipée en réseau et en cours de commercialisation ;
- Les espaces non bâtis « d'agrément » compris dans le périmètre clôturé d'une entreprise existante.

(extrait de la pièce 1A, page 254)

Par cette distinction, le rapport de présentation parait prévoir une constructibilité possible de principe pour un usage industriel pour les seules parcelles situées au sein des plateformes industrielles et technologiques existantes et délimitées (notamment, celles de Mourenx-Os-Marsillon et Pardies-Bésingrand) ou répertoriées en dents creuses.

Cela pourrait aller en contradiction avec le classement en zone Uy1 (et donc à vocation industrielle) d'un grand nombre de parcelles ne relevant, pourtant, ni de l'une, ni de l'autre catégorie.

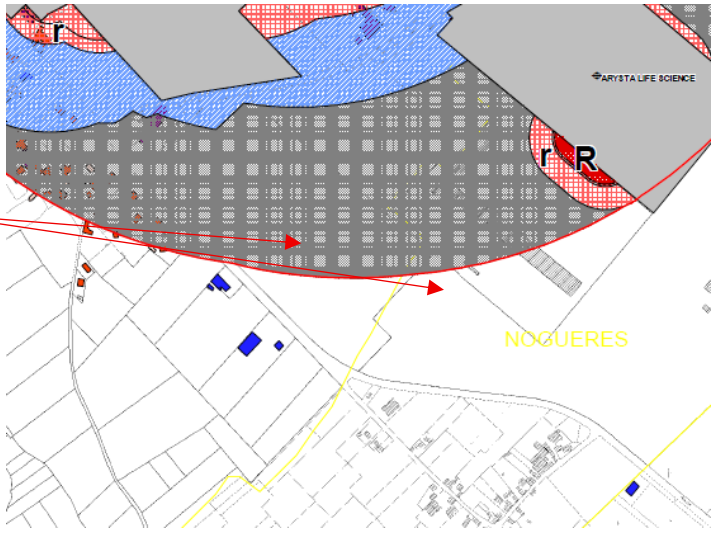
Pour les seuls exemples relevant du projet porté par Elyse Energy :

- ✓ **Projet HyLacq**

Pour rappel, l'implantation de ce projet figure en page 3 du présent courrier.

Les parcelles d'implantation du projet ne sont classées ni dans l'une ni dans l'autre catégorie, alors même que la plupart sont situées dans le périmètre de protection du PPRt des plateformes SOBEGI et ARYSTA approuvé par arrêté préfectoral le 14.06.2012 le 14 juin 2012 (carte réglementaire) :

Parcelles terrain d'assiette du projet Hylacq



(extrait de la carte réglementaire du PPRt des plateformes SOBEGI et ARYSTA)

Il s'agit de la situation des parcelles AI 0041, AI 0038, AA 0020.

Cela est d'autant plus contradictoire que le potentiel d'industrialisation de ces parcelles est reconnu par la CCLO au sein du même rapport de présentation (cf. point 2A de la présente contribution – page 352 de la pièce 1A du rapport de présentation).

Ces parcelles répondent indéniablement, à l'objectif ciblé au sein du rapport de présentation, qui est de permettre des projets industriels sur des parcelles au sein de périmètre de PPRt qui ne peuvent accueillir aucune autre occupation que celles d'activités industrielles :

Pour le volet économique :

La CC Lacq-Orthez, labellisée « Territoire d'industrie » est dotée d'un bassin industriel dynamique. Les trames urbaines à vocation économique sont définies selon deux catégories : à partir des limites clôturées des quatre plateformes industrielles et technologique existantes et à partir des espaces bâtis et viabilisés à vocation économique existants sur le territoire. Il s'agit d'identifier au sein de ces zones d'activités déjà artificialisées, les parcelles qui pourraient accueillir des futures constructions permettant le développement industrielle et économique. La réutilisation du foncier disponible et déjà anthropisé (sols construits et/ou sols pollués et/ou à proximité de sites SEVESO) permet non seulement de réinterroger l'utilisation de l'espace dans ces zones, mais aussi de permettre un développement sans venir consommer d'espace puisqu'il s'agit bien de réutiliser un sol déjà affecté et qui n'est ni agricole, ni naturel ou forestier.

De plus, la plupart des parcelles situées au sein des plateformes industrielles et technologiques sont soumises à des plans de prévention des risques technologiques, et ne peuvent donc accueillir aucune autre occupation que celle d'activités industrielles. Tous les espaces encore libres au sein des plateformes ne pourront servir d'autre usage que l'industriel.

