



**ENQUÊTE PUBLIQUE
(16 juin / 3 juillet 2025)
RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE DU PAYS
MORCENAI VALANT PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT**

diligentée par **M. Daniel DECOURBE**
commissaire-enquêteur



Pétitionnaire: Communauté de communes du Pays Morcenais
représentée par **Monsieur Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY**

Arrêté n°4 du président de la Communauté de commune du Pays Morcenais du 14 mai 2025

Destinataires :

- M. le président de la CC Pays Morcenais à **MORCENX LA NOUVELLE**
- M. le président du tribunal administratif de **PAU**
- Archives du commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

Préambule	3
RAPPORT	5
1. – Généralités	6
1.1.- Objet de l'enquête publique	6
1.2.- Contexte et présentation des demandes	7
1.3.- Cadre juridique	19
1.4.- Composition du dossier d'enquête publique unique	22
2– Organisation et déroulement de l'enquête	24
2.1. - Organisation de l'enquête	24
2.2. - Déroulement de l'enquête	24
3 - Observations du commissaire-enquêteur et des PPA	29
3.1.- observations du CE :	29
• 311 - Avant la mise à l'enquête publique	29
• 314 – A la mise à l'enquête publique.	33
3.2.- Observation des PPA.	33
4 – Participation du public, analyses des observations, commentaires	34
4.1. - Déroulement de la permanence	34
4.2.-. Analyse de la participation du public	35
4.3.- Analyse des observations – prises en compte par MO - commentaires CE	37
CONCLUSIONS ET AVIS (document séparé mais relié)	54
5 – CONCLUSIONS ET AVIS	55
5.1.- Généralités	55
5.2.- Conclusions et avis	55
ANNEXES (document séparé)	1
Composition des 18 annexes	2
PIÈCES JOINTES	1
Composition des 3 pièces jointes	2

PRÉAMBULE

Le présent document comprend le rapport qui relate le contexte et le déroulement de l'enquête publique relative **au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays Morcenais valant programme local de l'habitat porté par la communauté de communes du Pays Morcenais, représentée par M. Jérôme BAYLAC-DOMENTROY** et les conclusions motivées avec l'avis du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur et son suppléant ont été désignés par décision de la présidente du tribunal administratif de Pau, à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence **la communauté de communes du Pays Morcenais**.

Le commissaire enquêteur et son suppléant ont été choisis sur la liste départementale d'aptitude 2024. Issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, l'article L.123-5 du code de l'environnement précise : *« Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête »*.

Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur à l'égard, aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes du commissaire-enquêteur, la loi n'en fait pas mention et se contente de renvoyer à un décret relatif à l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonction de commissaire enquêteur.

L'article 7 du décret n° 2011-1236 du 4 octobre 2011 modifié par l'article 4 du décret 2017-626 du 25 avril 2017, codifié à l'article R.123-41 du code de l'environnement n'est guère plus explicite puisqu'il indique que : *« La commission assure l'instruction des dossiers. Elle vérifie que le postulant remplit les conditions requises et procède à l'audition des candidats à l'inscription ou à la réinscription. La commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis, en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience, parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement, et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence »*. La compétence ne devant pas s'apprécier seulement sur le plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur qui s'engage à respecter la Charte des Commissaires Enquêteurs, et notamment l'article 8 de cette Charte (respect des règles d'honneur et de la moralité, preuve d'indépendance, attitude loyale et honnête).

Il n'est cependant pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert. S'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en tant que tel, ni en professionnel ès-qualité. L'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale et environnementale du projet soumis à enquête publique. Il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de

donner son avis personnel motivé, donc subjectif. Avis donné en restant à l'écoute du public et en recueillant ses observations et propositions.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste, et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela reste du ressort du tribunal administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne peut dire le droit, il peut simplement exprimer son avis sur la procédure suivie, dire si celle-ci est légale et si elle lui semble respecter les règles.

S'agissant des conclusions motivées que doit exprimer le commissaire enquêteur, le jurisprudence et la pratique précisent les conditions d'émission d'avis du commissaire enquêteur. L'arrêt du Conseil d'État du 27 février 1970, Chenu est très clair sur ce point : *« considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête »*.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans le registre, des courriers, des courriels et ou le registre dématérialisé qui lui auront été éventuellement adressés, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le commissaire-enquêteur, après en avoir longuement délibéré, rend un avis personnel motivé en toute conscience et en toute impartialité. Ses conclusions sont personnelles, motivées et réfléchies.

