



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Affaire suivie par Océane Rigaut/ Élisabeth Bernard
Bureau Planification et Mobilités Durables
tel : 05 59 80 88 69
Mél : ddtm-sur@pyrenees-atlantiques.gouv.fr



**Direction départementale
des territoires et de la mer
Urbanisme, risques**

Pau, le 23 mai 2025

Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques
à
Monsieur Patrice Laurent
Président de la communauté de
communes Lacq Orthez

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué pour avis à mes services le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Lacq Orthez, arrêté par délibération du conseil communautaire du 11 février 2025.

Le projet de PLUi présente l'intérêt de réunir, par le biais d'un document unique, des situations jusqu'alors hétérogènes sur le périmètre de la communauté de communes en matière d'urbanisme. Il entend traduire la politique d'aménagement du territoire définie dans votre projet « CCLO 2030 », votre plan climat-air-énergie territorial et votre programme local de l'habitat (PLH), et ainsi poser un cadre cohérent en matière d'urbanisme sur l'ensemble de l'intercommunalité, tout en tenant compte des spécificités du territoire. Il s'inscrit dans un contexte de forte évolution réglementaire en application des lois Climat et Résilience, sobriété foncière, et loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

S'il convient de souligner le travail important réalisé, le projet de PLUi nécessite des ajustements et des compléments significatifs pour garantir sa compatibilité avec les documents *supra*.

En matière de sobriété foncière, le projet inscrit le territoire sur une trajectoire baissière. Pour autant, il convient de réexaminer l'opportunité de certaines extensions de l'urbanisation dont la compatibilité avec les orientations énoncées dans le PADD reste à démontrer.

En matière d'habitat, il est attendu de rechercher de nouveaux gisements fonciers dans la trame urbaine pour limiter la consommation d'espace en extension et de proposer des densités bien plus soutenues en accord avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine qui promeut des formes urbaines plus

compactes.

Les changements de destination pouvant contribuer à répondre au besoin de 2 200 logements, il est attendu d'en préciser la répartition des destinations prévues. En l'état, ces changements de destination sont de nature à déstabiliser les objectifs de production de logements fixés.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation devra venir prioriser les secteurs déjà équipés et limiter l'ouverture simultanée des secteurs en extension.

De fait, des secteurs ouverts à l'urbanisation en extension devront être reversés en zone agricole ou naturelle.

Ces ajustements permettront d'inscrire le projet dans la trajectoire de sobriété foncière établie par le SRADDET. En l'état actuel, le projet ne laisse que très peu de marge d'adaptation post 2035.

Il est attendu d'améliorer la déclinaison de la méthodologie (définition des zones urbaines, dents creuses, secteurs en extension, consommation d'espace) sur l'ensemble du territoire pour veiller à une cohérence d'ensemble. L'homogénéité des zones U et AU doit être recherchée et certains aspects méthodologiques doivent être explicités.

Afin d'assurer la compatibilité du projet avec le PLH, des règles de mixité sociale et des orientations en matière de typologie de logement devront être introduites dans le document (règlement écrit, OAP).

Eu égard à la connaissance actuelle du risque inondation, issue des études hydrauliques menées par le syndicat mixte du bassin du gave de Pau, les dispositions réglementaires devront être complétées afin de ne pas exposer de nouvelles personnes et des biens à un risque inondation.

S'agissant des énergies renouvelables, il conviendra de retirer les terres agricoles des secteurs proposés et de ne conserver que ceux faisant l'objet d'anciens puits, de friches industrielles, ou autres secteurs artificialisés ne pouvant pas être rendus à l'agriculture.

Vous trouverez l'ensemble des observations reprises dans l'avis de l'État joint au présent courrier.

Le projet devra faire l'objet d'adaptations à l'issue de l'enquête publique afin de prendre en compte ces observations avant approbation par le conseil communautaire. Des réponses seront utilement apportées dans un document joint à l'enquête publique afin de garantir la transparence des informations portées au public.

Le Préfet


Jean Marie GIRIER



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Urbanisme, risques

Avis de l'État

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Intercommunal

arrêté le 11 février 2025

**Communauté de Communes Lacq
Orthez**

Table des matières

1. Éléments de contexte.....	2
2. Prise en compte des principes définis par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme.....	3
2.1. Les choix d'aménagement retenus.....	3
2.2. Le logement.....	4
2.2.1 Production globale de logements.....	4
2.2.2 - Diversification de l'offre de logements.....	4
2.2.3 Accueil et habitat des gens du voyage.....	5
2.3. La gestion économe de l'espace.....	7
2.3.1 Analyse de la consommation passée.....	7
2.3.2 Étude de densification du projet de PLUi.....	7
2.3.3 Projection de la consommation future.....	11
2.4. La prise en compte de l'agriculture.....	14
2.5. La prise en compte des risques.....	17
Risque inondation.....	18
Risque technologique.....	19
2.6. La préservation de l'environnement.....	20
2.7. La salubrité publique.....	21
2.8. La prise en compte du patrimoine bâti et paysager.....	22
2.9. La prise en compte de la mobilité.....	25
3. Conclusion.....	26

1.Éléments de contexte

La Communauté de communes de Lacq-Orthez (CCLO) est actuellement couverte par plusieurs documents d'urbanisme communaux, dont des cartes communales et des PLU. L'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2022. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été débattues lors du conseil communautaire du 25 mars 2024, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme. Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 11 février 2025.

La CCLO regroupe 60 communes pour une population d'environ 53 000 habitants, selon les données INSEE de 2021, sur un territoire vaste de près de 1 100 km². Elle comprend des territoires urbains, périurbains et ruraux structurés autour de deux pôles principaux : Orthez et Mourenx, qui concentrent les fonctions administratives, économiques, commerciales et d'équipements.

Le territoire intercommunal est couvert par plusieurs documents de planification :

- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, adopté le 16 décembre 2019 et approuvé par le préfet de région le 27 mars 2020. La modification n°1 du SRADDET, intégrant notamment les objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation, a été approuvée le 18 novembre 2024.
- Le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la CCLO, approuvé le 27 janvier 2025, qui fixe les grandes orientations en matière de transition énergétique, mobilité et résilience territoriale sur la période 2025-2031.
- Un programme local de l'habitat (PLH) intercommunal, adopté en conseil communautaire le 27 janvier 2025, assurant la coordination des politiques de l'habitat à l'échelle de la CCLO.

Le territoire est également concerné par le SDAGE Adour-Garonne, approuvé le 3 mars 2022, et par plusieurs PPRI et PPRT, notamment autour des installations industrielles classées du bassin de Lacq.

2.Prise en compte des principes définis par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme

2.1.Les choix d'aménagement retenus

Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD) du PLUi de la CCLO repose sur trois axes structurants :

- Axe 1 / Des économies dynamiques permettant le développement du territoire
- Axe 2 / Une armature territoriale renforçant l'attractivité et la sobriété du territoire
- Axe 3 / Un territoire privilégiant la qualité de vie, le bien-être des habitants et le lien social

Afin de répondre aux objectifs du PLH établi concomitamment avec le PLUi, le projet prévoit l'accueil de 2 000 habitants sur la première période du PLUi (2025-2029), et de 750 habitants sur la période 2030-2035, soit un total de 2 750 habitants supplémentaires entre 2025 et 2035. Le projet de PLUi prévoit donc un taux de croissance annuel de 0,5 % sur cette période, afin d'inverser la tendance démographique qui est de 0 % de taux de croissance annuel entre 2009 et 2020.

La CC Lacq-Orthez justifie ce scénario par l'attractivité du territoire liée à la création de 1 600 emplois d'ici 2030.¹

Le développement économique repose la mobilisation des friches industrielles, la structuration des zones d'activités existantes et la valorisation de filières locales (chimie, agroalimentaire, bois, énergies renouvelables). Le projet vise à maintenir la vocation productive du territoire, notamment autour de Mourenx et du bassin de Lacq, tout en favorisant les synergies avec les petites polarités et les zones rurales par l'accueil d'activités de proximité.

¹ Rapport de présentation 1B : page 130

2.2. Le logement

2.2.1 Production globale de logements

Le programme local de l'habitat (PLH) estime un besoin de production de 2 000 nouveaux logements sur la période 2024-2029 pour répondre au scénario démographique (700 logements liés au desserrement des ménages et 1 300 logements pour l'accueil de nouveaux habitants). Le PLH fixe un objectif d'environ 430 logements en renouvellement urbain. Ainsi, 1 570 logements sont attendus en constructions neuves sur une période de 6 ans.

