

**Extrait du Registre des Délibérations
Comité Syndical
Séance du 23 avril 2025**

Date de la convocation : 16 avril 2025

ETAIENT PRESENTS :

Membres Titulaires :

Victor DUDRET, *Président*
Thierry CARRERE, Bernard PEYROULET, *Vice-Présidents*

Mohamed AMARA, Jean-Marc ARBERET, Patrick BURON, Henriette CASENAVE, Christine CONTE, Gilbert DANAN, Jean-Marc DENAX, Philippe FAURE, Marc GAIRIN, Philippe LABORDE RAYNA, Philippe LALANNE, Valérie REVEL, Monique SEMAVOINE, Alain TREPEU.

Membres Suppléants :

Jean-Claude BOURIAT (a suppléé Michel CAPERAN), Stéphane DUSSARPS (a suppléé François BAYROU), Claude CASSOU-LALANNE (a suppléé Jean-Yves COURREGES), Jean-Michel DESSERE (a suppléé Xavier LEGRAND-FERRONNIERE).

Membres représentés :

Jean-Louis PERES a donné pouvoir à Gilbert DANAN.

ETAIENT EXCUSES/ABSENTS :

Kenny BERTONAZZI, Marie-Pierre CABANNE, Thibault CHENEVIERE, Arnaud JACOTTIN, André LANUSSE-CAZALÉ, Didier LARRAZABAL, Jérôme MARBOT, Marie-Claire NÉ, Francis PEES.

Secrétaire de séance : Gilbert DANAN

**N° 2 PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)
OUEST- Communauté de Communes des Luys en Béarn**

Rapporteur : Monsieur le Président

Mesdames, Messieurs,

Vu l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu les articles L.142-4 et L142-5 du Code de l'Urbanisme,
Considérant que le Syndicat mixte du Grand Pau a été saisi afin de se prononcer sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Ouest, arrêté par la CC des Luys en Béarn,
Considérant que le Syndicat mixte du Grand Pau joue un rôle majeur de conseil et d'accompagnement auprès des collectivités afin de garantir la compatibilité de leurs documents d'urbanisme avec le SCoT du Grand Pau approuvé le 29 juin 2015,

Le syndicat mixte du Grand Pau (SMGP) est consulté en qualité de personne publique associée pour émettre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Ouest arrêté par la communauté de communes des Luys en Béarn, le 16 janvier 2025. Conformément au code de l'urbanisme, le syndicat mixte du Grand Pau (SMGP) dispose de 3 mois pour émettre un avis à compter de la demande (reçue le 20 octobre 2021), soit jusqu'au 20 mai 2025.

Afin d'apprécier le degré de compatibilité du document d'urbanisme, le syndicat mixte examine le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) au regard des 3 axes du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Pau actuellement en vigueur :

- Mettre en œuvre l'inversion du regard,
- Mettre en œuvre l'armature urbaine et rurale,
- Mettre en œuvre l'évolution du modèle de développement urbain.

Le Syndicat rappelle que, si juridiquement il ne peut émettre un avis au regard des orientations en cours de définition dans le cadre de la révision du SCoT du Grand Pau et non opposables, le PLUi Ouest devra considérer le futur SCoT dès lors qu'il sera approuvé (calendrier prévisionnel fin 2026) et assurer sa compatibilité avec celui-ci.

I. METTRE EN ŒUVRE L'INVERSION DU REGARD

Cette ambition consiste à ne plus regarder les espaces non bâtis "en creux" comme de potentielles réserves foncières à urbaniser mais à considérer le socle territorial et ses ressources, qu'elles soient paysagères, agricoles ou environnementales, pour leurs qualités intrinsèques, les richesses et les services qu'ils représentent.

1. Préserver et valoriser les éléments du paysage et du patrimoine identitaires

Globalement, le projet de PLUi Ouest appréhende bien les enjeux paysagers à travers la qualification de 4 unités paysagères : la vallée du Luy de Béarn, les collines du Luy de France, le plateau du Louts, le versant de la vallée du Gabas.