Le commissaire enquêteur s'engage à pratiquer son activité de collaborateur occasionnel du service public, dans l'intérêt général, en particulier en ce qui concerne l'environnement, et à respecter le devoir de réserve.

Nota : Conformément au code de l'environnement, notamment, le présent document a pour objet de présenter le rapport relatant le déroulement de l'enquête publique, ainsi que l'avis motivé du commissaire enquêteur sur l'objectif soumis à enquête. Dans le cas de cette enquête, les deux documents : « rapport » et « conclusions motivées » sont indépendants et doivent être considérés séparément. Ils sont regroupés dans un seul document pour des raisons pratiques de présentation.



RAPPORT

de M. Daniel DECOURBE
commissaire-enquêteur



ENQUÊTE PUBLIQUE

(16 juin / 3 juillet 2025)

**RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE DU PAYS
MORCENAI VALANT PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT**

Pétitionnaire: Communauté de communes du Pays Morcenais
représentée par **Monsieur Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY**

Arrêté n°4 du président de la Communauté de commune du Pays Morcenais du 14 mai 2025

I.- GENERALITES

1.1 – OBJET DE L' ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2 du code de l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête **sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision** .

L'observation est la manifestation d'un avis sur le projet ou l'une de ses composantes, avis qui peut être positif, négatif ou indifférent. Lorsqu'elles sont nombreuses et concordantes, les observations peuvent refléter l'opinion générale du public face au projet.

La proposition souvent individuelle mais parfois collective (associations ou groupes de riverains) vise à améliorer certains éléments du projet, notamment environnementaux, elle peut parfois proposer une solution alternative au projet ou une variante partielle, entraînant de ce fait une modification substantielle de celui-ci, voire une remise en cause. C'est par rapport à cette dernière formulation que le maître d'ouvrage a l'obligation de répondre, soit positivement en utilisant la procédure de suspension de l'enquête publique ou d'enquête complémentaire en application des articles R.123-22 et R.123-23, soit négativement dans le cadre de son mémoire en réponse s'il la rejette.

La présente enquête publique est relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays Morcenais valant programme local de l'habitat, porté par la communauté de communes du Pays Morcenais

L'arrêté du président de la CC du Pays Morcenais du 31 janvier 2024 prescrivant l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLUi/H prévoit les objets suivants :

- faire évoluer le zonage au sein des zones urbaines pour prendre en compte l'occupation réelle ou à venir des sols(prise en compte d'activités existantes ou d'habitations mal zonées, créer un sous-secteur en UE pour la future gendarmerie, etc.) ;
- faire évoluer quelques orientations d'aménagement et de programmation, afin de les rendre plus opérationnelles, en supprimer du fait d'enjeux environnementaux trop importants, et en créer pour permettre la réalisation d'opérations ciblées de revitalisation de centre-bourg relevant d'un plan de référence ;
- identifier et délimiter les quartiers, îlots et/ou voies dans lesquels sera préservée et développée la diversité commerciale ;
- supprimer des secteurs à urbaniser à long terme à vocation touristique ;
- identifier des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone naturelle et agricole ;

- étendre une zone naturelle à vocation touristique pour permettre le développement de cette activité en pleine essor ;
- créer un emplacement réservé pour la réalisation d'une piste cyclable ;
- actualiser le règlement écrit afin d'en préciser, modifier et/ou compléter certaines dispositions (annexes en zone urbaines, clôtures, implantation des constructions par rapport aux routes départementales, ...)

La MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) **Nouvelle Aquitaine**, saisie selon la procédure de l'examen au cas par cas , a rendu, **le 15 avril 2025** après étude des documents présentés , un **AVIS CONFORME sur l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat du Pays Morcenais. Cet avis conforme a été acté par délibération du conseil communautaire du Pays Morcenais, le 21 mai 2025

1.2. - CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

1.2.1. - La localisation géographique et généralités

La Communauté de Communes du Pays Morcenais se situe au cœur du plus grand massif forestier d'Europe, composé de pins maritimes. Elle s'étend sur 51 800ha. Elle est au centre du département des Landes, département très résidentiel soumis à une influence touristique, concerné par une installation de retraités et par des migrations alternantes, sur l'axe Bordeaux-Bayonne, au Sud de la région Nouvelle Aquitaine.