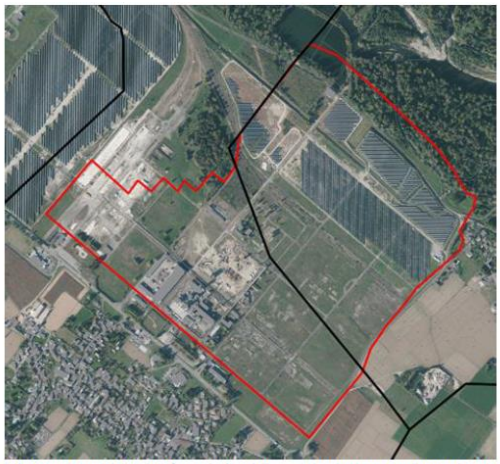
C'est au sein des périmètres clôturés des plateformes industrielles et technologiques et des zones d'activités économique bâties ou viabilisées qu'est identifié le potentiel de densification à vocation économique.

(extrait de la pièce 1A, page 261)

✓ **Projet BioTJet/eM-Lacq :**

Pour rappel, l'implantation de ce projet figure en page 3 du présent courrier.

Les parcelles d'implantation de ces projets sont intégrées, en majeure partie, au sein du périmètre clôturé de la plateforme industrielle et technologique Pardies-Bésingrand :



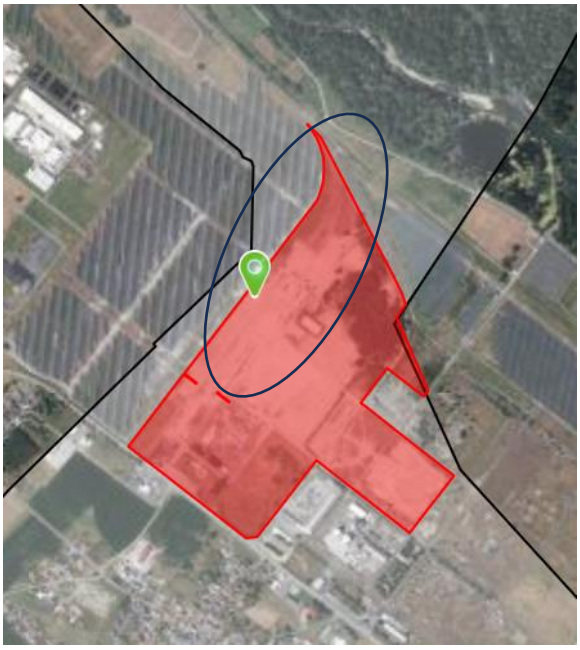
Périmètre clôturé de la plateforme industrielle et technologique Pardies-Bésingrand

(extrait de la pièce 1A, page 263)

Les parcelles d'implantation du projet répertoriées au sein du périmètre clôturé de la plateforme industrielle et technologique Pardies-Bésingrand sont donc, en toute logique, constructibles sans restriction (dans la limite du règlement écrit de la zone Uy1).

Quid des parcelles non répertoriées au sein de ce périmètre ?

Il s'agit de la situation d'une partie de la parcelle AB 0092 représentée ci-dessous.



(extrait géoportail)

Pourtant là encore, il est évident que ces parcelles relèvent du bassin industriel passé et déjà anthropisé et que leur classement en zone Uy1 les rend constructible.

Proposition d'évolution du projet de PLUi arrêté

Le rapport de présentation doit mentionner que l'ensemble des parcelles classées en zone Uy1 (i) sont constructibles, nonobstant leur absence de classification en dent creuse ou à défaut d'être répertoriées au sein de périmètre d'une plateforme industrielle, et (ii) qu'elles peuvent accueillir des futures constructions permettant le développement industriel et économique.

- ***3ème difficulté : une incohérence entre « l'atlas cartographique du potentiel de densification » et le règlement graphique du projet de PLUi***

Le potentiel de densification au sein des zones d'activités économiques existantes et des plateformes industrielles et technologiques a été réalisé.

Un atlas a été réalisé, en annexe du rapport de présentation (pièce 1C2 – Atlas cartographique du potentiel de densification).

Cet atlas répertorie des dents creuses ainsi qu'une zone économique.

Or, celles-ci ne sont aucunement reprises dans le règlement graphique du projet de PLUi.

Proposition d'évolution du projet de PLUi arrêté   **Le règlement graphique du projet de PLUi doit être complété en cohérence avec l'atlas – pièce 1C2.**

- ***4ème difficulté : l'absence de prise en compte de l'ensemble des périmètres de protection des PPRt***

Ainsi qu'il a été précisé *supra*, les périmètres de protection des PPRt n'ont pas tous été pris en compte par le règlement graphique du projet de PLUi.