Reportant cet objectif sur la temporalité du PLUi, soit 10 ans, le projet de PLUi prévoit la production de 2 200 logements sur la période 2025-2035, dont 430 logements en renouvellement urbain².

Le règlement graphique identifie 846 bâtiments en potentiel de changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Le PADD³ indique « *Le principe de changement de destination est également un levier favorisé par la collectivité pour accueillir de nouveaux habitants* ». **Les changements de destination pouvant contribuer à répondre au besoin de 2 200 logements, il est attendu de préciser la répartition des destinations prévues. En l'état, ces bâtiments en changement de destination sont de nature à déstabiliser les objectifs de production de logements fixés.**

En matière de production de nouveaux logements, le PADD affiche la répartition par secteur ci-après⁴ :

- secteur Monein (8 communes, 14 % de la population actuelle) : 16 %
- secteur Mourenx (10 communes, 20 % de la population actuelle) : 13 %
- secteur Orthez (22 communes, 42 % de la population actuelle) : 39 %
- secteur Arthez-de-Béarn (11 communes, 8 % de la population actuelle) : 9 %
- secteur Artix (9 communes, 16 % de la population actuelle) : 23 %

2.2.2 - Diversification de l'offre de logements

Actuellement, les logements sociaux représentent 15 % du parc de logements de la communauté de communes. Ils se concentrent sur 22 des 60 communes de la collectivité, avec 90 % autour des villes de Mourenx, Orthez et Artix, d'après le PLH⁵.

Le PLH fixe pour la communauté de communes un objectif de production de 337 logements en PLAI/PLUS, 180 logements en PLS et 80 logements en accession sociale. 43 % de cette production devra se concentrer au sein des polarités avec une priorité donnée sur les logements en PLAI/PLUS, et 26 % de la production devra se concentrer au sein des communes de l'axe de développement (hors polarités) avec une priorité donnée sur les logements en PLS/accession sociale⁶.

² Rapport de présentation 1B : page 131
³ PADD : page 18
⁴ PADD : page 18
⁵ Rapport de présentation 1A : page 385
⁶ PLH CCLO programme d'actions : page 16

Le PLH prévoit également des objectifs territoriaux avec une ventilation par secteur :

- Secteur Arthez-de-Béarn : 23 logements PLAI/PLUS, 12 logements PLS/accession sociale
- Secteur Artix : 53 logements PLAI/PLUS, 47 logements PLS/accession sociale
- Secteur Monein : 34 logements PLAI/PLUS, 27 logements PLS/accession sociale
- Secteur Mourenx : 106 logements PLAI/PLUS, 85 logements PLS/accession sociale
- Secteur Orthez : 121 logements PLAI/PLUS, 88 logements PLS/accession sociale

Le PLUi ne formule aucun objectif de mixité sociale sur le territoire. Si le projet fait état de la création de deux emplacements réservés sur Maslacq et Labastide-Montréjeau destinés à la création de logements sociaux, aucune autre disposition n'est prévue pour répondre aux objectifs du PLH. Le règlement écrit reste lacunaire sur cette question. En effet, l'article 1.3 « Mixité fonctionnelle et sociale » y est déclaré sans objet, et aucune règle de mixité sociale n'est formulée dans le règlement des zones U et AU.

Le PADD fixe par ailleurs un objectif de « diversification de l'offre de logement »⁷. Le rapport de présentation fait état de plusieurs enjeux : la réduction de la taille des ménages (2,2 personnes par ménage en 2020 contre 3,7 en 1968), le vieillissement de la population, ou encore une offre dominée par des logements T4 et plus, mal adaptés à la réalité démographique⁸.

Si le projet identifie bien le besoin de diversification, avec notamment pour objectif de produire des logements de plus petites tailles (T1-T3)⁹, ce dernier n'est en revanche pas ou peu décliné dans le règlement écrit ou les OAP. En effet, ces dernières traduisent bien une volonté de diversifier les typologies d'habitat (individuel, groupé, collectif), cependant elles ne comportent aucune orientation directe sur la typologie des logements à privilégier.

Pour assurer l'atteinte des objectifs fixés par le PLH, il est donc attendu de compléter le document (règlement écrit, OAP) par des règles de mixité sociale et des orientations en matière de typologie de logement.

2.2.3 Accueil et habitat des gens du voyage

Le territoire de la CCLO est couvert par le schéma départemental d'accueil et d'Habitat des gens du voyage (SDAGDV) 2020-2026 qui identifie notamment :

- un besoin de création d'une aire permanente d'accueil (APA) à Orthez ;
- la nécessité de dé-densifier les installations existantes à Mourenx.

Un objectif général de prise en compte de la sédentarisation progressive des familles est inscrit dans le programme local de l'habitat (PLH) 2024-2029.

Le rapport de présentation mentionne qu'en application de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs [...] dans lesquels peuvent être autorisés : [...] des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage »¹⁰.

Cependant, le projet de PLUi ne localise pas explicitement d'aire d'accueil à Orthez ni ne prévoit d'évolution pour les installations existantes à Mourenx. Par ailleurs, aucun STECAL n'a vocation à accueillir des aires ou terrains familiaux dans la perspective de sédentariser la communauté des gens du voyage.

⁷ PADD : page 18
⁸ Rapport de présentation 1A : page 380
⁹ PADD : page 19
¹⁰ Rapport de présentation 1B : page 96

Seul un secteur « AUE » couvert par l'OAP n°5 "Bois de Castera" à Mourenx est fléché pour la création d'un lotissement communal à destination des gens du voyage. Néanmoins, le classement actuel du terrain en zone rouge du PPRi rend cette proposition fragile, sauf dans le cas de la réalisation d'une étude hydraulique prenant en compte la problématique des accès des forces de secours en cas d'aléa inondation.

Au regard du SDAGDV et des besoins exprimés par le territoire, il est attendu l'identification d'emplacements dédiés à l'accueil des gens du voyage via un zonage spécifique. Notamment, il est recommandé d'identifier des secteurs de type « Ngv » pour y accueillir des terrains familiaux.

2.3. La gestion économe de l'espace

2.3.1 Analyse de la consommation passée

La consommation sur la période 2011-2021 a été établie par le rapport de présentation à 538¹¹ hectares (données de l'OCSGE Nouvelle-Aquitaine).

D'après l'analyse des permis de construire, la CC Lacq-Orthez a consommé 504 hectares sur la période 2014-2024, dont 176 hectares sur la période 2021-2024.

Sur la période 2014–2024, la consommation d'espace est répartie comme suit :

- habitat : 253,3 ha (50 %) pour 1 825 logements, soit 7 logements/ha en moyenne ;
- économie : 218,9 ha (43 %) ;
- équipements : 24,2 ha (5 %) ;
- services : 7,8 ha (2 %).

2.3.2 Étude de densification du projet de PLUi

Le PLUi prévoit de mobiliser 605 logements (27 %) au sein de la trame urbaine (dents creuses, mutations parcellaires, poches d'urbanisation avec OAP) et 1 631 logements (73 %) en extension de la trame urbaine (extensions urbaines et zones à urbaniser à vocation d'habitat).

