

Arrêté n°2023-09-01 du 13 septembre 2023

Prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes du Pays Tarusate

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, et L.153-41 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes du Pays Tarusate approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 21 novembre 2019 ;

VU le bilan triennal du PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Tarusate réalisé conformément aux dispositions de l'article L.153-29 du Code de l'Urbanisme, bilan relatif à l'application des dispositions relatives à l'habitat approuvé en conseil communautaire le 14 septembre 2023 ;

VU le recours de l'Association Fédération Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (SEPANSO) contre la délibération du 21 novembre 2019 approuvant le PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Tarusate, et dans ce cadre la décision du Tribunal Administratif de PAU en date du 30 novembre 2022 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays Tarusate en date du 23 février 2023 faisant suite à la décision du Tribunal Administratif de PAU en date du 30 novembre 2022 sus-visée ;

CONSIDERANT le travail de recensement réalisé par la Communauté de Communes du Pays Tarusate auprès de l'ensemble de ses 17 communes membres relatif aux différents points du dossier de PLUi-H nécessitant une évolution de ce dernier ;

CONSIDERANT qu'au regard notamment du recensement sus-visé, il est nécessaire de procéder à plusieurs évolutions du PLUi-H approuvé et opposable aux tiers, sans porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

CONSIDERANT donc la nécessité de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H) approuvé et opposable aux tiers en modifiant des dispositions des règlements écrit et graphiques, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du rapport de présentation et des annexes ;

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications envisagées par la Communauté de Communes du Pays Tarusate n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de



- la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de procéder à une modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) afin de rectifier des erreurs matérielles pour se conformer à la réalité du terrain, d'améliorer la lisibilité et la compréhension du document d'urbanisme intercommunal, de faciliter l'instruction des différentes autorisations d'urbanisme et de permettre la réalisation de projets d'aménagement et de construction en adaptant les règles du PLUi-H. Pour ce faire, la procédure de modification n°1 de droit commun du PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Tarusate a pour objet de modifier différentes pièces du dossier de PLUi-H, à savoir :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique (document de zonage) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- le rapport de présentation ;
- les annexes.

Etant entendu que les évolutions réglementaires issues de cette modification n°1 de droit commun du PLUi-H impactant un document spécifique de ce dernier, et ce comme présenté ci-dessus, pourront par conséquence engendrer des évolutions d'un ou plusieurs documents au sein du dossier de PLUi-H.

Ainsi, ces documents seront modifiés avec plus particulièrement les objectifs suivants :

Le règlement graphique est modifié principalement dans le but de :

- Identifier des changements de destination pour des constructions concernées dans plusieurs communes, et rectifier une erreur matérielle pour l'un des changements de destination déjà identifié dans le PLUi-H ;
- Supprimer des changements de destination identifiées qui n'ont plus lieu-d'être ;
- Rectifier des erreurs matérielles en opérant des changements dans le règlement graphique pour se conformer à la réalité du terrain, aux activités qui s'exercent ou aux projets à venir ;
- Améliorer la prise en compte des divers risques présents sur le territoire communautaire, et plus particulièrement le risque feu de forêt, le risque inondation, le risque remontée de nappe et le risque technologique, au regard notamment des évolutions réglementaires et des attentes des services de l'Etat en la matière ;
- Intégrer les conclusions du jugement du Tribunal Administratif de Pau (recours de la Fédération SEPANSO Landes) en date du 30 novembre 2022, et faire évoluer en conséquence le PLUi-H par la suppression des zones AUeol situées sur la commune de Rion-des-Landes, et la suppression des parcelles section D numéros 1841, 1842 et 1843 de la zone USae sur la commune de Bégaar compte tenu du risque inondation ;
- Déclasser certaines parcelles actuellement constructibles dans le PLUi-H, et les inscrire en zones agricoles ou naturelles et forestières, afin d'intégrer les évolutions de projets ou encore du fait de la non nécessité de définir comme constructibles ces zones ;



- Création de nouveaux secteurs Nht destinés à l'hébergement touristique et/ou Nsl destinés aux activités de sports et de loisirs, au regard de nouveaux projets sur certaines communes ;
- Rectifier une erreur matérielle sur la commune de Lamothe concernant la zone AUh1, en remplaçant cette zone par une zone AUh1a compte tenu que le zonage de la commune de Lamothe classe l'ensemble de la commune en assainissement non collectif.