Il s'agit notamment de la situation du périmètre relevant de la carte réglementaire du PPRt des plateformes SOBEGI et ARYSTA approuvé par arrêté préfectoral le 14.06.2012 le 14 juin 2012 (carte réglementaire).

Proposition d'évolution du projet de PLUi arrêté   **Le règlement graphique doit évoluer pour prendre en compte les périmètres de protection issus des cartes réglementaires des PPRt en vigueur.**

En synthèse, il ressort de ces constats une contradiction entre les différentes cartographies du rapport de présentation mais également entre le rapport de présentation et le règlement écrit du PLUi.

Ces incohérences entraînent plusieurs incertitudes concernant :

- La constructibilité des parcelles classées en zone Uy1 mais non comprises au sein du périmètre des plateformes industrielles et technologiques et non identifiées en « dent creuse » ;

- La constructibilité des parcelles classées en zone Uy1 incluses dans le périmètre des plateformes industrielles et technologiques mais non identifiées en « dent creuse » ;

- Le caractère limitatif des dents creuses identifiées au sein du rapport de présentation.

Ainsi, pour supprimer les risques de contradiction, les documents du PLUi devraient harmoniser et unifier la règle de constructibilité applicable sur l'ensemble de la zone UY1. Une telle démarche permettrait de lever les incertitudes relevées et de conférer à ce secteur industriel la cohérence et la lisibilité attendues dans l'esprit même du PLUi.

À défaut de cette correction, le risque serait de figer artificiellement les potentialités de cette zone à vocation industrielle, en contradiction avec sa finalité économique et avec l'objectif d'un aménagement équilibré du territoire.

Pour ce faire, Elyse Energy sollicite la suppression des incohérences constatées entre les pièces écrites et les documents graphiques dans les conditions exposées ci-dessus pour permettre un effet utile à la vocation industrielle de la zone Uy1.

c- Les incohérences entre les dispositions réglementaires de la zone Uy1 et le rapport de présentation

Elyse Energy a également relevé un certain nombre d'incohérences entre la pièce « Justification et évaluation environnementale » (pièce 1B) du rapport de présentation qui contient une partie spécifique sur la « justification du règlement écrit et graphique » (point III) et le projet de règlement écrit applicable à la zone Uy1.

Cette partie de la pièce 1B contient en effet des erreurs et incohérences en ce qu'elles reprennent des dispositions non applicables à la zone Uy1 (mais apparemment à celle de la zone Uy2).

Ainsi, à titre d'exemple,

- ***La règle de volumétrie et de hauteur***

Le projet de règlement écrit du PLUi prévoit que la hauteur n'est pas réglementée :

> ARTICLE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR
>
> ► **Hauteur**
>
> Non réglementé.

(extrait de la pièce 4B, p. 40)

La pièce « Justification et évaluation environnementale » (pièce 1B) du rapport de présentation contient une partie spécifique sur la « justification du règlement écrit et graphique » (point III).

Pour la zone Uy1, il mentionne :

➢ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Volumétrie et implantation

Le zone Uy1 autorise une hauteur maximale de 15 mètres à la sablière ou au sommet de l'acrotère pour ne pas bloquer les projets et pour être en cohérence avec l'environnement bâti à proximité. Dans la même logique, les installations techniques telles que les antennes, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

(extrait de la pièce 4B, p. 49)

Il s'agit d'une incohérence puisque le règlement du projet de PLUi prévoit que la zone Uy1 n'est soumise à aucune règle spécifique de hauteur ni de volumétrie.

En revanche, la zone Uy2, destinée à l'accueil d'activités économiques, artisanales et commerciales, fait l'objet d'une réglementation particulière en la matière, laquelle s'avère cohérente avec les précisions figurant dans le rapport de présentation.

Il s'agirait donc d'une erreur de « copier-coller ».

Il conviendrait, en conséquence, de corriger le rapport de présentation afin d'y indiquer expressément que la règle de volumétrie et de hauteur n'est pas réglementée.

- ***La règle d'implantation***

Dans la continuité de l'observation précédente, la pièce 1B a été rédigée en incohérence avec l'article 2.2 « implantation » en ayant recours à la terminologie « commercial » et non « industriel » qui est pourtant la destination de la zone Uy1.

Elle doit être modifiée pour être en cohérence avec le règlement écrit du projet de PLUi applicable à la zone Uy1.

- ***La règle relative aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***

Le rapport de présentation (1.B – page 49) prévoit, pour la zone Uy1, que les clôtures devront être constituées *d'« un système ajouré doublé d'une haie végétale ».*

Or, le projet de règlement arrêté se limite à indiquer que *« les clôtures seront limitées à 2 mètres de hauteur et devront être constituées d'un système ajouré qui pourra être doublé d'une haie végétale* » en zone Uy1.