Un travail fin d'identification des éléments structurants du patrimoine naturel et bâti de qualité a été réalisé et traduit dans le règlement graphique à travers le classement des coteaux et versants boisés remarquables en zone N et le recours aux articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les secteurs boisés, les linéaires de haies, les murets en galet et le petit patrimoine rural. Le PLUi intègre également une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine architectural et paysager » intéressante.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec le projet paysager du SCoT qui vise à préserver et à valoriser les éléments marqueurs de l'identité paysagère du grand Pau.

L'OAP thématique mériterait néanmoins d'aller plus loin et de dépasser le caractère incitatif pour certains principes d'aménagement proposés, en demandant :

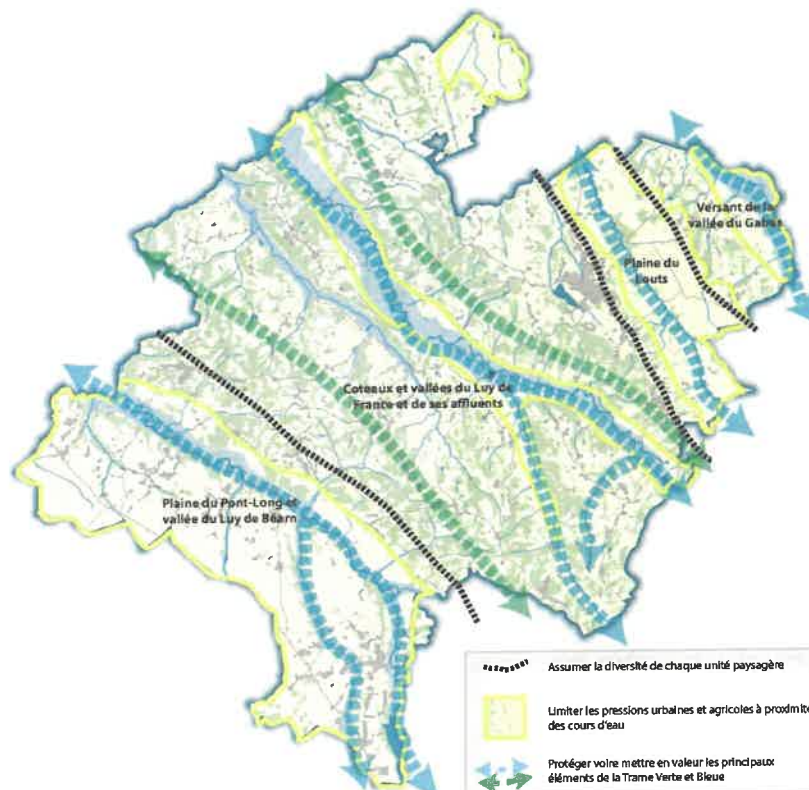
- la préservation de la qualité des points de vue lors des projets de construction ;
- la création de clôtures végétalisés dans le traitement des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- le respect de la typologie du bâti local traditionnel (volumes, couleurs, proportions des ouvertures, éléments de modénatures, ...), la prise en compte et la mise en valeur des caractéristiques architecturales initiales du bâti (principal et annexes) et des clôtures, lors de la réhabilitation ou l'extension des constructions anciennes traditionnelles ;

- le respect de l'architecture du bâtiment, lors de la réhabilitation d'anciennes granges en habitation ;
- l'utilisation de volumes simples pour les constructions nouvelles afin de s'inspirer de l'architecture traditionnelle.

Ainsi, l'OAP permettrait davantage de répondre à l'enjeu identifié dans le rapport de présentation, de banalisation du paysage par la multiplication de lotissements au caractère architectural éloigné du bâti traditionnel. Elle serait également plus cohérente avec les OAP sectorielles reprenant ces exigences qualitatives.