L'étude de densification (son atlas en particulier, pièce 1C2) présentée ne couvre pas l'intégralité du territoire de chaque commune. L'analyse qui en est faite est trop synthétique et les justifications apportées lacunaires pour éclairer les personnes publiques associées et le public :

- la légende est illisible, et ce, qu'il s'agisse de la version imprimée ou de la version PDF du document arrêté ;
- dans l'étude de densification, certains secteurs semblent considérés comme des dents creuses alors qu'ils se situent en extension de la trame urbaine (exemples : Biron, Bonnut, Casteide-Candau) ;

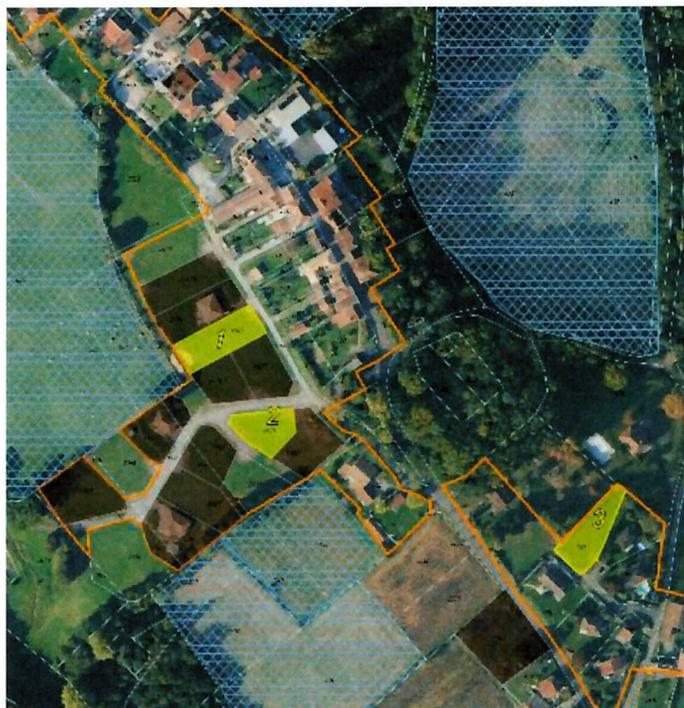


Biron : dent creuse en extension de la trame urbaine



Casteide-Candau, dent creuse en extension de la trame urbaine (n°3)

¹¹ P 139 du rapport de présentation 1B



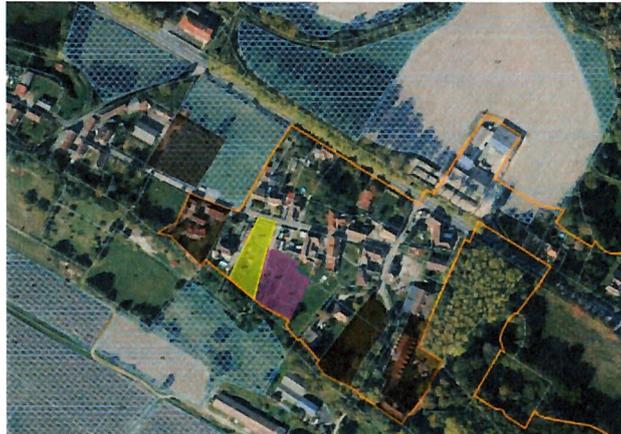
Bonnut : dent creuse en extension de la tache urbaine (n°3)

- certaines parcelles de lotissements, non encore bâties, ne sont pas considérées comme des dents creuses ;



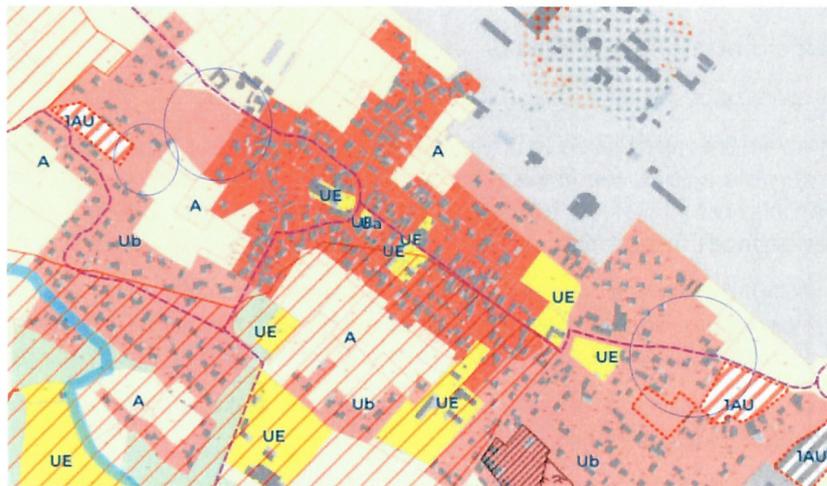
Abos : lotissement non comptabilisé en dent creuse

- Certaines communes font apparaître un ensemble de mutations parcellaires et dents creuses en extension de la trame urbaine (exemple : Castétis) ;



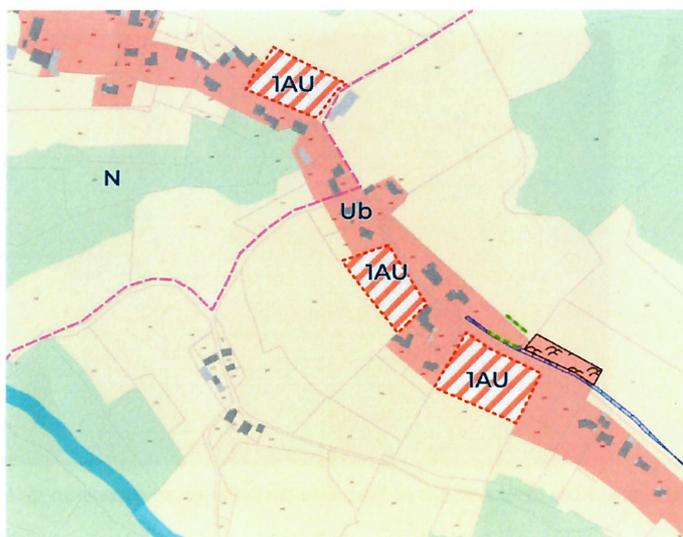
Castétis : ensemble dent creuses et divisions parcellaires en extension de la trame urbaine

- de grandes zones en extensions constructibles ne sont prises en compte ni dans les OAP, ni dans l'étude de densification (exemple : Pardies) :



Pardies : zones constructibles ni en OAP, ni dans l'étude de densification

- à l'inverse, certaines communes voient apparaître des espaces en extension d'urbanisation ou en dents creuses pour des configurations similaires (exemples : zones 1AU en urbanisation linéaire à Boumourt et dents creuses sur une illustration précédente à Casteide-Candau).



Boumourt

Le rapport met en évidence, au travers de l'étude ainsi présentée¹², un potentiel de :

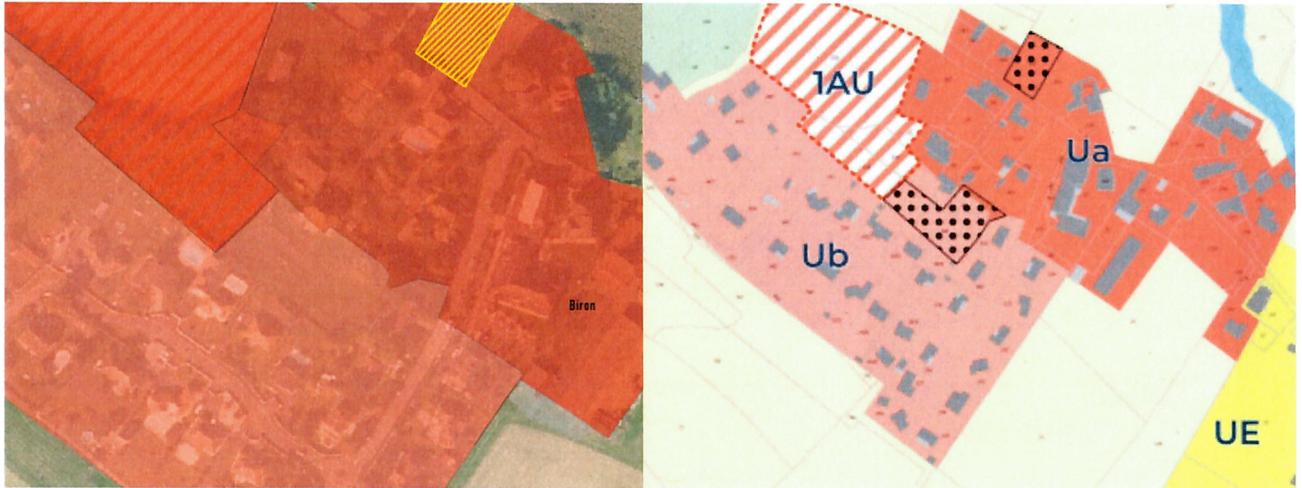
- 34 ha en dents creuses (<4000 m²) ;
- 36 ha de mutations parcellaires ;
- 15 ha en espaces interstitiels (>4000m²).

La rétention foncière appliquée est de 50 %, il s'agit d'une rétention foncière importante, non justifiée. Elle semble appliquée indifféremment aux parcelles concernées par les dents creuses et les mutations parcellaires (divisions foncières, parcelles de plus de 2000m², parcelles d'un lotissement, etc.). Seuls les espaces interstitiels ne se voient pas appliquer de rétention foncière, à juste titre.