Il en résulte une divergence d'interprétation : alors que le rapport de présentation tend à rendre obligatoire la haie végétale, le règlement écrit en fait seulement un élément facultatif.

Par ailleurs, le rapport de présentation (1.B – page 49) mentionne un certain nombre d'exigences relatives à la qualité architecturale de la zone Uy1 :

« Afin de préserver la qualité architecturale et paysagère identifiée au sein de cette zone, cet article demande aux porteurs de projet d'établir un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant des dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords. Enfin, il apporte également des précisions quant à l'intégration paysagère des espaces de stockage et des annexes techniques qui devront être dissimulés par un écran végétal si ces dernières sont visibles depuis la voie publique. »

Or, ces prescriptions ne figurent pas dans le projet de règlement écrit applicable à la zone Uy1.

En revanche, elles sont expressément prévues dans le projet de règlement écrit pour la zone Uy2.

La pièce 1B doit être modifiée pour être en cohérence avec le règlement écrit du projet de PLUi applicable à la zone Uy1.

Proposition d'évolution du projet de PLUi arrêté

La pièce 1B du projet de PLUi doit être modifiée pour être en cohérence avec les dispositions applicables du règlement écrit de la zone Uy1.

De manière générale, l'ensemble des pièces du PLUi devront être modifiées pour être rédigées en cohérence avec le règlement écrit, et notamment, en l'occurrence avec le règlement écrit applicable à la zone Uy1.

d- Les incertitudes concernant les servitudes applicables aux parcelles du projet E-CHO

Il ressort de la lecture des documents du PLUi des incertitudes quant au nombre exact et à l'étendue des servitudes d'utilité publique (SUP) applicables aux sites du projet.

Ces incertitudes trouvent leur origine dans des incohérences entre, d'une part, les annexes des PLU actuellement applicables et, d'autre part, le projet de PLUi arrêté

Cela touche plus spécifiquement :

- La SUP liée aux mouvements de terrain
- La SUP liée aux zones inondables du territoire

➢ ***S'agissant de la SUP liée aux mouvements de terrain***

La pièce 1.B du rapport de présentation mentionne que *« La CC Lacq-Orthez doit nécessairement prendre en compte la présence de ces phénomènes sur l'ensemble de son territoire communal. Elle doit être vigilante quant aux choix des zones potentiellement constructibles dans les secteurs susceptibles de présenter ce risque. De cette manière, toute nouvelle construction située dans une zone exposée pourra être interdite. »*

La carte d'exposition aux risques de mouvements de terrain apparait ne pas avoir été annexée.

Elle figure en page 183 de la pièce 1.A du rapport de présentation dans une échelle non exploitable.

Proposition d'évolution du projet de PLUi arrêté   **Il est sollicité que la carte mouvement de terrain soit annexée au PLUi.**

➢ ***S'agissant de la SUP liée aux zones inondables du territoire :***

Pour l'application de cette SUP, le rapport de présentation renvoie à un atlas des zones inondables annexé au projet de PLUi arrêté.

Cet atlas présente deux types de zone inondable, celles relevant d'une crue décennale et celles relevant d'une crue centennale.
Le plan ne fait pas apparaitre de parcelles terrain d'assiette du projet BioTJet et eMLacq comme concernées par ces crues. Le plan fait apparaitre les parcelles terrain d'assiette du projet HyLacq comme concernées par les des crues centennales.

Or, cette contrainte ne ressort pas des PPRi applicables à la commune de Mourenx ni celui de la commune de Noguères ce qui révèle une incohérence entre les annexes des PLU en vigueur et le projet de PLUi.

Proposition d'évolution du projet de PLUi arrêté   **Afin de lever toute ambiguïté et de clarifier l'étendue exacte des SUP applicables aux différentes zones, et en particulier à la zone Uy1, Elyse Energy préconise l'annexion, au projet de PLUi, de la carte graphique récapitulative des SUP mentionnée en page 192 de la pièce 1.A du rapport de présentation, laquelle parait ne pas avoir été communiquée à ce stade.**

*

Elyse Energy vous demande donc d'assortir votre avis, s'il est favorable, d'une réserve liée à tous les sujets liés à la présente contribution et de donner un avis favorable à ses propositions.

Elyse Energy demande également à la Communauté de Communes de Lacq-Orthez de prendre en compte ses observations.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, l'expression de notre considération distinguée.

Quentin CHASSANY
Avocat associé

Jean-Marc PETIT
Avoat associé