2. Assurer le fonctionnement écologique global

La Trame Verte et Bleue (TVB) est définie à partir des réservoirs de biodiversité constitués des coteaux boisés situés entre les vallées du Luy de Béarn et du Luy de France, du Riumayou qui entaille les coteaux entre Lonçon et Séby, et des zones humides. Elle repose également sur des corridors écologiques identifiés d'un point de vue aquatique (le chevelu dense de cours d'eau du Luy de Béarn, Luy de France, Gabas et leurs affluents et leurs milieux humides associés) et terrestre fondés sur la juxtaposition de milieux ouverts (prairies) et fermés (surfaces boisées en continu, bosquets, haies ou arbres isolés), présents sur les coteaux.



Concernant la trame bleue, il convient de souligner le travail d'identification de zones humides réalisé par la CCLB, à défaut d'inventaire. Ainsi, 251 zones humides ont été repérées et certaines situées sur des secteurs de développement à enjeux, ont fait l'objet d'une investigation de terrain afin de vérifier le caractère humide de ces zones.

Le PLUI Ouest s'appuie également sur la hiérarchisation des cours d'eau définie à l'échelle du SCoT, à laquelle s'ajoute le cours d'eau de la Rance, les affluents, cours d'eau temporaires et fossés, et prévoit de préserver les abords des cours d'eau par la définition dans le règlement écrit d'une bande inconstructible de 10 mètres, préservée au maximum de toute imperméabilisation.

D'un point de vue général, l'identification et la préservation de la trame bleue, classée en zone naturelle de protection des continuités écologiques (NCE) qui interdit toute construction et limite fortement les aménagements autorisés, est compatible avec les orientations du SCoT qui visent à préserver et à garantir les corridors aquatiques. Il conviendrait toutefois d'ajuster la zone tampon inconstructible selon la hiérarchisation des cours d'eau du SCoT, à savoir de 30 mètres à partir des berges pour l'Ayguelongue, le Riumayou et l'Uzan (cours d'eau d'intérêt local), et de 15 mètres pour le Luy de Béarn, le Luy de France et le Gabas (cours d'eau majeurs). Une attention particulière doit également être portée aux secteurs urbains adossés à ces secteurs à forts enjeux écologiques. C'est le cas d'une zone UC en bordure de la zone NCE sur la commune de Poms, qui nécessiterait d'être détournée au plus près des habitations (à l'image de la commune de Vignes sur laquelle certains fonds de parcelles urbanisés sont classés en zone naturelle N).

Concernant la trame verte, la méthode d'identification n'est pas aussi fine et ne permet pas de faire ressortir les réservoirs de biodiversité et de lire les corridors écologiques. En effet, l'ensemble des boisements des coteaux situés de part et d'autre du Luy de France est classé en zone naturelle N. Pour rappel, le SCoT demande aux collectivités de préciser les corridors terrestres en s'appuyant sur les réservoirs et en délimitant les contours géographiques de ces corridors. Il s'agit également de mettre en évidence les éventuels secteurs de rupture et de prioriser des actions de remise en état des corridors. Le PLUi peut d'ailleurs avoir recours à l'article L151-23 pour délimiter des secteurs pour remettre en état des continuités écologiques. Au-delà de la préservation des espaces boisés, le SCoT demande aux documents d'urbanisme de définir un traitement particulier pour les espaces agricoles qui participent à la fonctionnalité écologique des milieux (prairies, haies...) et pour plus de lisibilité, il est recommandé d'utiliser un zonage indicé pour les espaces naturels et agricoles.

Il serait par ailleurs intéressant de compléter le projet de TVB en ajoutant des connexions entre les secteurs de coteaux et les cours d'eau afin de relier les corridors entre eux. A l'exception du Louts, la plupart de ces connexions existent et sont repérées et préservées comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il conviendrait donc de valoriser la fonctionnalité écologique de ces connexions et de poser le principe de rétablir des connexions de part et d'autre du Louts.

3. Maintenir une agriculture forte et assurer son potentiel de développement

Le PLUi a classé en zone agricole l'ensemble des terres agricoles, à l'exception de certains espaces interstitiels situés dans les bourgs. De plus, la méthode utilisée pour distinguer les bourgs des quartiers et des hameaux a entraîné le classement des hameaux de moins de 10 constructions en zone agricole, avec gestion exclusive de l'existant.