Elle se composait jusqu'au 31 décembre 2018, de 9 communes et depuis le 1er Janvier 2019 de 6 communes avec la fusion administrative de Morcenx, Arjuzanx, Garrosse et Sindères constituant l'entité Morcenx-la-Nouvelle.(cf carte ci-dessous)



La Communauté de communes se situe à 40 kilomètres à l'ouest de Mont-de-Marsan, à 120 kilomètres au sud de Bordeaux, et à 90 kilomètres au nord de Bayonne .

La Communauté de Communes est située dans le périmètre du SCoT Haute Lande approuvé le 1er Octobre 2018 et qui est un syndicat mixte composé de deux Communautés

de Communes : la Communauté de Communes du Cœur Haute Lande et la Communauté de Communes du Pays Morcenais.

Les Communautés de Communes voisines sont la Communauté de Communes de Cœur Haute Lande, Marsan Agglomération, la Communauté de Communes du Pays Tarusate, la Communauté de Communes Côte Landes Nature et la Communauté de Communes de Mimizan.

Les neuf communes de l'ancien Canton administratif de Morcenx se sont réunies en 1994 pour créer la Communauté de Communes du Pays Morcenais. L'objectif était que les limites de cette Communauté de Communes se superposent à celle du Canton. La Communauté de Communes est aujourd'hui devenue un outil majeur du développement d'un territoire d'une superficie de 518 km², soit près de 6 % du territoire départemental.

Dans ses dimensions les plus importantes, le Pays Morcenais atteint 35 km dans le sens Ouest/Est et 20 km dans le sens Nord/Sud.

La forêt représente près de 80% de la superficie du territoire et génère des emplois liés à l'exploitation du bois puis à sa transformation.

L'activité agricole de la Communauté de Communes est typique de l'évolution des quatre dernières décennies dans le secteur de la Haute Lande. A partir des années 60, une agriculture intensive de type industrialisée a investi une partie des anciennes landes humides par centaines d'hectares. L'agriculture n'était cependant pas une activité négligeable dans le paysage économique du territoire. Au dernier recensement agricole de 2010, les surfaces agricoles représentaient 4383 ha, soit 8,5 % de la superficie intercommunale. La Communauté de Communes reste donc avant tout un territoire forestier. Les pratiques agricoles diffèrent entre les parties est et ouest du territoire. La partie ouest concentre une grande partie de la polyculture, de l'élevage et de l'agriculture intensive ; la partie orientale est plutôt tournée vers l'agriculture biologique et la polyculture.

Le territoire intercommunal est concerné par 3 sites Natura 2000, 3 ZNIEFF, 1 ZICO et 2 ENS, qui témoignent de sa richesse environnementale. La Réserve naturelle nationale (RNN) d'Arjuzanx, située sur le territoire de 3 communes : **Morcenx-la-Nouvelle, Rion des Landes et Villenave**, a été classée le 2 septembre 2022.

Cela se traduit concrètement par l'élaboration pour chaque site d'un plan de gestion nommé « Document d'objectifs » ou « DOCOB » sur la base d'un diagnostic écologique et socio-économique, d'orientations, de mesures de gestion et de conservation des habitats et des espèces. Le réseau Natura 2000 est composé de sites naturels désignés en application de 2 directives européennes :

- la directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des Oiseaux sauvages (« directive Oiseaux») qui désigne des Zones de Protection Spéciales (ZPS) : site d'Arjuzanx ;
- la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des Habitats naturels ainsi que de la Faune et de la Flore sauvages (« directive Habitats ») qui désigne des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) : Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe et Réseau hydrographique des affluents de la Midouze.

Les communes qui composent la Communauté de communes du Pays Morcenais se présentent de la manière suivante :

Communes de l'Ouest :

- **Onesse-Laharie** : les communes de Laharie et d'Onesse ont été regroupées en 1832 pour devenir Onesse et Laharie puis Onesse-Laharie en 2013. La commune s'étend sur 13000 hectares au cœur du massif forestier des Landes de Gascogne. Elle

comptait au recensement de la population de 2022 : 1057 habitants. C'est une commune de type rural à habitat dispersé.