Le seuil de 4000 m² pris en compte pour déterminer les dents creuses semble élevé, et en particulier sur certaines communes. Il est attendu de justifier ce critère eu égard au fait, qu'en l'état, les parcelles considérées en dents creuses sont susceptibles de constituer des ENAF.

Par ailleurs de nombreux potentiels de densification sont supprimés sur la base de protections environnementales non explicites :

¹² Rapport de présentation, pièce 1B : pages 132, 133



Biron : points noirs = protection environnementale

L'étude de densification ainsi présentée n'est pas exhaustive et présente des incohérences de nature à compromettre les résultats mis en exergue ainsi que, par conséquent, l'analyse globale de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

L'analyse a par ailleurs montré des gisements fonciers exploitables en densification. Ils permettront de renforcer les efforts de réduction de la consommation des ENAF.

2.3.3 Projection de la consommation future

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)¹³ du PLUI fixe comme objectif de réduire de 46 à 50 % la consommation d'espace (soit **255 à 275 hectares** en moins) afin de tendre vers une absence d'artificialisation nette. Pour cela la CCLO souhaite limiter le phénomène d'étalement urbain et de mitage des constructions sur le territoire en concentrant l'urbanisation dans la continuité des zones bâties existantes ; la volonté première étant de permettre une densification urbaine de l'existant.

Au sens du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, le projet de PLUI couvre un territoire en revitalisation pour lequel un objectif de réduction de la consommation d'espace de 49 % est fixé pour la période 2021-2031 par rapport à 2011-2021.

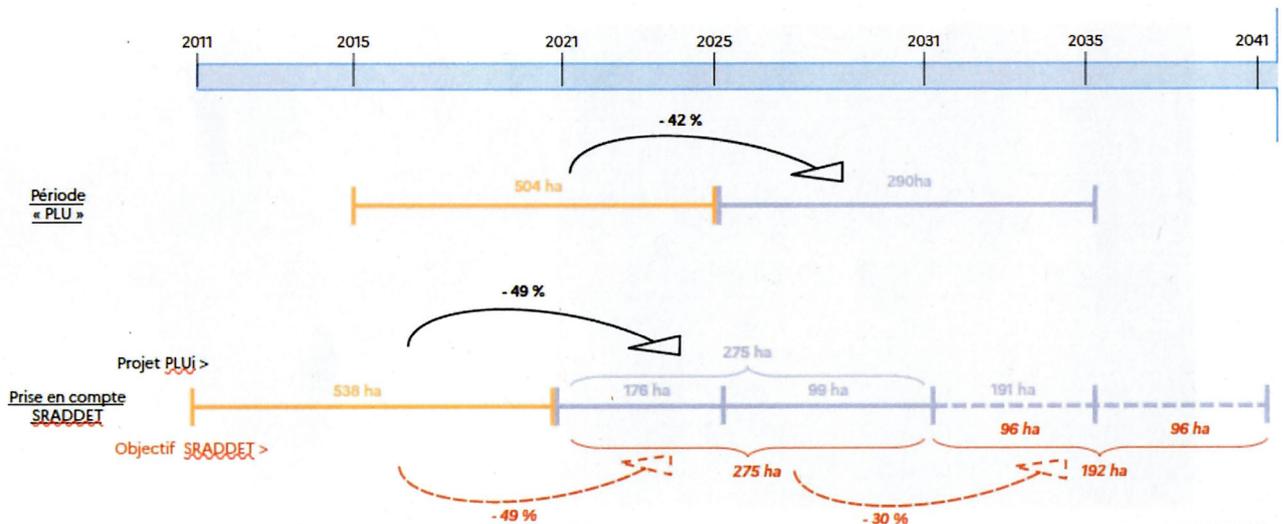
Pour les périodes 2031-2041 et 2041-2050, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine prévoit une réduction de la consommation d'espaces NAF de 30 % supplémentaires pour chaque décennie.

Le dossier¹⁴ indique respecter un plafond de consommation de 275 hectares, en cohérence avec l'objectif régional de réduction de 49 % pour la période 2021-2031. Or, 176 hectares ont déjà été consommés entre 2021 et 2024, ne laissant que 99 hectares mobilisables sur le reste de la période.

Le projet de PLUI prévoit pour l'ensemble de la période 2025-2035 une consommation totale de 290 hectares, soit une réduction de 42 % par rapport à la décennie précédente, ventilée entre habitat (164 ha, soit 56 %), économie (103 ha, soit 36 %) et équipements (23 ha, soit 8 %).

Force est de constater que la trajectoire de consommation foncière post 2031 repart à la hausse (moyenne de 28 ha/an sur 2021/2031, moyenne de 38 ha/an sur 2031/2035).

¹³ PADD page 19
¹⁴ PADD : page 19



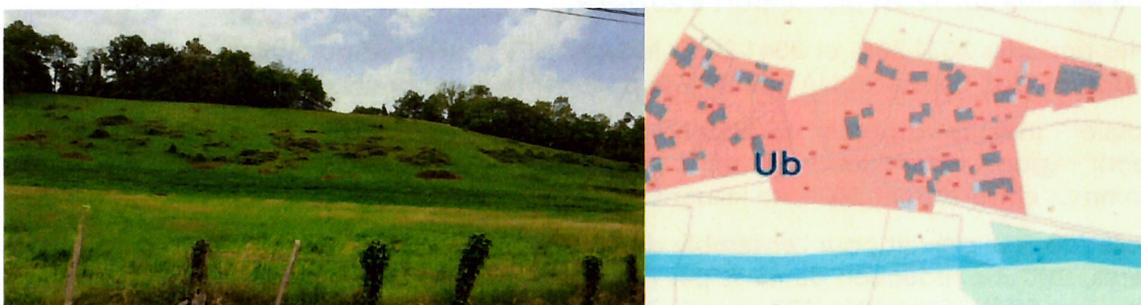
Par ailleurs, l'absence d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, pourtant obligatoire au titre de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme, ne vient pas garantir la prise en compte de l'objectif intermédiaire pour 2031, comme précisé dans le PADD.

Sont comptabilisés dans la consommation foncière :

- les espaces interstitiels d'une superficie supérieure à 4000 m² (dits « poches d'urbanisation ») ;
- des zones urbaines (dites en extension) ;
- des zones à urbaniser AU (couvertes par des OAP).

Eu égard aux observations formulées au § 2.2.2 (étude de densification), le repérage des zones urbaines (dites en extension) comptabilisées dans la consommation foncière manque de lisibilité.

Il est également difficile d'appréhender les critères de classement de secteurs en zones urbaines (U) dites en extension par comparaison avec les zones à urbaniser (AU). Exemples ci-après :



Abos : entrée Est -terrain classé en zone Ub



Cescau : terrain classé en zone Ub

Les zones AU peuvent porter sur des secteurs de projets dans ou hors des parties urbanisées de la commune. Le critère¹⁵ déterminant pour décider du classement d'un secteur de projets en zone AU ou en zone U reste l'adéquation des équipements du secteur avec le projet d'aménagement.

Aussi, il conviendra d'analyser ce projet de classement sur l'ensemble des secteurs de projets afin de déterminer la caractérisation en secteur en U ou AU. Le cas échéant, il conviendra de modifier le règlement graphique pour classer ces secteurs en « À urbaniser » (AU) en lieu et place de « Urbanisé » (U).

En matière d'habitat, la densité moyenne de 9 logements/ha, supérieure à la période précédente (7 logements/ha), est répartie selon l'armature territoriale suivante :

- Polarités majeures (Mourenx et Orthez) : 17 logements/ha
- Polarités intermédiaires (Arthez-de-Béarn, Artix, Monein, Puyoô et Sault-de-Navailles) : 14 logements/ha
- Communes de l'axe de développement : 10 logements/ha
- Communes de la zone rurale : 8 logements/ha

Sur ce point et sur ce territoire, le SRADDET¹⁶ entend « rompre avec le modèle du pavillon en milieu de parcelle : inciter, par un ajustement des tailles et des formes de parcelle ainsi que des modes d'implantation et des gabarits des constructions, à l'émergence d'un modèle plus optimisé de maisons de bourgs, en bande ou semi-mitoyennes, disposant à l'avant ou à l'arrière d'un jardin à valoriser ».

Aussi, le PLUi ne peut maintenir des objectifs de densité faibles afin de préserver le caractère rural de ses communes et en même temps souhaiter augmenter le rythme de production de logements ; si le dynamisme du territoire est à privilégier, les objectifs de densité doivent être revus à la hausse.

