

## **HOUNIE Jean-François**

---

**De:** martine lembezat <martine.lembezat@sfr.fr>  
**Envoyé:** jeudi 4 septembre 2025 10:33  
**À:** Enquete publique PLUI  
**Objet:** Observations générales PLUI  
**Pièces jointes:** PLUI.pdf

bonjour, je vous adresse une note d'observations générales relatives au PLUI de la Com Com de LACQ ORTHEZ  
bien Cordialement Martine LEMBEZAT

Martine LEMBEZAT née NAUDET

5 rue Sedze

64360 ABOS

A l'attention de Monsieur le Président de la  
Commission d'Enquête

Projet de PLUI CCLO

0630843290

[martine.lembezat@sfr.fr](mailto:martine.lembezat@sfr.fr)

## REMARQUES GENERALES

### ENQUETE PUBLIQUE PLUI COMMUNAUTE DES COMMUNES LACQ ORTHEZ

De manière générale, les schémas de défense incendie (DECI), et de pluvial ne semblent pas être annexés. Les zones naturelles d'équipement des ouvrages existant notamment d'eau potable et d'assainissement en zone naturelle pour faciliter les travaux n'y figurent pas. Dans la liste des annexes, il est marqué le libellé « schéma d'eau potable assainissement » pour l'eau potable. Attention ! Il s'agit de l'eau potable....

Tous les réseaux ne sont pas mentionnés sur les cartes annexées, ni les zonages d'assainissement qui en découlent.

Sur les communes d'ARTIX, LABASTIDE CEZERACQ, BESINGRAND et TARSACQ l'absence de zonage des périmètres de protection d'eau potable ne permet pas de porter à connaissance les restrictions sur ces zones.

Les bâtiments destinés au secteur médico-social ne sont pas zonés (ex ADAPEI à BAIGTS de BEARN) se qui est limitant pour leur développement. Le médico-social est un des premiers employeurs du département (emploi non délocalisables et concernant l'emploi féminin). Pour les zones à équiper en ouvrages publics, les besoins en crèches devraient être définis en termes de places manquantes. Les MAM proviennent de l'initiative privée mais les locaux nécessaires nécessitent de créer des surfaces nouvelles. Ces modalités ne semblent pas prévues.

Beaucoup de bâtiments isolés ont une autorisation de changer d'affectation (ne concerne pas Abos). Leur présence apparaît systématique dans les communes possédant des bâtiments agricoles et logements isolés. Un bâtiment qui deviendrait une habitation, accompagné des annexes pouvant être construites, peut conduire à une artificialisation au sein de corridors écologiques ou de terres agricoles. Une précision concernant cette politique serait bienvenue, en particulier la méthodologie identifiant ces bâtiments pouvant changer d'affectation (à minima présence de réseaux eau et électricité, étude de sol d'assainissement non collectif permettant une infiltration, condition de défense incendie individuelle).

Les rues de villages Béarnais ont un caractère spécifique et doivent être conservées en terme d'identité et de visuel. Le règlement de voirie de l'intercommunalité prévoit des parking de midi et les aménagements de grange sur les bourgs ( ou de terrains issus de découpage) par l'obligation de créer des parkings de midi modifie le caractère architectural de ses bourgs. Avec des portails qui ouvrent automatiquement d'autres solutions devraient pouvoir être préconisées sur les bourgs.

**Pièce n°3B : Orientations d'Aménagement et de Programmation « Aménagement artisanal, commercial et logistique »** La revitalisation des centralités des communes ne prend pas en considération les spécificités du territoire, en particulier les communes fusionnées (Os-Marsillon, Lacq-Audéjos-Urdes, Mont-Arrance-Gouze-Lendresse, Orthez-Sainte-Suzanne, etc.) ou les vastes emprises communales composées de quartiers (Monein). Les bourgs et quartiers pourraient apparaître dans le document. Cette impasse dans la rédaction et la cartographie efface cette spécificité historique dans le PADD. Ainsi, il faudrait inscrire dans le PLUi ces localités comme "centralités secondaires liée à une centralité communale".

Les zonages d'implantations préférentielles englobent de vastes emprises agricoles, que ce soit en marge des communes, en extension sur des ENAF (Mourenx, Os-Marsillon, Lacq, Lacadée, Doazon, etc.) ou des localisations isolées au sein des ENAF (Ozenx-Monstertruc, Loubieng)

Abos n'apparaît pas dans le document alors qu'une offre commerciale existe alors que les autres communes sont presque toutes représentées.

### **Règlement écrit :**

La restauration et la création de bâti remarquable au sein de la zone Ua interdit les volets roulants. Un volet roulant accompagné de volets battants permet de préserver la qualité architecturale. Cette disposition pourrait être écrite dans le règlement pour favoriser la liberté individuelle.

Une zone naturelle d'équipement permettrait d'identifier graphiquement les équipements publics comme les stations de pompage, châteaux d'eaux et espaces de loisirs, permettent à la puissance publique de réaliser assez librement des aménagements (Ex sur la commune d'ABOS : le parc route de parbayse, le club canin ou le lac de Courneres.

Les zones Uc ne peuvent pas interdire et autoriser partiellement l'installation d'activités agricoles. Soit elles interdisent tout et toute extension, soit elles autorisent sous condition.

Le règlement ne prévoit pas une limitation des maisons en second rang. Plusieurs outils permettraient d'éviter qu'une construction soit érigée dans le fond d'une parcelle inaccessible classée entièrement en zone urbaine. Soit une classification des fonds de parcelles en zone naturelle de jardin, soit une interdiction de construction d'une nouvelle maison à plus de 30 ou 40m d'une route permettrait de

limiter la création de réseaux et de maisons en second rang. Les outils graphiques alternatifs existent comme les alignements de façade ou des bandes d'implantations des façades ou des constructions peuvent aussi être proposées.