- **Lesperon** : la commune s'étend sur 10281 hectares au cœur du massif forestier des Landes de Gascogne . Elle comptait au recensement de la population de 2022 : 1030 habitants. C'est une commune de type rural à habitat dispersé. Elle est concernée par un PPRT (Ets GRANDEL/DRT) ;

Morcenx la Nouvelle : composée des anciennes communes d'**Arjuzanx, Garrosse, Morcenx et Sindères**.

La commune nouvelle a été créée au 1er Janvier 2019 . D'une superficie de 13830 hectares, Morcenx-la-Nouvelle se situe au centre des Landes. Elle est bordée par la forêt de Landes et ses pins maritimes, ainsi que le Bez. Sur son territoire se trouve la réserve naturelle d' Arjuzanx ainsi qu'un certain nombre de lacs. Au recensement de 2022, la commune nouvelle comptait 5005 habitants.

Communes de l'Est :

- **Arengosse** : la commune s'étend sur 6248 hectares au coeur du massif forestier des Landes de Gascogne. Elle comptait 713 habitants au dernier recensement de la population. C'est une commune rurale à habitat dispersé, qui possède une forêt communale de 553 hectares. Elle est traversée par le Bez.

- **Ousse-Suzan** : la commune située dans la Grande-Lande, dans la forêt de Landes, sur le Bez, en plein centre des Landes de Gascogne, s'étend sur 2448 hectares et compte 285 habitants .

- **Ygos-Saint-Saturnin** : la commune s'étend sur 5788 hectares et compte 1344 habitants , c'est une commune rurale à habitat dispersé, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle est située hors unité urbaine. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Mont de Marsan dont elle est une commune de la couronne.

1.2.2. – Contexte de planification

SRADDET : SRADDET Nouvelle Aquitaine adopté le 16 décembre 2019 et approuvé par Préfète Région le 27 mars 2020

SCoT : SCoT Haute Lande approuvé le 1^{er} octobre 2018

SDAGE/SAGE : SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 / SAGE Midouze arrêté du 29 janvier 2013 par les Préfets du Gers et des Landes.

OPAH/RU : La ville de Morcenx-la-Nouvelle et la Communauté de Communes du Pays Morcenais souhaitent améliorer la qualité de vie de leur population et œuvrent à encourager la redynamisation du centre-ville de Morcenx-la-Nouvelle au travers du dispositif national « Petites Villes de Demain ». (convention d'adhésion signée 21 mai 2021). Ce dispositif a pour objectif et ambition de favoriser la revitalisation du centre bourg de Morcenx-la-Nouvelle, d'accompagner au plus près la mise en œuvre du projet du territoire.

Un plan de référence a été élaboré en 2021 et validé en mars 2022, la convention cadre Petites Villes de Demain / ORT (opération de revitalisation du territoire) a été signée le 9 octobre 2022.

Les problématiques d'habitat sont au cœur des réflexions et du projet de territoire.

Afin d'organiser concrètement des actions et, ou, opérations permettant d'agir durablement sur les problématiques d'habitat, une étude pré-opérationnelle [OPAH-RU](#) a été lancée dès septembre 2022.

Cette étude s'est finalisée en mai 2023, avec des orientations précises (quantitatives, qualitatives et financières) validées par les élus des collectivités.

La signature fin septembre 2024 de la convention d'[OPAH-RU](#) pour une durée de 5 ans a formalisé l'opération et les dispositifs qui l'accompagnent : des moyens financiers (aides aux travaux) importants ainsi qu'un accompagnement technique dédié sont mobilisés afin d'améliorer l'habitat du centre-ville.

Les Objectifs quantitatifs de l'[OPAH-RU](#) sont les suivants : 15 propriétaires bailleurs(PB) et 15 propriétaires occupants (PO) sur 5 ans.

Des actions complémentaires de renouvellement urbain :

Le « Permis de Louer » afin d'encourager la mise en valeur du parc locatif du centre-ville et lutter contre le mal-logement :

La ville de Morcenx-la-Nouvelle souhaite encourager la mise en valeur du parc locatif de son centre-ville et la lutte contre le mal logement en se dotant du « [permis de louer](#) ». C'est un outil qui permet de valoriser les biens proposés à la location en garantissant le respect des critères de décence et de salubrité.