Au regard des infrastructures existantes (gares, équipements publics), certains secteurs pourraient envisager des densités bien plus soutenues. Ainsi les polarités d'Orthez, Mourenx, ou Artix, peuvent viser des objectifs de densité supérieurs à 25 logements/ha, notamment si les projets visent des formes d'habitat intermédiaire ou collectif.

¹⁵ « peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R. 151-18 du Code de l'urbanisme).

¹⁶ SRADDET : règle n°49

L'analyse du règlement graphique et des OAP met en avant :

- un potentiel de 2530 logements (soit + 330 logements par rapport aux objectifs du PADD) et une consommation foncière de 184 ha pour l'habitat (+ 20ha par rapport aux objectifs du PADD) ;
- un tiers de la production de logements sur les communes rurales avec notamment une production de logements très importante sur le secteur d'Arthez de Béarn (16 % du potentiel global PLUi en lieu et place de 9% prévu dans le PADD).

Le projet de PLUi, dans sa forme actuelle, atteint dès 2035 le plafond de consommation d'espace affecté par le SRADDET sur la période 2021-2041, ne laissant que peu de marge d'adaptation pour la décennie suivante.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation devra venir prioriser les secteurs déjà équipés et limiter l'ouverture simultanée de plusieurs secteurs en extension.

Les densités affichées continuent d'inscrire le territoire dans une logique pavillonnaire peu dense, en contradiction avec la règle n°49 du SRADDET qui promeut des formes plus compactes. Il est donc attendu des densités plus soutenues.

Certaines communes rurales, notamment dans le secteur d'Arthez-de-Béarn, affichent une production de logements projetée supérieure à l'objectif inscrit dans le PADD, au regard de leur position dans l'armature territoriale. Ce déséquilibre est d'autant plus préoccupant que les densités observées y demeurent particulièrement faibles. Ce cumul — surproduction localisée et faible densité — concourt à une consommation d'espace excessive. Il conviendra ainsi de réinterroger la répartition territoriale de la production de logements, en recentrant les projets sur les secteurs identifiés dans le PADD, et en rehaussant les ambitions de densification dans les extensions urbaines comme dans les tissus existants.

Par suite, il est attendu de reverser en zone A ou N des secteurs ouverts à l'urbanisation contrevenant aux orientations du PADD.

2.4.La prise en compte de l'agriculture

L'activité agricole, historiquement présente sur la communauté de communes Lacq-Orthez, a façonné les paysages et l'organisation spatiale du territoire. En effet, l'agriculture représentait le secteur d'activité le plus important jusque dans les années 1950, la découverte du gisement de Lacq ayant par la suite entièrement modifié l'activité économique du territoire. Mais l'activité agricole y reste tout de même encore présente ; elle représente 53 % de la superficie du territoire, soit environ 39 000 hectares sur 73 415 hectares au total¹⁷.

Le rapport de présentation du projet de PLUi fait état que « la diminution du nombre d'agriculteurs avec des départs en retraite et des exploitations qui ne sont pas toujours reprises fait émerger une crainte partagée par un grand nombre de communes : la multiplication des friches agricoles. »¹⁸

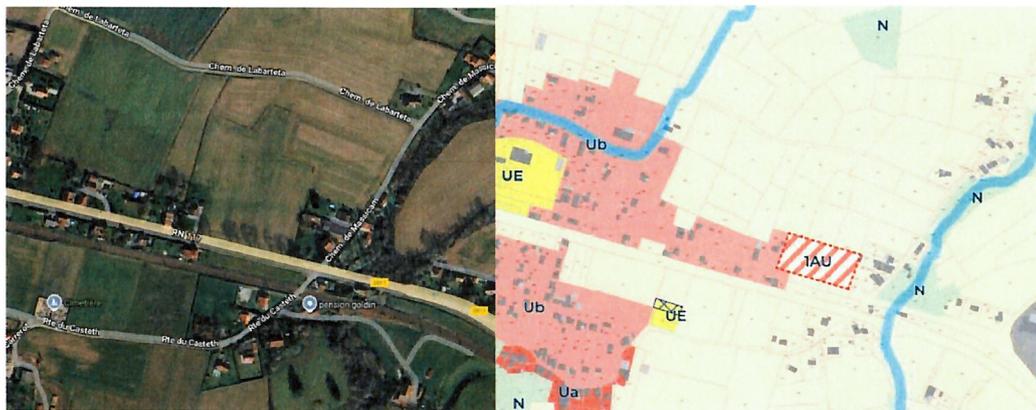
¹⁷ Chiffres du registre parcellaire agricole 2021

¹⁸ Rapport de présentation 1A : page 415

Dans son PADD, la collectivité affiche sa volonté de « valoriser l'agriculture locale et favoriser sa transition ». Pour cela, la collectivité souhaite maintenir l'activité agricole sur le territoire, accompagner sa diversification, et encourager l'exploitation forestière¹⁹.

Le PLUi de la CCLO décline ses ambitions agricoles à travers un zonage différencié et des règles précises visant à protéger l'activité agricole, comme des prescriptions sur les hauteurs en emprises au sol des bâtiments en zone A.

Néanmoins, certaines zones ouvertes à l'urbanisation font l'objet d'un fort potentiel agricole. Le fait d'urbaniser ces terres vient en contradiction avec les enjeux de préservation du foncier agricole nécessaire pour le maintien d'une agriculture durable et indispensable au développement des circuits courts. Par ailleurs, ces zones ouvertes à l'urbanisation font apparaître de potentielles futures dents creuses sur des espaces cultivés. La création d'accès communs et d'interfaces conséquents entre terrains agricoles et secteurs d'habitat viendra inévitablement générer des conflits d'usage (ex : zones de non traitement qui imposent des distances minimales à respecter aux abords des habitations).



Exemple de zone 1AU sur des parcelles agricoles, commune de Ramous

¹⁹ PADD : page 11



Exemple de zone 1AU sur des parcelles agricoles, commune d'Abos

Les 846 bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, pourront muter vers du logement, de l'artisanat, du commerce de détail, de la restauration et de l'hébergement hôtelier et touristique. Ces bâtiments ont été identifiés et étoilés au règlement graphique selon 6 critères définis dans le projet de PLUi²⁰. En revanche, certains changements de destination ne répondent pas aux critères choisis et semblent compromettre l'activité agricole.



Bâtiment situé sur une parcelle agricole, Monein



Changement de destination d'un hangar agricole, Arnos

Il est attendu sur ce point de ré-interroger et de justifier l'ensemble des propositions eu égard aux critères définis.

Par ailleurs, le projet de PLUi ne fournit pas de présentation graphique affichant les périmètres de réciprocité des bâtiments d'élevage. À ce titre, il a été identifié sur Arnos, une zone À Urbaniser (AU) dans le périmètre de réciprocité d'un bâtiment agricole.

Concernant les énergies renouvelables, le projet de PLUi prévoit un zonage spécifique pour les accueillir : la zone naturelle d'accueil des énergies renouvelables (Nr) et la zone agricole d'accueil des énergies renouvelables (Ar). En zone agricole, d'après le projet de PLUi, les projets « se concentrent majoritairement sur les anciens puits d'hydrocarbures et de ce fait, des secteurs pollués ne pouvant faire l'objet d'une mise en culture ou de toute autre activité agricole »²¹. Cependant, après étude des 49 secteurs classés Ar et Nr, certains font l'objet de parcelles agricoles (actuellement cultivées ou classées RPG dans les 10 dernières années).

²⁰ Rapport de présentation 1A : page 164

²¹ Rapport de présentation 1B : page 93

Il conviendra donc de retirer les terres agricoles du zonage et de ne conserver que les secteurs faisant l'objet d'anciens puits, de friches industrielles, ou autres secteurs artificialisés ne pouvant pas être rendus à l'agriculture.