Les emplacements réservés sont modifiés principalement dans le but de :

- Mettre à jour (suppressions totales ou partielles, extension, création) des emplacements réservés pour une meilleure cohérence urbaine et pour s'adapter aux réalités du terrain ou des projets.

Le règlement écrit :

Le règlement écrit de toutes les zones du PLUi-H est modifié principalement pour améliorer la lisibilité, faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, et favoriser la faisabilité des projets. Plus précisément, le règlement écrit sera modifié dans le but de :

- Améliorer la prise en compte des divers risques présents sur le territoire communautaire, et plus particulièrement le risque feu de forêt, le risque inondation, le risque remontée de nappe et le risque technologique, au regard notamment des évolutions réglementaires et des attentes des services de l'Etat en la matière ;
- Préciser certaines dispositions et faire évoluer les règles relatives aux points suivants pour l'ensemble des zones du PLUi-H :
 - implantation des constructions et de leurs annexes en limites séparatives, vis-à-vis de l'emprise publique/voies publiques et des limites de propriété, l'emprise au sol, la surface de plancher, les façades et ouvertures des constructions, les clôtures, les couvertures des constructions et notamment des carports et des vérandas, et les abris de jardin ;
 - préciser les règles sur les annexes des constructions ;
 - faire évoluer certaines prescriptions architecturales des constructions (nuanciers et palettes de couleurs notamment...) ;
 - harmoniser les différentes prescriptions architecturales et règles applicables en fonction de la morphologie urbaines et des constructions concernées, (existantes, nouvelles, annexes...) ;
 - préciser certaines définitions du règlement et du lexique (abris pour animaux, annexes, matériaux, projet architectural/aspect architectural...) ;
 - préciser les règles relatives aux performances énergétiques et l'intégration des énergies renouvelables dans les constructions et les bâtiments (et notamment panneaux photovoltaïques) ;
 - clarifier et harmoniser les règles qui s'appliquent aux constructions existantes et aux nouvelles constructions, ainsi que pour les constructions anciennes de type traditionnel et celles identifiées au regard de leurs caractéristiques architectures.
- Améliorer la cohérence réglementaire entre les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et la définition des zones à urbaniser (AU), afin de faciliter l'émergence de projet urbain dans ces zones ;
- Plus spécifiquement pour les zones A (espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols) et les zones N (espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la



qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux), harmoniser entre ces deux zones et leurs secteurs respectifs les différentes règles applicables.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Evolution des règles issues de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de zones à urbaniser (AU) afin de les mettre en cohérence et les adapter avec des projets particuliers.

Autres points :

Par ailleurs, certaines communes dont Rion-des-Landes et Pontonx-sur-l'Adour ont réalisé à leur échelle des études urbaines de centre-bourg (Plan de Référence), et ce depuis l'approbation du PLUi-H. La modification n°1 de droit commun a donc pour objectif d'intégrer certaines conclusions de ces études qui s'inscrivent dans le champ réglementaire de cette procédure d'urbanisme. Il s'agira notamment d'intégrer les principes de protection et de valorisation des commerces, de la réhabilitation des constructions à usage d'habitation ou encore le réaménagement d'espaces publics.

CONSIDERANT la volonté des élus d'intégrer les conclusions de la décision du Tribunal Administratif de PAU en date du 30 novembre 2022 dans le cadre du recours de l'Association Fédération Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (SEPANSO) contre la délibération du 21 novembre 2019 approuvant le PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Tarusate, et donc la possibilité de faire évoluer le PLUi-H en ce sens au travers de la modification n°1 de droit commun du PLUi-H ;

CONSIDERANT que la modification n°1 de droit commun du PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Tarusate étant susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, de ce fait cette modification n°1 sera soumise à évaluation environnementale et transmise pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) de la Région Nouvelle Aquitaine ;

CONSIDERANT que la modification n°1 de droit commun du PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Tarusate étant soumise à évaluation environnementale, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation associant pendant toute la durée de la procédure, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées doit par conséquent être mise en place ;



Monsieur le Président

ARRÊTE

ARTICLE 1 : La procédure de modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes du Pays Tarusate (CCPT) est prescrite, conformément aux articles L.153-36 et suivants, et L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : La procédure de modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la CCPT portera notamment sur les modifications listées ci-après.