Ces dispositions vont dans le sens du SCoT qui souhaite préserver les espaces agricoles et assurer la sécurité foncière des exploitations.

4. Mieux gérer et limiter les rejets issus des activités humaines pour un développement moins impactant sur l'environnement

Le projet de PLUi privilégie le développement sur les communes dotées en assainissement collectif, en particulier dans les polarités, et une adaptation du développement à la capacité des équipements et des réseaux, actuels ou programmés.

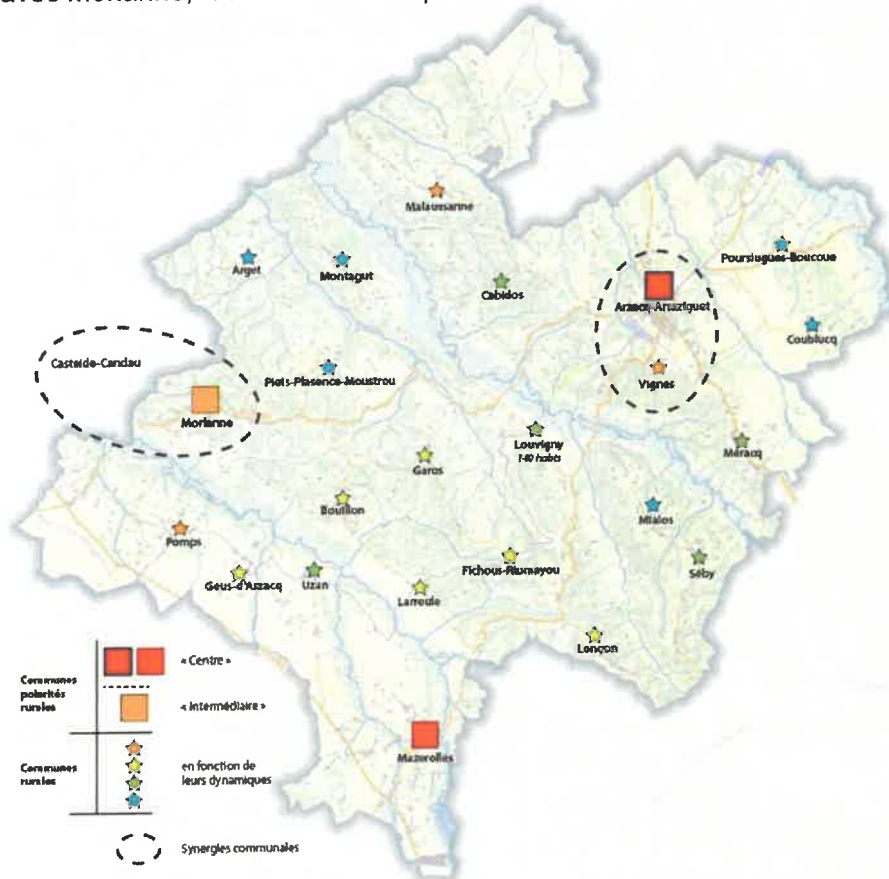
Au-delà de la prise en compte de la présence et de la capacité des réseaux, le SCoT conditionne l'ouverture à l'urbanisation au respect des capacités des milieux récepteurs à accepter les rejets d'assainissement liés à l'accueil de population ou d'activités.

Il est donc demandé au PLUi de porter une attention particulière aux cours d'eau actuellement sensibles aux étiages (ce phénomène risquant de s'accroître avec le changement climatique) et de justifier de la bonne adéquation entre développement urbain projeté et capacité de ces cours d'eau à recevoir des effluents supplémentaires.

II. METTRE EN ŒUVRE L'ARMATURE URBAINE ET RURALE

L'armature urbaine et rurale du SCoT a pour ambition de garantir un développement équilibré et solidaire entre les différentes composantes territoriales du Grand Pau. Cette armature est le support des politiques publiques d'aménagement en matière d'habitat, d'équipements publics, de commerce, de mobilité et de développement économique.