Zones Ar et Nr à Abidos et Cardesse, parcelles agricoles classées RPG 2021 et 2023



Zone Ar à Lacq avec un ancien puits d'hydrocarbure au centre, et des parcelles agricoles classées RPG 2021 et 2023

2.5. La prise en compte des risques

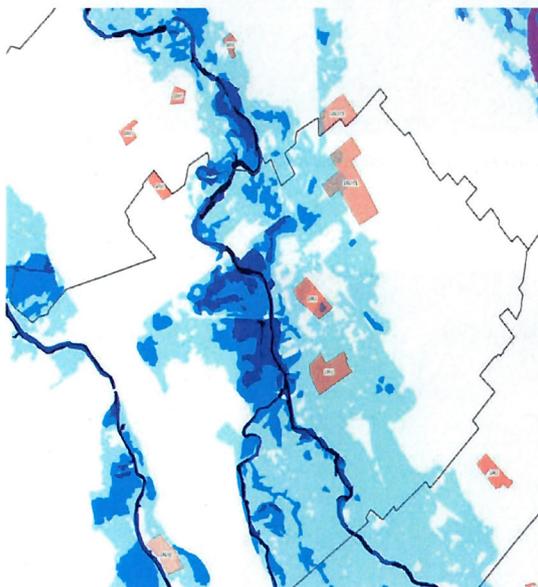
Le territoire de la CCLO est exposé à plusieurs types de risques naturels et technologiques. Le PLUi arrêté en prend acte, mais de manière partielle, tant sur le plan cartographique que réglementaire. Des ajustements significatifs sont attendus pour assurer la compatibilité du document avec les documents de prévention opposables en matière de sécurité des personnes.

■ Risque inondation

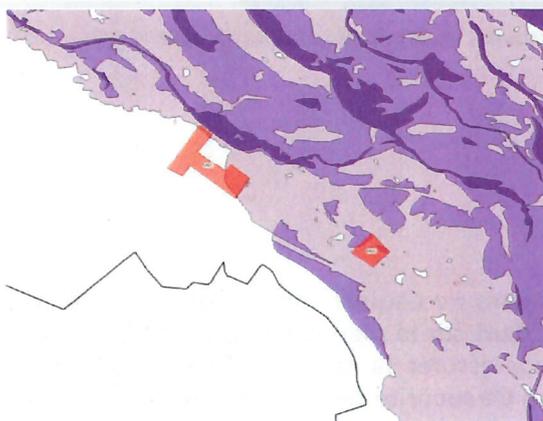
Plusieurs communes du territoire sont couvertes par un plan de prévention des risques d'Inondation (PPRI) approuvé. Les études hydrauliques récentes du Syndicat Mixte du Bassin du Gave de Pau (SMBGP) menées dans le cadre du PAPI doivent être prises en compte dans le cadre du PLUi afin de définir le périmètre des zones inondables, et *in fine* les possibilités d'urbanisation.

Plusieurs zones à urbaniser sont ainsi projetées dans des zones inondables identifiées par le SMBGP, sans justification ni prise en compte du caractère inondable. Cela concerne notamment:

- **Os-Marsillon** : zones 1AU et 1AUY3 en fond de vallée de la Baise ;
- **Mourenx** : zones 1AUY1, 1AUE et deux 1AU exposées au Luzoué ;



- **Tarsacq** : deux zones 1AU partiellement dans le lit majeur du Gave de Pau.



La collectivité devra revoir le zonage des secteurs concernés, en s'appuyant sur le document le plus contraignant (PPRI ou étude SMBGP), afin d'exclure toute ouverture à l'urbanisation selon l'aléa et le caractère urbanisé ou non de la zone, à savoir :

- Dans les espaces naturels, agricoles ou peu urbanisés, quel que soit le niveau d'aléa, toute nouvelle urbanisation doit être interdite.

- Dans les secteurs actuellement bâtis à tendance habitat, seules les zones d'aléa faible peuvent être urbanisées, sous réserve que l'un des accès soit hors aléa moyen.
- Dans les centres urbains, l'urbanisation est possible :
 - en aléa fort ou moyen, uniquement en dents creuses ;
 - en aléa faible, si les accès sont également hors aléa moyen.

De manière générale, en l'absence de caractérisation de l'aléa, l'ouverture de zones "AU" dans les secteurs inondés doit être proscrite.

Les dispositions réglementaires devront ainsi être complétées afin de ne pas exposer de nouvelles personnes et des biens à un risque inondation. Des dispositions applicables et proportionnées à chaque situation devront être ajoutées dans le règlement écrit. L'emprise totale des zones inondables issues de l'Atlas des zones inondables, des études du SMBGP et des PPRI devra être matérialisée dans le règlement graphique.

■ Risque technologique

Plusieurs communes sont concernées par un PPRT, en particulier dans les communes de Mourenx, Pardies, Abidos, Lacq et Bézingrand. Le PLUi représente partiellement les périmètres d'exposition, mais de manière hétérogène : seule la zone grise du PPRT de Mourenx est représentée.

Il est attendu que :

- l'emprise totale du périmètre d'exposition des PPRT soit représentée sur les documents graphiques. A cet effet, il est possible d'avoir recours à une trame unique, à condition qu'elle englobe l'ensemble des périmètres;
- les règlements des zones concernées mentionnent dans leur introduction la présence du PPRT ;
- les articles 1 du règlement renvoient explicitement aux dispositions du PPRT, sans duplication des prescriptions ;
- aucune ouverture à l'urbanisation ne soit envisagée dans les zones B du PPRT sans justification de la compatibilité avec la prévention du risque.

Les secteurs affectés par un phénomène de mouvement de terrain ou de cavité souterraine devront par ailleurs être matérialisés dans le règlement graphique.

2.6. La préservation de l'environnement

■ Biodiversité :

Le territoire intercommunal de la CC Lacq-Orthez présente une forte richesse écologique, structurée autour de plus de 20 000 ha identifiés comme réservoirs de biodiversité (zones humides, ripisylves, boisements, landes, tourbières)²².

Dans son PADD, la CC Lacq-Orthez mentionne l'objectif de « préserver le patrimoine naturel local en protégeant les trames vertes et bleues (TVB) ainsi que les milieux et habitats les plus emblématiques : les tourbières, les prairies humides, les landes, les pelouses sèches et les forêts anciennes »²³

Le projet de PLUI répond à cette ambition avec notamment l'intégration d'une OAP thématique spécifique à la trame verte et bleue. En application de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, des haies, zones humides, ripisylves et boisements ont été identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt écologique, et assortis de prescriptions réglementaires.

Le projet de PLUI met en place des zonages spécifiques comme la zone Agricole Écologique (AE), afin d'apporter une protection à des « espaces à vocation agricole et naturelle n'ayant pas une vocation urbanisée ou à urbaniser »²⁴. Près de 300 secteurs classés AE au règlement graphique ont été identifiés, dont l'intégralité de la commune de Laà-Mondrans (hors zones urbaines). Le dossier ne fait cependant aucun lien entre l'évaluation environnementale, les sites Natura 2000 et ce zonage.

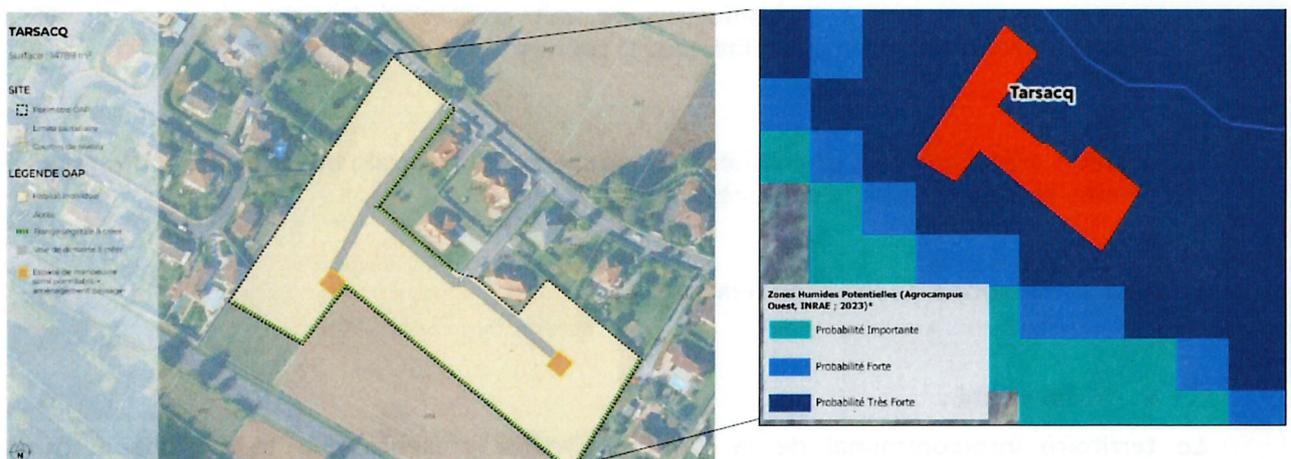
Il est attendu sur ce point des justifications.