Afin de rectifier des erreurs matérielles pour se conformer à la réalité du terrain, d'améliorer la lisibilité et la compréhension du document d'urbanisme intercommunal, de faciliter l'instruction des différentes autorisations d'urbanisme et de permettre la réalisation de projets d'aménagement et de construction en adaptant les règles du PLUi-H. Pour ce faire, la procédure de modification n°1 de droit commun du PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Tarusate a pour objet de modifier différentes pièces du dossier de PLUi-H, à savoir :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique (document de zonage) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- le rapport de présentation ;
- les annexes.

Etant entendu que les évolutions réglementaires issues de cette modification n°1 de droit commun du PLUi-H impactant un document spécifique de ce dernier, et ce comme présenté ci-dessus, pourront par conséquence engendrer des évolutions d'un ou plusieurs documents au sein du dossier de PLUi-H.

Ainsi, ces documents seront modifiés avec plus particulièrement les objectifs suivants :

Le règlement graphique est modifié principalement dans le but de :

- Identifier des changements de destination pour des constructions concernées dans plusieurs communes, et rectifier une erreur matérielle pour l'un des changements de destination déjà identifié dans le PLUi-H ;
- Supprimer des changements de destination identifiées qui n'ont plus lieu-d'être ;
- Rectifier des erreurs matérielles en opérant des changements dans le règlement graphique pour se conformer à la réalité du terrain, aux activités qui s'exercent ou aux projets à venir ;
- Améliorer la prise en compte des divers risques présents sur le territoire communautaire, et plus particulièrement le risque feu de forêt, le risque inondation, le risque remontée de nappe et le risque technologique, au regard notamment des évolutions réglementaires et des attentes des services de l'Etat en la matière ;
- Intégrer les conclusions du jugement du Tribunal Administratif de Pau (recours de la Fédération SEPANSO Landes) en date du 30 novembre 2022, et faire évoluer en conséquence le PLUi-H par la suppression des zones AUeol situées sur la commune de Rion-des-Landes, et la suppression des parcelles section D numéros 1841, 1842 et 1843 de la zone USae sur la commune de Bégaar compte tenu du risque inondation ;



- Déclasser certaines parcelles actuellement constructibles dans le PLUi-H, et les inscrire en zones agricoles ou naturelles et forestières, afin d'intégrer les évolutions de projets ou encore du fait de la non nécessité de définir comme constructibles ces zones ;
- Création de nouveaux secteurs Nht destinés à l'hébergement touristique et/ou Nsl destinés aux activités de sports et de loisirs, au regard de nouveaux projets sur certaines communes ;
- Rectifier une erreur matérielle sur la commune de Lamothe concernant la zone AUh1, en remplaçant cette zone par une zone AUh1a compte tenu que le zonage de la commune de Lamothe classe l'ensemble de la commune en assainissement non collectif »

Les emplacements réservés sont modifiés principalement dans le but de :

- Mettre à jour (suppressions totales ou partielles, extension, création) des emplacements réservés pour une meilleure cohérence urbaine et pour s'adapter aux réalités du terrain ou des projets.

Le règlement écrit :

Le règlement écrit de toutes les zones du PLUi-H est modifié principalement pour améliorer la lisibilité, faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, et favoriser la faisabilité des projets. Plus précisément, le règlement écrit sera modifié dans le but de :

- Améliorer la prise en compte des divers risques présents sur le territoire communautaire, et plus particulièrement le risque feu de forêt, le risque inondation, le risque remontée de nappe et le risque technologique, au regard notamment des évolutions réglementaires et des attentes des services de l'Etat en la matière ;
- Préciser certaines dispositions et faire évoluer les règles relatives aux points suivants pour l'ensemble des zones du PLUi-H :
 - implantation des constructions et de leurs annexes en limites séparatives, vis-à-vis de l'emprise publique/voies publiques et des limites de propriété, l'emprise au sol, la surface de plancher, les façades et ouvertures des constructions, les clôtures, les couvertures des constructions et notamment des carports et des vérandas, et les abris de jardin ;
 - préciser les règles sur les annexes des constructions ;
 - faire évoluer certaines prescriptions architecturales des constructions (nuanciers et palettes de couleurs notamment...) ;
 - harmoniser les différentes prescriptions architecturales et règles applicables en fonction de la morphologie urbaines et des constructions concernées, (existantes, nouvelles, annexes...) ;
 - préciser certaines définitions du règlement et du lexique (abris pour animaux, annexes, matériaux, projet architectural/aspect architectural...) ;
 - préciser les règles relatives aux performances énergétiques et l'intégration des énergies renouvelables dans les constructions et les bâtiments (et notamment panneaux photovoltaïques) ;
 - clarifier et harmoniser les règles qui s'appliquent aux constructions existantes et aux nouvelles constructions, ainsi que pour les constructions anciennes de type traditionnel et celles identifiées au regard de leurs caractéristiques architectures.
- Améliorer la cohérence réglementaire entre les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et la définition des zones à urbaniser (AU), afin de faciliter l'émergence de projet urbain dans ces zones ;