Il s'agit d'un dispositif encadré par la loi, permettant dans une zone déterminée (même périmètre que l' [OPAH-RU](#)), de soumettre la mise en location d'un logement à une autorisation préalable obligatoire et gratuite. Le propriétaire doit déposer son dossier de demande en mairie ou par mail (plus d'information sur le site internet de www.morcenxlanouvelle.fr)

1.2.3. Contenu et objectif de la procédure

1.2.3.1. Modifications du règlement écrit :

- Zone Nts (Arjuzanx) : Retrait des possibilités offertes pour l'hébergement hôtelier et touristique tout autour du lac d'Arjuzanx ; *pour satisfaire aux demandes de Mme la préfète des Landes (recours gracieux après approbation PLUi/H) Ainsi, la Communauté de communes s'est engagée à modifier le règlement écrit par le retrait, pour la zone Nts (zone naturelle spécifique au développement touristique du site) tout autour du lac d'Arjuzanx, des possibilités offertes au travers la destination admise sous conditions « commerce et activités de service » avec sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ».*
- Création d'un secteur UE et d'un sous-secteur UEg (Morcenx-la-Nouvelle) : Modification d'une zone UY (zone urbaine à vocation économique) en UE avec création d'un sous-secteur UEg . *Un projet de gendarmerie et logements associés est prévu sur une partie d'une zone UY (zone urbaine à vocation économique) à Morcenx-la-Nouvelle, nécessitant sa transformation en zone UE (zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectifs et de services publics) avec la création d'un sous-secteur UEg pour prendre en compte des spécificités liées à ce projet.*
- Réglementation allégée sur l'aspect extérieur des annexes de moins de 20m² en zones UA, UB et 1AU. *La demande concerne les annexes ≤20m² pour lesquelles les*

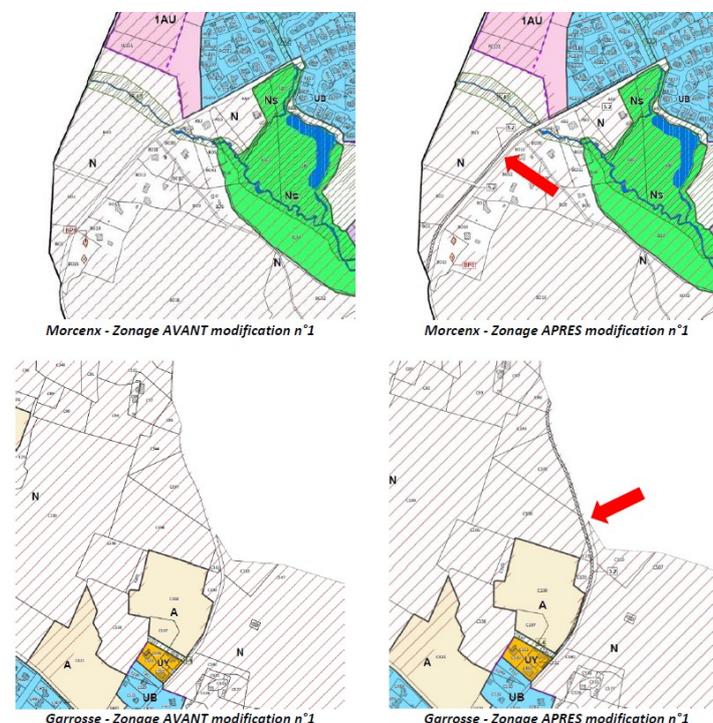
règles actuelles du PLUIH sont identiques aux constructions plus importantes concernant l'aspect extérieur des constructions. Les règles actuelles posent problèmes dans le cadre de l'instruction notamment vis-à-vis des toitures (exemple : avant toits sur de petits édifices comme les abris par exemple). Il est proposé d'exclure de la règle, les annexes de moins de 20 m² ;