■ Zones humides :

Le PADD prévoit la préservation et le renforcement de la trame verte et bleue et la trame noire. À cet égard, le PLUI mobilise divers outils de protection pour tenir compte de toutes les composantes naturelles qui s'articulent entre elles, et plus particulièrement les zones humides. Ces dernières sont couvertes d'un zonage Ne (zone naturelle écologique) et/ou identifiées à titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le dossier contient une OAP thématique « Trame verte et bleue ». Néanmoins, le dossier ne permet pas d'appréhender le nombre de zones humides effective sur le territoire et leur traduction concrète dans le règlement graphique. Le dossier doit être complété de cartographies permettant leur repérage.

Par ailleurs, si l'évaluation environnementale précise que certaines zones humides ont fait l'objet d'une mesure d'évitement²⁵, elle indique également qu'aucun sondage pédologique n'a été réalisé lors de l'investigation de certains secteurs ouverts à l'urbanisation.

D'autre part, certaines parcelles couvertes par des OAP sont identifiées sur la cartographie des « milieux potentiellement humides »²⁶. Les secteurs de l'OAP n°3 de Tarsacq et la n° 5 de Mourenx illustrent ce cas de figure (voir ci-dessous).



²³ PADD : page 25

²⁴ Rapport de présentation 1B : page 196

²⁵ Cf page 255 du RP – Pièce 1B

²⁶ Cf <https://sig.reseau-zones-humides.org/> Milieux potentiellement humides - 2014

Aussi il conviendrait de vérifier leur caractère humide et le cas échéant, expliciter les mesures « ERC » mises en œuvre pour limiter leur atteinte. Un inventaire précis des zones humides doit effectivement être réalisé à l'occasion de l'élaboration d'un document d'urbanisme (en particulier pour les zones ouvertes à l'urbanisation) conformément à la mesure D38 du SDAGE Adour-Garonne.

2.7. La salubrité publique

■ Assainissement :

Le territoire de la CCLO est desservi en assainissement collectif selon une répartition éparse et inégale (23 STEU sur le territoire). Sur un axe nord-sud, les communes du sud sont majoritairement desservies en assainissement collectif, tandis que les communes du nord le sont moins. Les systèmes d'assainissement sont gérés par différents syndicats ou des communes (régie communale ou DSP). Sur le territoire plusieurs systèmes d'assainissement collectifs restent non conformes en 2023 : Orthez, Mourenx, Lacq, Puyoo, Monein, Tarsacq, Vielleségure. Pour autant, le diagnostic ne fait pas mention de cette problématique.

Les non conformités observées sur ces systèmes d'assainissement sont principalement dues à une surcharge hydraulique des réseaux de collecte et ou des STEU. Un certain nombre de travaux notamment sur les communes d'Orthez et de Mourenx ont été entrepris pour résorber ces dysfonctionnements. **Pour autant, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs raccordés aux stations non conformes doit être conditionnée à leur capacité à traiter correctement ces effluents supplémentaires.**

S'agissant de l'assainissement non collectif, il est à noter qu'aucun zonage (carte d'aptitude des sols pour les zones situées en assainissement non collectif) permettant de s'assurer que les parcelles présentent les caractéristiques requises pour l'installation et le bon fonctionnement d'un système autonome, n'est annexé au PLUi. Les parcelles ouvertes à l'urbanisation en ANC auraient dû être explorées préalablement à leur inscription en zone ouverte à l'urbanisation afin de déterminer leur compatibilité avec ce type d'assainissement.

■ Eaux pluviales :

Certaines communes du territoire de la CCLO ne disposent pas d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales. En l'absence de schéma directeur, le règlement fixe quelques règles (conservation sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet). Néanmoins, il ne donne aucune règle de dimensionnement.

Compte tenu des problèmes de conformité d'assainissement d'eau usées domestiques liés aux entrées d'eaux pluviales, ce point mérite d'être approfondi dans les règles d'urbanisme. Pour mémoire l'orientation A31 du SDAGE Adour-Garonne 2020-2027 vise à « limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols et le ruissellement pluvial et chercher à désimperméabiliser l'existant ».

2.8. La prise en compte du patrimoine bâti et paysager

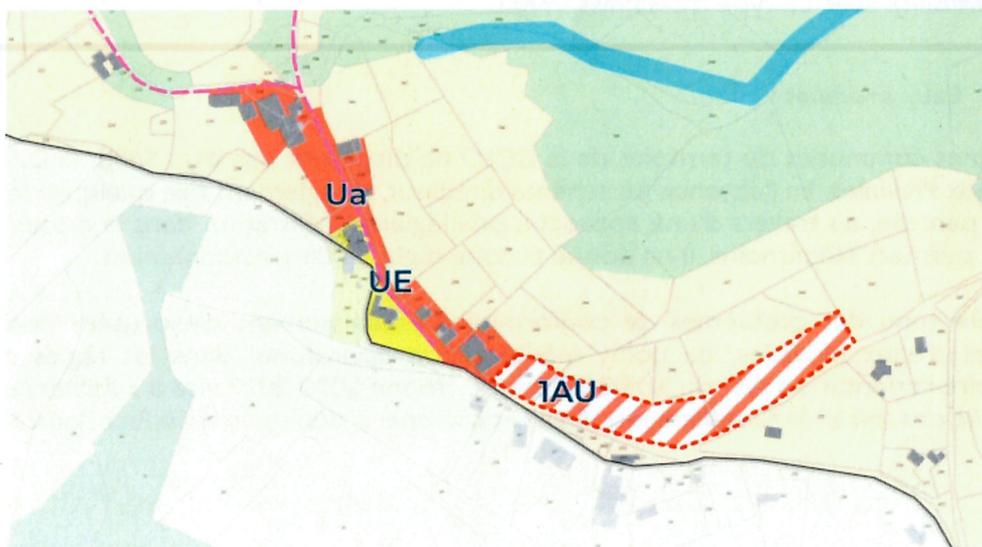
Le territoire de la communauté de communes de Lacq-Orthez (CC Lacq-Orthez) s'étend sur six unités paysagères, définies à partir de l'Atlas des paysages des Pyrénées-Atlantiques. Ces dernières sont identifiées dans le diagnostic du projet de PLUi.

Le PADD souligne également que « le paysage de la CC Lacq-Orthez est principalement marquée par l'agriculture et les espaces naturels » et que « les parcelles agricoles intègrent la mosaïque paysagère identitaire du secteur »²⁷. Il évoque également l'importance de préserver les « points de vue remarquables notamment depuis le haut des coteaux », avec des perspectives sur les vallées, plaines et jusqu'aux Pyrénées.

De manière générale, la question paysagère a été identifiée comme valeur structurante de l'identité du territoire. Cela se traduit notamment par des dispositions réglementaires visant à préserver les éléments de paysage (préservation des arbres existants, intégration paysagère des annexes techniques, haies végétales exigées pour les clôtures...).

L'aménagement des OAP prend également en compte la qualité du contexte paysager du site, et prévoit fréquemment « la conservation des arbres remarquables », l'implantation « d'écrans végétaux » ou de « franges vertes » pour assurer la continuité paysagère et écologique. Par ailleurs, l'OAP thématique « Patrimoine et Tourisme » du PLUi de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez s'inscrit dans une stratégie de valorisation des atouts culturels, paysagers et historiques du territoire. En appui au PADD et à la stratégie Tourisme 2022–2026, elle vise à préserver les éléments patrimoniaux remarquables — édifices protégés, sentiers de randonnée, paysages viticoles — tout en favorisant un développement touristique qualitatif.

La topographie du territoire a permis de repérer plusieurs points de vue remarquables, protégés notamment par la réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux crêtes et points hauts en zone N (les secteurs concernés ayant été, pour l'essentiel, reversés en zone naturelle). Cependant, sur la commune de Castetner, le projet de PLU prévoit d'ouvrir un secteur 1AU situé en crête. Il conviendra donc, afin de préserver la qualité paysagère du site et le point de vue depuis la Route des Crêtes, d'appliquer les règles d'implantation des constructions par rapport aux crêtes également sur les zones ouvertes à l'urbanisation.