Déclinée plus finement à l'échelle de son territoire, l'armature territoriale proposée par le PLUi s'appuie sur les polarités de l'armature urbaine et rurale du SCoT : Arzacq-Arraziguet (polarité majeure rurale) Mazerolles et Morlanne (polarités rurales intermédiaires). Il est à noter qu'une hiérarchisation a été faite dans le PLUi entre les polarités rurales « centre » d'Arzacq-Arraziguet et de Mazerolles, et avec Morlanne, identifiée comme polarité rurale intermédiaire.



1. Organiser le développement résidentiel de manière solidaire et équilibrée

Le projet de PLUi prévoit une production de logements d'environ 450 logements à l'horizon dix ans (remobilisation du parc existant + construction neuve) pour l'accueil de 800 habitants supplémentaires (+1,1 %).

Cet objectif global est compatible avec l'objectif du SCoT en vigueur. Celui-ci affiche une production maximale de 600 logements pour ce territoire (ancienne communauté de communes d'Arzacq) mais l'évaluation menée en 2021 a révélé que les ambitions démographiques avaient été surestimées au regard de l'évolution démographique effective.

Communes	Nombre de logements envisagés au regard des orientations du PADD
Communes Polarités Rurales « Centre »	
Arzacq-Arraziguet	125
Mazerolles	65
Commune Polarité Rurale « Intermédiaire »	
Morlanne	40
Communes rurales	
Malaussanne	20
Poursiugues-Boucoue	7
Coublucq	7
Cabidos	9
Montagut	7
Arget	7
Piets-Plasence-Moustrou	7
Vignes	20
Louvigny	9
Méracq	9
Garos	13
Bouillon	13
Mialos	7
Pomps	20
Geus-d'Arzacq	13
Uzan	9
Fichous-Riumayou	13
Séby	9
Larreule	13
Lonçon	13
TOTAL	455

	Part visée dans le PLUi (%)	Part attendue dans le SCoT (%)
Arzacq	27 %	30 %
Mazerolles	14 %	10 %
Morlanne	9 %	10 %
	50 %	50 %

Afin de mettre en œuvre son armature urbaine et rurale et de maintenir les équilibres territoriaux, le SCoT assignait un objectif de production minimale de 18 logements par an pour les polarités rurales majeures et de 6 logements par an pour les polarités intermédiaires rurales. Ainsi, proportionnellement, la part de la production de logements visée pour les polarités dans le PLUi (50%) correspond aux objectifs du SCoT même si les répartitions entre les polarités diffèrent légèrement.

2. Travailler à une offre de logements diversifiée, adaptée et abordable

Le projet de PLUi souhaite compléter et diversifier l'offre en matière d'habitat en cohérence avec l'armature territoriale. Certaines OAP affichent un principe de diversité dans les formes bâties pour mixer habitat collectif, groupé et individuel. Le PLUi prévoit une production de logements sociaux dans les polarités : 25 à Arzacq-Arraziguet, 7 à Mazerolles et 9 à Morlanne.

Le SCoT demande aux polarités de son armature de jouer un rôle dans la production de logements sociaux, à hauteur de 15% de la production communale totale pour les polarités majeures, et de 10% pour les polarités intermédiaires.

Le niveau de production et la localisation des logements sociaux affichés dans le PLUi sont compatibles avec les objectifs du SCoT. Toutefois, on peut regretter la temporalité de ces projets qui, à l'exception de Mazerolles, ne pourront voir le jour avant 2031, date d'ouverture des secteurs concernés. De plus, afin de garantir la production de ces logements sociaux, le Syndicat demande que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs soit conditionnée, dans les OAP, à la mise en place d'une seule opération d'aménagement d'ensemble de manière à optimiser l'équilibre financier de l'opération.

3. Structurer et organiser l'offre commerciale

Les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi en matière de développement commercial consistent à :

- Garantir et renforcer l'offre de commerces et de services sur les polarités (Arzacq-Arraziguet, Mazerolles et Morlanne),
- Créer des conditions favorables à l'implantation de commerces dans les centres-bourgs
- Encadrer le développement commercial le long des principaux axes (hors bourg) et sur la zone du poteau de Lannes à Morlanne.