- Clôtures en zones UE (zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectifs et de services publics) et UY (zone urbaine à vocation économique) . *L'objectif est de permettre, dans certains cas spécifiques nécessitant une protection renforcée contre les intrusions, un dépassement de la hauteur réglementaire des clôtures fixée à 2 mètres. Cela concerne notamment les transformateurs, les casses automobiles et autres sites sensibles ;*
- Changement de destination des annexes en habitations/ création de nouveaux logements dans les extensions en zones A (zone agricole) et N (zone naturelle). *En zones A et N, la collectivité :*
 - *ne souhaite pas que les annexes servent de pièces habitables (excepté les changements de destination identifiés) ;*
 - *veut préciser la volonté d'interdire les nouveaux logements en particulier dans les extensions.*
- Recul par rapport aux emprises publiques : Réglementation du recul pour les voies communales. *Hors agglomération, des règles de recul des constructions sont indiquées dans les prescriptions générales du règlement écrit pour l'autoroute et pour les départementales mais aucune règle de recul concernant les voies communales n'était établie. Il est donc nécessaire de réglementer ce recul, à 5 mètres également, en indiquant « hors agglomération $R \geq 5 m$ »).*
 - *en zone A : précision hors agglomération, $R \geq 5 m$*
 - *en zone N : précisions apportées pour les voies autres que l'autoroute*
 - *en zone UY : précision hors agglomération, $R \geq 5 m$*
- Abris pour animaux en zones A (zone agricole) et N (zone naturelle) : Possibilité d'édifier un abri - de moins de 20m²- destinés aux animaux aptes à entretenir les milieux naturels. *La collectivité souhaite permettre la réalisation de petits bâtiments pour les chevaux, moutons, etc. pour des propriétaires non-agriculteurs qui les possèdent. L'article sur les annexes implique une proximité qui n'est pas compatible avec l'usage des lieux par ces animaux qui pâturent souvent plus loin. Leur dimension est toutefois limitée afin de rester dans le cadre de petits édifices. Il est également précisé qu'il s'agit d'une emprise totale afin d'éviter de voir se multiplier ce type de constructions.*
- Clôture en limite séparative en zones A (zone agricole) et N (zone naturelle) : Retrait de la possibilité d'édifier des murs pleins de 2m. *La collectivité souhaite retirer la possibilité d'édifier des murs pleins de 2m en zones A et N afin d'éviter un impact paysager important*
- Aspect extérieur des containers en zone UA, UB, UE et 1AU : A apparter à l'aspect plus traditionnel des constructions existantes. *La collectivité souhaite encadrer l'aspect extérieur des containers maritimes (box de transport) utilisés pour faire des habitations ou autre. Il convient d'établir une règle garantissant l'intégration*

harmonieuse de ces structures dans leur quartier d'implantation. Pour cela, la notion de zone (UA, UE, etc.) est utilisée comme référence notamment en matière d'aspect extérieur, afin d'assurer une cohérence architecturale et une insertion adaptée aux spécificités de chaque quartier.

- Interdiction de changement de destination des commerces existants en secteur UAm. La collectivité souhaite maintenir une activité économique commerciale en particulier dans le centre-ville de la commune de Morcenx-la-Nouvelle (seule concernée par le secteur UAm). Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été mise en place sur une partie du secteur UAm, correspondant au centre-ville de Morcenx-la-Nouvelle. Dans le cadre de cette étude, du plan de référence de la commune, et d'une étude de mobilité, la délimitation du secteur UAm a été requestionnée et réduite (voir chapitre III.8). Pour maintenir voire développer l'activité économique et commerciale du centre-ville de Morcenx la Nouvelle, la commune a choisi de définir un linéaire commercial le long de certaines rues du centre (voir chapitre III.7). Les commerces existants en rez-de-chaussée des édifices situés dans cette zone centrale et sur ce linéaire doivent être maintenus, en évitant leur changement de destination, en particulier en logements.