- Plus spécifiquement pour les zones A (espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols) et les zones N (espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux), harmoniser entre ces deux zones et leurs secteurs respectifs les différentes règles applicables.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Evolution des règles issues de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de zones à urbaniser (AU) afin de les mettre en cohérence et les adapter avec des projets particuliers.

Autres points :

Par ailleurs, certaines communes dont Rion-des-Landes et Pontonx-sur-l'Adour ont réalisé à leur échelle des études urbaines de centre-bourg (Plan de Référence), et ce depuis l'approbation du PLUi-H. La modification n°1 de droit commun a donc pour objectif d'intégrer certaines conclusions de ces études qui s'inscrivent dans le champ réglementaire de cette procédure d'urbanisme. Il s'agira notamment d'intégrer les principes de protection et de valorisation des commerces, de la réhabilitation des constructions à usage d'habitation ou encore le réaménagement d'espaces publics.

ARTICLE 3 : En application des articles L.104-3 et R.104-12 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes du Pays Tarusate fera l'objet d'une évaluation environnementale car elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. En ce sens, le projet de modification sera soumis à l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale. En application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°1 de droit commun du PLUi-H soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation obligatoire associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

ARTICLE 4 : Dans le cadre de la concertation attachée à cette procédure de modification n°1 de droit commun du PLUi-H, et conformément aux dispositions de l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme, une prochaine délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays Tarusate sera prise afin de définir les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de cette concertation.

ARTICLE 5 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 de droit commun du PLUi-H sera notifié avant enquête publique à Madame la Préfète des Landes, aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Il sera également notifié à l'ensemble des maires des communes concernées, soit l'ensemble des 17 communes membres de la Communauté de Communes du Pays Tarusate.

ARTICLE 6 : Le projet de modification n°1 de droit commun du PLUi-H sera soumis à enquête publique auquel sera joint, le cas échéant, les avis des Personnes Publiques Associées. Un arrêté interviendra pour définir les modalités d'organisation de l'enquête publique. À l'issue de cette enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du conseil communautaire.



ARTICLE 7 : Monsieur le Président sollicitera de l'État une compensation dans les conditions définies aux articles L.1614-1 et L.1614-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, conformément aux dispositions de l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 8 : le présent arrêté sera notifié, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, aux personnes publiques associées suivantes :

- à Madame la Préfète des Landes, notamment au titre de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
- à Madame la Directrice de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes,
- à Madame la Directrice de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Nouvelle Aquitaine,
- à Madame la Directrice de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement,
- à l'Architecte des Bâtiments de France, Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes,
- à Monsieur le Président du Conseil Régional de la Nouvelle-Aquitaine,
- à Monsieur le Président du Conseil Départemental des Landes,
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Landes,
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Landes,
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers des Landes,
- à Monsieur le Président du Pôle d'Equilibre Territorial Adour Chalosse Tursan en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- à l'Etat-Major de Soutien de Défense,
- à Monsieur le Président de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- à Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière de la Nouvelle Aquitaine,
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire,
- aux Maires des 17 communes membres de la Communauté de Communes du Pays Tarusate.

Il sera également notifié pour information à :

- à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays Morcenais,
- à Monsieur le Président de la Communauté de communes Terres de Chalosse,
- à Monsieur le Président de la Communauté de communes Côte Landes Nature,
- à Madame la Présidente de la Communauté de communes Chalosse Tursan,
- à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Grand Dax,
- à Monsieur le Président de Mont-de-Marsan agglomération,

ARTICLE 9 : Monsieur le Président est chargé de l'exécution du présent arrêté, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- un affichage pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des 17 communes membres,
- une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



ARTICLE 10 : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de PAU (Villa Noullobos – 50 Cours Lyautey – 64010 PAU cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait à Tartas, le 13 septembre 2023
Le Président,

Laurent CIVEL