L'objectif est de faciliter un développement des commerces de proximité sur l'ensemble des centre-bourgs au travers de la mixité des fonctions et en parallèle de maintenir les îlots commerciaux existants situés en continuité ou en dehors des bourgs.

Ces principes s'inscrivent en cohérence avec les orientations du SCoT qui souhaite organiser le maillage commercial du grand Pau sur son armature territoriale et qui demande une priorisation de développement commercial dans les centralités. A cet égard, la mise en place d'un linéaire commercial pour maintenir le commerce en rez-de-chaussée dans la centralité d'Arzacq est exemplaire.

Cependant, ces principes ne trouvent pas de traduction dans le règlement écrit. En effet, l'implantation de commerces de détails est non seulement possible dans les « centres-bourgs ancien aux tissus denses » (UA) mais également dans les « zones mixtes en périphérie des centres anciens » (UB), dans les « zones urbaines à destination principale d'habitat diffus » (UC), ainsi que dans les « zones urbaines mixtes excentrées du centre-bourg » (Um).

Les activités commerciales sont également autorisées en zone AUm (« zone à vocation d'habitat, d'activité et d'équipement prévue dans le centre-bourg de Mazerolles ») mais aussi dans l'ensemble des zones à urbaniser (AU), sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surfaces de plancher et d'être compatibles avec l'habitat.

Seules les zones à vocation économique (UY et UY1) encadrent clairement l'implantation commerciale à travers leur règlement qui autorise uniquement les constructions à destinations d'artisanat de production et qui offre la possibilité aux activités commerciales déjà présentes de s'étendre.

4. Organiser l'accueil et le développement des activités économiques

Concernant l'accueil d'activités économiques hors commerces, le projet de PLUi n'envisage pas de créer de nouvelles zones et prévoit l'extension des zones d'activités de Mazerolles et d'Arzacq-Arraziguet. Le besoin en foncier économique traduit dans le PLUi est donc estimé à 1,93 ha.

En outre, le PLUi permet de maintenir le développement d'activités isolées qui participent à l'économie rurale du territoire.

En s'appuyant sur les polarités de l'armature et en visant une densification et une extension des zones existantes, le projet de développement économique prévu dans le PLUi est compatible avec le SCoT. Les OAP proposées sur les secteurs économiques futurs d'Arzacq et de Mazerolles mériteraient toutefois d'être élargies à l'ensemble de la zone économique afin renforcer leur intégration dans l'existant. Un schéma d'ensemble de chaque zone UY permettrait en effet de définir des principes d'aménagement pour orienter la densification (5 ha disponibles) et l'extension des zones d'activités.

5. Promouvoir une politique de mobilité durable en lien étroit avec l'armature urbaine et rurale

Le projet de PLUi intègre différents principes d'aménagement qui font échos à la politique de mobilité durable définie dans le SCoT :

- Le développement préférentiel au sein des 3 polarités structurantes de l'armature urbaine et rurale,
- Le recentrage de l'urbanisation dans les bourgs et le développement des modes actifs avec des orientations en faveur des cheminements piétons et vélo inscrites dans les OAP et la mise en place d'emplacements réservés,
- La pérennisation de la fonction de transit routier de la RD945 en stoppant les extensions urbaines le long de cet axe.

III. METTRE EN ŒUVRE L'ÉVOLUTION DU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

A travers cette ambition, le SCoT a pour objectif d'offrir, à une échelle plus locale, celle de la commune ou de l'intercommunalité, les outils nécessaires à l'évolution du modèle de développement urbain pour l'inscrire dans une approche plus durable. En travaillant à la promotion d'un urbanisme de projet, le SCoT entend favoriser une meilleure planification et une maîtrise du développement urbain. Il s'engage également à limiter l'artificialisation des sols tout en respectant les identités patrimoniales du territoire.

1. Travailler à une meilleure organisation et maîtrise du développement urbain

Outre la structuration du développement selon l'armature territoriale, le PLUi prévoit la clé de répartition suivante pour ses principales zones :

- 80% du développement (soit environ 250 logements) dans les bourgs ;
- 12% (soit environ 40 logements) dans les quartiers ;
- et 8% (soit environ 25 logements) dans les hameaux.