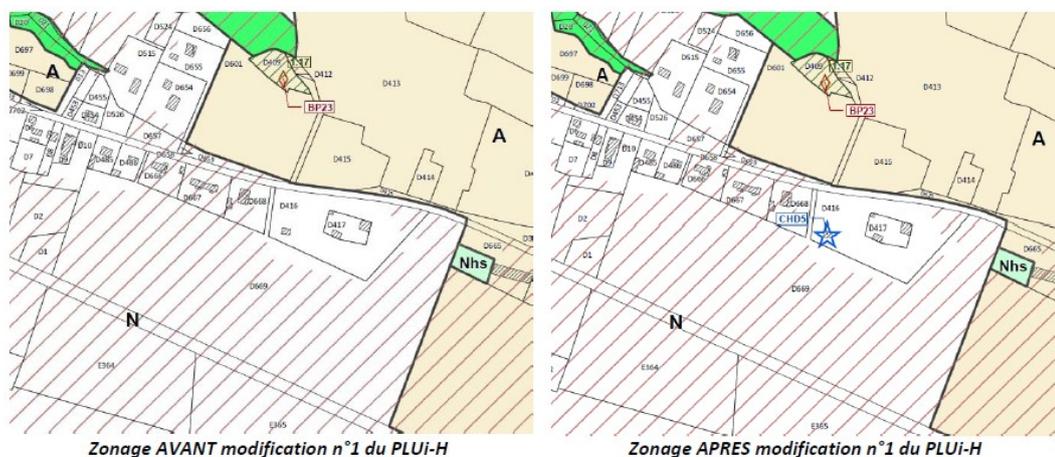
1.2.3.2. Création d'emplacements réservés création d'un ER pour le tronçon cyclable Garrosse – Morcenx . Il s'agit de compléter le réseau des pistes cyclables déjà existant sur le territoire par un tronçon cyclable de Morcenx à Garrosse, anciennes communes aujourd'hui intégrées à la nouvelle commune Morcenx-la- Nouvelle. Cette piste cyclable rattrape un circuit existant réalisé par la Communauté de Communes du Pays morcenais confortant une liaison en sécurité périphérie/centre-bourg. Le tronçon fait partie d'un schéma plus global de pistes cyclables que la Communauté de Communes du Pays morcenais souhaite mettre en œuvre à l'échelle de son territoire sur plusieurs années, pour densifier les mobilités douces.



1.2.3.3. Modifications du règlement graphique –plan de zonage

Arengosse : Changement de destination d'une grange

La collectivité souhaite permettre le changement de destination d'une grange existante à Arengosse, en zone N. Il est nécessaire de préciser que le changement de destination concerne la partie originelle de l'édifice, ici encadrée de rouge, et ne concerne pas les appentis plus récents et sans qualité patrimoniale ;

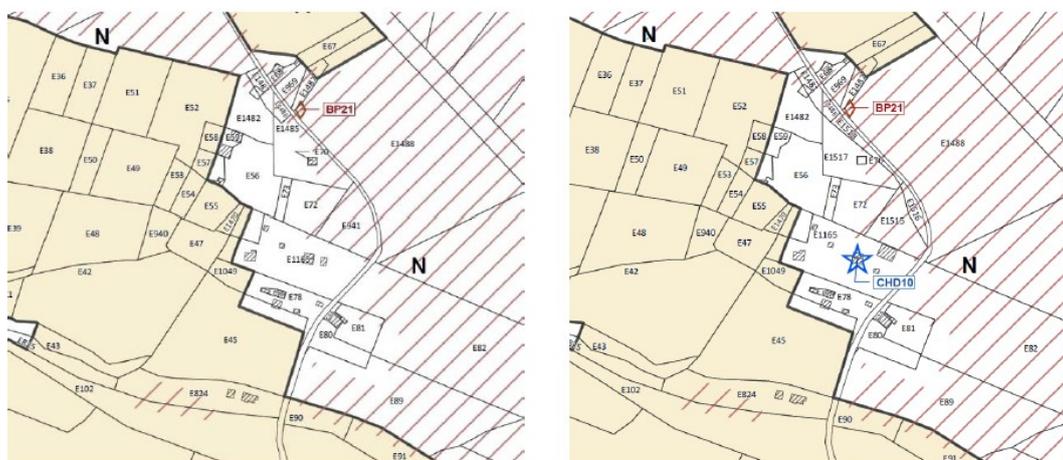


Zonage AVANT modification n°1 du PLUI-H

Zonage APRES modification n°1 du PLUI-H

Ygos-Saint-Saturnin : Changement de destination d'une dépendance.

La collectivité souhaite permettre le changement de destination d'une dépendance existante à Ygos-Saint-Saturnin, en zone N.