Extrait du règlement graphique de la commune de Castetner

²⁷ PADD : page 27



Vue Google Maps sur la zone 1AU, depuis la Route des Crêtes à Castetner

Concernant le site inscrit du bourg de Lucq-de-Béarn, l'OAP 1 "Le bourg est" est située en limite du site, à l'extérieur. Les dispositions prévoient de préserver l'alignement d'arbres implanté sur toute la bordure ouest du secteur. Il serait également souhaitable de prévoir de conserver également les arbres situés en limite sud de la zone, afin de préserver l'écrin des monuments.

S'agissant des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle, la justification des choix s'est notamment portée sur « des bâtiments où l'insertion paysagère du bâti est facilitée ou sera facilitée par l'aspect du bâti lui-même »²⁸. Cependant, certains bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sont susceptibles d'avoir un impact paysager et visuel.



²⁸ Rapport de présentation fascicule 1B : page 164

Exemple de changement de destination d'un bâtiment en ruine à Monein, Chemin du Moulin d'Ayres, avec une vue sur les coteaux en arrière-plan

Le rapport de présentation fait mention²⁹ d'une servitude d'utilité publique induite par le site patrimonial remarquable de la commune d'Orthez. Pour autant, aucun élément ne vient justifier de la compatibilité du projet de développement avec cette servitude, en particulier l'adéquation avec le règlement écrit des zones concernées.

S'agissant du secteur de la Trinité à Orthez (OAP n°9), une partie est identifiée par le SPR comme « jardin ou parc à préserver ». Or, l'OAP ne tient pas compte de cette protection dans la mesure où il prévoit des logements en lieu et place de cet espace arboré. Ce même espace est par ailleurs identifié dans le règlement graphique en tant qu'élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L.151-23 du CU).

De même, s'il est rappelé que « la zone de projet est comprise dans le périmètre d'intervention et de consultation de l'Architecte des Bâtiments de France », il n'est pas précisé qu'elle est également couverte par une zone de présomption de prescription archéologique (couvent des Trinitaires). Il est attendu de justifier de la bonne prise en compte de cette protection dans l'OAP, qui en l'état n'en fait pas mention.

A noter par ailleurs qu'une procédure de délimitation des périmètres délimités des abords (PDA) est mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Elle permet de remplacer le périmètre automatique des 500 mètres autour des monuments historiques par un périmètre adapté au contexte patrimonial local.



OAP n°9 Orthez

Règlement graphique faisant apparaître les éléments de paysage (L-151-23)

2.9. La prise en compte de la mobilité

Le territoire du PLUi de la CCLO est structuré autour de deux centralités majeures (Orthez et Mourenx), et plusieurs pôles relais (Artix, Monein, Arthez-de-Béarn).

La communauté de communes est traversée par l'autoroute A64 Toulouse-Bayonne classée à grande circulation, et dispose d'un réseau de bus interurbain reliant Orthez, Monein, et Mourenx à Pau en passant par Artix, et Orthez à Saint-Palais.

²⁹ Rapport de présentation fascicule 1A : page 191

Le territoire dispose par ailleurs de trois gares intermodales (Artix, Orthez, Puyoô) desservies par la ligne Tarbes-Pau-Bayonne, trois aires de covoiturage labellisées sur la partie nord de l'intercommunalité. Le Transport à la Demande (TAD) « Mobilacq » est opérationnel sur les principaux pôles urbains du territoire (Artix, Mourenx, Lagor, Orthez, Puyoô, Arthez-de-Béarn, Monein et Sault-de-Navailles).

La communauté de communes est engagée dans plusieurs démarches, comme la création d'un plan de mobilité rurale en 2019 devenu plan de mobilité simplifié en 2021, ainsi que l'adoption d'un schéma vélo en 2021 ayant pour enjeu la réalisation de 86 km cyclables sur le territoire en neuf ans.

Le diagnostic souligne une forte dépendance à la voiture individuelle sur le territoire de la CCLO (plus de 88 % des déplacements quotidiens motorisés), des déplacements en vélos limités du fait du manque d'infrastructures, ainsi que des problématiques de stationnement abusif malgré un nombre de places de stationnement jugé suffisant pour convenir à la population de la CCLO.

Le PADD³⁰ affiche l'ambition forte de « favoriser les mobilités durables sur le territoire ». Le projet de PLUi met en place des outils pour développer les mobilités actives et partagées (création d'emplacements réservés pour des cheminements doux et des espaces de covoiturage, sécurisation des centres-bourgs, création de cheminements doux dans certaines OAP sectorielles, etc...).

Néanmoins, et afin de gagner en lisibilité, le document pourrait être complété par une OAP thématique « mobilité ». Celle-ci permettrait de présenter l'articulation entre les aménagements existants, ceux prévus dans les emplacements réservés et les OAP sectorielles et ainsi donner de la visibilité à l'objectif poursuivi par la communauté de communes en matière d'intermodalité dans son plan de mobilité simplifié.

Il conviendra d'être vigilant sur les secteurs ouverts à l'urbanisation lorsque l'accès se situe à proximité d'un passage à niveau. Le STECAL « Le Habarnet », commune de Labastide-Montréjeau, vise à mettre en valeur le camp Gaulois. Ce dernier étant situé à proximité d'un passage à niveau, il conviendra de s'assurer de l'absence de dysfonctionnements (cf. audit des passages à niveau) eu égard au fait que le trafic (véhicules, piétons, etc.) augmentera inévitablement.

3. Conclusion

Le projet de PLUi présente l'intérêt de réunir, par le biais d'un document unique, des situations jusqu'alors hétérogènes entre les différentes communes du territoire. Il s'inscrit dans un contexte de forte évolution réglementaire en application des lois Climat et Résilience, sobriété foncière, loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

S'il convient de souligner le travail important réalisé pour aboutir à ce projet de territoire, le projet nécessite des ajustements et des compléments significatifs pour garantir sa compatibilité avec les documents *supra*.

En matière de sobriété foncière, le projet inscrit le territoire sur une trajectoire baissière. Pour autant, il convient de réexaminer l'opportunité de certaines extensions de l'urbanisation dont la compatibilité avec les orientations énoncées dans le PADD reste à démontrer.

En matière d'habitat, il est attendu de rechercher de nouveaux gisements fonciers dans la trame urbaine pour limiter la consommation d'espace en extension et de proposer des densités bien plus soutenues en accord avec le SRADDET qui promeut des formes urbaines plus compactes.

³⁰ PADD : page 19

Les changements de destination pouvant contribuer à répondre au besoin de 2 200 logements, il est attendu de préciser la répartition des destinations prévues. En l'état, ces changements de destination sont de nature à déstabiliser les objectifs de production de logements fixés.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation devra venir prioriser les secteurs déjà équipés et limiter l'ouverture simultanée des secteurs en extension.

De fait, des secteurs ouverts à l'urbanisation en extension devront être reversés en zone agricole ou naturelle.

Ces ajustements permettront d'inscrire le projet dans la trajectoire de sobriété foncière établie par le SRADDET. En l'état actuel, le projet ne laisse que très peu de marge d'adaptation post 2035.

Il est par ailleurs attendu d'améliorer la déclinaison de la méthodologie (définition des zones urbaines, dents creuses, secteurs en extension, consommation d'espace) sur l'ensemble du territoire pour veiller à une cohérence d'ensemble. L'homogénéité des zones U et AU doit être recherchée et certains aspects méthodologiques doivent être explicités.

Afin d'assurer la compatibilité avec le PLH, des règles de mixité sociale et des orientations en matière de typologie de logement devront être introduites dans le document (règlement écrit, OAP).

Eu égard à la connaissance actuelle du risque inondation, issue des études hydrauliques menées par le syndicat mixte du bassin du gave de Pau, les dispositions réglementaires devront être complétées afin de ne pas exposer de nouvelles personnes et des biens à un risque inondation.

S'agissant des énergies renouvelables, il conviendra de retirer les terres agricoles des secteurs proposés et de ne conserver que ceux faisant l'objet d'anciens puits, de friches industrielles, ou autres secteurs artificialisés ne pouvant pas être rendus à l'agriculture.

Outre ces principales observations, le dossier devra être amendé selon les autres commentaires contenus dans le présent avis.

En conclusion, le document devra faire l'objet d'adaptations à l'issue de l'enquête publique afin de prendre en compte les observations du présent avis avant l'approbation du PLUi. Des réponses seront utilement apportées par la collectivité dans un document joint à l'enquête publique afin de garantir la transparence des informations portées au public.

Le Préfet,



Jean-Marie GIRIER