Bien que cette répartition ne concerne que les zones AU, le PLUi opère ici un réel recentrage de son urbanisation future. Il répond aux objectifs du SCoT qui demande aux PLUi de faire évoluer le modèle de développement en privilégiant le développement urbain dans les tissus urbains constitués et en confortant les centralités (centre-bourgs, centre-villes).

Par ailleurs, le potentiel offert par le PLUi est composé de :

- **160 logements** environ en densification du tissu urbain (**34%** du total), estimé sur la base de :
 - 68 logements en dents creuses et 21 divisions parcellaires nette (mobilisation d'un tiers du potentiel estimé),
 - 36 logements vacants mobilisés (étude des fichiers fonciers + repérage exhaustif à la suite d'une étude sur le terrain),
 - 34 changements de destination (prise en compte de l'intégralité),
- **Et de 310 logements** en consommation d'espace ou comblement d'espaces interstitiels (**66%** du total), sans application de rétention foncière.

Ainsi, comme demandé par le SCoT, le PLUi a considéré le potentiel offert en renouvellement urbain pour son développement futur.

Le PLUi prévoit également un phasage de l'urbanisation en 2 temps : secteurs ouverts à l'urbanisation dès approbation du PLUi (environ 65% de la production de logements envisagée), secteurs ouverts en 2031 (environ 35 % de la production). Pour le secteur 3 de Mazerolles (environ 10 logements), l'ouverture est conditionnée à la réalisation de 50% du secteur 1.

Le SCoT apprécie cet effort de phasage qui respecte le principe d'un développement préférentiel des polarités et qui permettra aux communes de mieux gérer l'arrivée de nouveaux habitants.

2. Conditionner l'extension urbaine sous la forme d'un épaississement urbain intégré

Concernant le développement résidentiel, le PLUi a défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « centre-bourgs » pour ses 3 polarités et des OAP sectorielles sur la quasi-totalité de ses communes.

Les orientations définies pour les centres-bourgs d'Arzacq-Arraziguet, Mazerolles et Morlanne identifient des secteurs à enjeux, des liaisons douces, des lieux d'intérêt pour la création d'espace de nature, et permettent de conforter les éléments de paysages structurants, de gérer le stationnement et de requalifier les espaces publics. En cela, elles traduisent l'expression d'un projet pour chacune de ces centralités.

La mise en place d'une OAP « centre-bourgs » est un outil intéressant du PLUi Ouest pour faire de l'urbanisme de projet comme prôné par le SCoT.

Ces OAP pourraient être complétées par des orientations faisant davantage de lien avec les espaces environnants, en travaillant sur l'articulation des centralités avec :

- la trame boisée et naturelle autour (ciblée uniquement à Morlanne)
- les secteurs urbanisés existants (notamment les synergies entre Arzacq et Vignes)
- les futures zones de développement. Sur ce dernier point, seul le secteur 1 de Mazerolles est intégré à l'OAP « centre-bourg ».

De la même manière, les OAP sectorielles établies pour les 3 polarités présentent des interactions avec les centralités et secteurs environnants qui mériteraient d'être précisées. C'est le cas par exemple du secteur 2 d'Arzacq-Arraziguet pour lequel des principes de liaisons piétonnes pourraient être ajoutés en direction de la plaine des sports de la commune de Vignes.

Enfin, pour une intégration accrue des nouvelles constructions dans leur environnement, il convient de porter une attention particulière aux nombreuses zones à urbaniser situées en secteur pentu (Garos, Fichous Riumayou...). Si l'intégration des lignes de relief dans les représentations graphiques des OAP sectorielles est une bonne chose, une orientation écrite visant à adapter les constructions à la pente (aménagement des voiries dans le sens des lignes de courbes, évitement des remblais, définition de zones tampons non constructibles réceptacles des eaux pluviales...) serait pertinente à ajouter.