Les abris de jardin ne semblent qu'explicitement autorisés que dans les zones Ua. Les possibilités de réalisations d'annexes, incluant les abris de jardins, n'ont aucune limite d'emprise et de nombre fixée. **Cela constitue la porte ouverte à la cabanisation dans certains secteurs**, dont les zones U sont larges. Une limitation à une emprise de garage quant aucun n'existe et d'un abri de jardin par unité foncière pourrait être introduite.

En matière de gestion des eaux pluviales, pas d'indication des prescriptions ou règlement existant. Or la non artificialisation des sols est liée à la gestion des eaux pluviales de la parcelle à bâtir.

### Règlement graphique :

Autour des étables/élevage en activité, les distances ne de nos construction autour de l'ouvrage pour des tiers ne figurent pas. C'est dommage.  
Les bâtiments remarquables n'existent pas dans la plupart des communes. Abos n'a pas choisi d'inscrire aucun encadrement de porte de grange ou de porte d'entrée.

Concernant Abos, le sentier du Sportez-vous bien n'est que partiellement inscrit dans le PLUi. Son classement en intégralité permettrait de préserver ce parcours de bien-être pour les générations futures. Si le parcours d'Abos ne figure pas sur le document, bon nombre de parcours équivalents ont été oubliés à l'échelle de la CCLO, c'est regrettable pour préserver le cadre de vie en zone rurale.

Concernant la commune d'Abos, les parcelles AE0286, AE0287, AE0226, AE0050, AE0056, AE0427, AE0426, AE0288 et AE0289 devraient être classées en zone Ua. Elles correspondent aux cours et jardins d'Abos (et non des Cazalas) dont leur classement actuel en A est injustifié : un logement ne consommant pas d'ENAF peut être construit. Si jamais la présence d'un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole contraint l'urbanisation de ces parcelles, la chambre d'agriculture doit préciser sa position et permettre le classement des cas compliqués.

Vu la liste des parcelles concernées rien que pour Abos, je doute que les jardins d'habitations à proximité immédiate des réseaux n'aient été injustement classés en A. Cela remet en question la méthode choisie par le bureau d'études et la viabilité du document lui-même.

### COMMUNNE D'ABOS :

La **zone de carrière** ne figure pas clairement sur le document. Le règlement écrit ne mentionne pas les zones d'extractions et/ou de dragage du gave. Cela signifie que le document est incompatible avec le schéma régional des carrières et les emprises existantes à Abos. Cela conduit à rendre incertain la possibilité de la poursuite de l'activité de gravière et les emplois qui y sont liés. Les carrières possèdent un sondage

propre, comme à Denguin et à Lescar. Ce PLUi ne devrait pas faire exception et à minima mentionner l'activité industrielle dans ses documents. Concernant le projet actuel mené par l'exploitant de la carrière, il serait intéressant que l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la DDTM soient annexés et qu'un zonage du secteur soit précisé sur ABOS et BESINGRAND ;

### **Règlement graphique :**

Les commerces d'Abos (concessionnaire, salon de coiffure), le long de la route de Tarsacq, ne sont pas classés en UY. Leur vocation économique, dans une zone tampon entre la route départementale et les zones d'habitation, permettrait de pérenniser ce secteur comme pouvant accueillir un petit commerce ou une activité artisanale. Il convient d'interroger le Maire de la commune pour connaître son intention de maintenir de l'activité sur cette partie de la commune.

Les unités foncières à cheval entre zones U et A ou entièrement en zone A peuvent toujours accueillir des annexes dans la limite de 100m<sup>2</sup> et une piscine à moins de 30m de l'habitation principale. J'attire l'attention sur plusieurs éléments discutables :

- Les logements isolés ne paraissent pas identifiés dans le PLU (prescription 16 02), autorisant les extensions tout comme la réalisation d'annexes. Dans le cas de la commune d'Abos, des habitations, en continuité des zones U sont classées en A (rue Forcade). Ces maisons (parcelles AE0338, AE0379, AE0432, AE0307, AE0306 - partiellement - et AE0215) devraient être classées en Ub et non en A. Les bases de l'urbanisme ne sont pas respectées. Mais si on comprend le document, il s'agirait de logement en continuité du bourg classés en zone A ? Alors que dans le même temps, une partie de la parcelle AD0034, est classée en Uc alors même qu'elle ne constitue pas une dent creuse mais une extension du bourg. L'enveloppe de la zone urbaine ne prend pas en compte cette parcelle agricole. Il s'agit donc d'une consommation potentielle d'ENAF
- Aucune haie ou arbre remarquable, en particulier dans le sud de la commune, n'a été identifié. Or, ces haies ont une importance écologique majeure (biodiversité et atténuation du risque d'inondation). Pourtant, le très joli arbre dans le chemin sud de la commune (coordonnées google maps 43,3567267, -0,5694598) pourrait être identifié. Aussi, le jeune arbre le long de la route du bois (coordonnées google maps 43,3552611, -0,5577711), décoré par des habitants à Noël et à l'occasion de compétitions sportives, pourrait être identifié comme remarquable au sein du PLUi. Concernant les haies, il est important de les identifier au sein du PLUi pour atténuer les risques d'inondation, en particulier après le remembrement des terres le long de la Baïse, et la perte de haies qui s'en est suivi.