3. S'engager pour une moindre consommation foncière

Le projet de PLUi propose les densités brutes moyennes suivantes pour les secteurs en extension :

Secteur concerné	Densité brute moyenne minimale à l'hectare par typologie de commune (SCoT)	Densités brutes moyennes estimées sur les secteurs soumis à OAP (AU et certaines zones U)
Communes polarités rurales « centre » Arzacq-Arraziguet	15 à 20 logements/ha	20 logements/ha
Communes polarités rurales « centre » Mazerolles	10 à 20 logements/ha	15 logements/ha
Communes polarités rurales « intermédiaire » Morlanne	10 à 20 logements/ha	15 logements/ha
Communes rurales avec assainissement collectif Bouillon, Larreule, Malaussanne, Poms, Vignes	8 à 12 logements/ha	10 logements/ha
Communes rurales sans assainissement collectif	6 logements /ha ou plus	6 logements/ha

Pour les zones à urbaniser, les densités proposées dans le PLUi reprennent globalement les densités définies par le SCoT. Néanmoins, il convient de rappeler que pour les communes rurales sans assainissement collectif, le SCoT demande de préciser le nombre de logements à l'hectare envisageable après étude de sols, sachant que la plus forte densité possible sera recherchée (6 logements à l'hectare étant le minimum à défaut d'autre alternative). L'objectif est ici de réduire la taille des parcelles des habitations individuelles en privilégiant toute technique d'assainissement participant à cet objectif.

Pour les zones déjà urbanisées (UB, UC, UH), le détournage au plus près des habitations constitue un levier supplémentaire pouvant être mobilisé pour modérer la consommation foncière.

Pour l'ensemble des fonctions urbaines, le PLUi projette une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers inférieure à 40 ha (environ 30 ha pour l'habitat, 2 ha pour le développement économique et 3 ha dédiés aux équipements), soit une réduction globale de la consommation d'espace de 45% par rapport à la période 2011-2021 et 31% par rapport à la période 2014-2024.

Cet objectif est inférieur à l'objectif global du SCoT en vigueur qui vise une réduction de la consommation foncière de 50% à l'échelle du périmètre du SCoT. Pour autant, cet objectif s'inscrit dans la trajectoire recherchée (qui sera amenée à être prolongée dans le SCoT révisé) et traduit la recherche de sobriété foncière sur un secteur très rural et peu dense.

Il est ainsi proposé aux élus du Comité syndical :

- De donner un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Ouest arrêté le 16 janvier 2025 par la Communauté de communes des Luys en Béarn.

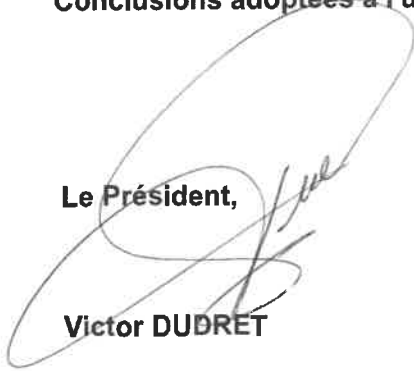
Ce projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est globalement compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Pau en vigueur : prise en compte globale des ressources paysagères, agricoles et environnementales, respect de l'armature urbaine et rurale, évolution du modèle de développement urbain.

Comme expliqué dans l'analyse ci-dessus, des ajustements sont attendus en matière de préservation de l'identité architecturale et paysagère, de précision des corridors écologiques et de la qualité des milieux récepteurs pour l'assainissement collectif, de localisation de l'offre commerciale, et de justification des densités pour les communes rurales en assainissement non collectif.

- D'autoriser Monsieur le Président du Syndicat mixte du Grand Pau à notifier cette décision à la Communauté de communes des Luys en Béarn.

Conclusions adoptées à l'unanimité

Le Président,


Victor DUDRET

**Suivent les Signatures
Pour Extrait Conforme,**

Le secrétaire de séance,


Gilbert DANAN

Envoyé en préfecture le 15/05/2025

Reçu en préfecture le 15/05/2025

Publié le



ID : 064-200014462-20250423-D02_20250423-DE