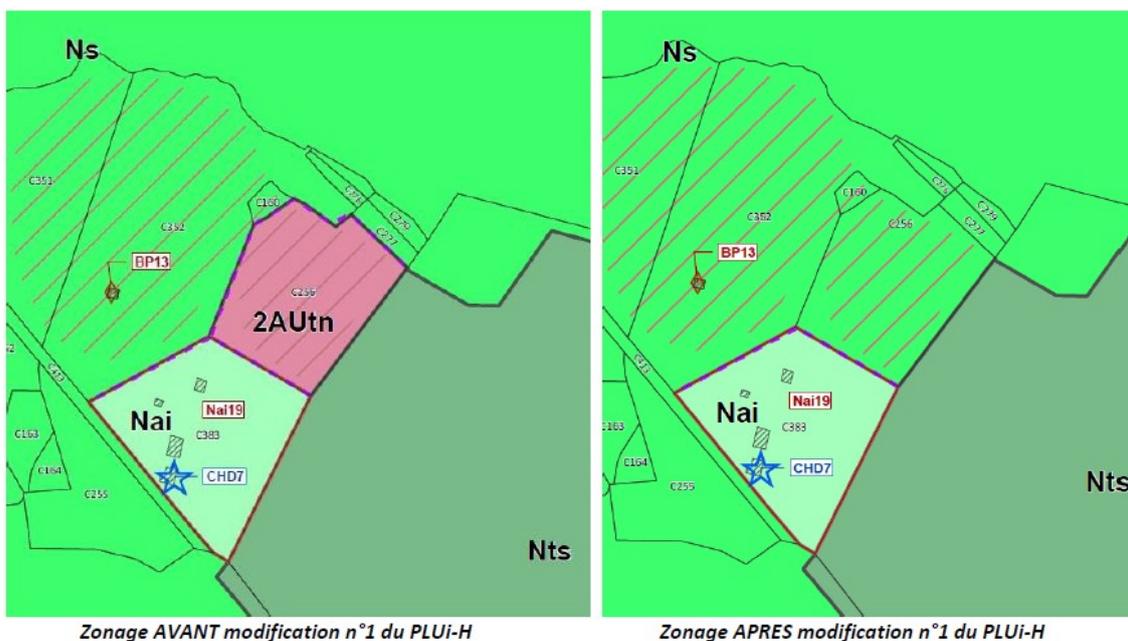
Zonage AVANT modification n°1 du PLUI-H

Zonage APRES modification n°1 du PLUI-H

Arjuzanx : Suppression de la zone 2AUtn de Passiot et reclassement en zone Ns après prescriptions de Mme la préfète des Landes.

Il s'agit de respecter l'engagement de la Communauté de Communes par rapport aux prescriptions de Madame la Préfète des Landes à l'issue de l'approbation du PLUIH en 2022 (recours gracieux).

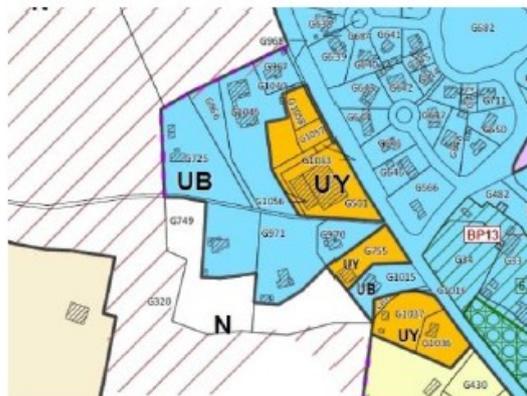
La zone était prévue en urbanisation différée dans le long terme à vocation d'hébergement touristique (2AUtn). Elle est transformée en zone Ns (zone naturelle composée de milieux naturels à protéger strictement) en lien avec le secteur situé à côté. De fait, la zone d'interface avec l'aléa fort « incendie de forêt » est également adaptée afin d'être supprimée sur l'ancienne bordure de la zone 2AUtn.



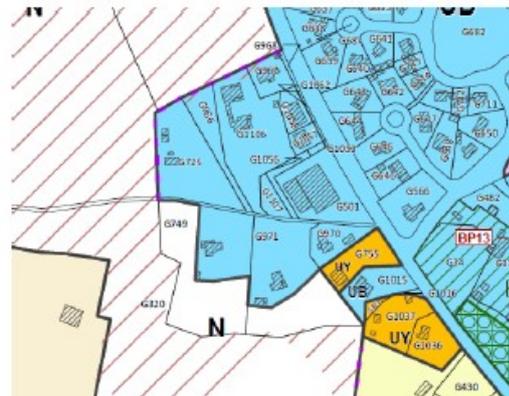
Zonage AVANT modification n°1 du PLUi-H

Zonage APRES modification n°1 du PLUi-H

Onesse-Laharie : Déclassement de la zone UY (zone urbaine à vocation économique) en UB (zone urbaine pour secteurs résidentiels, moyennement dense, situés en extensions des centres anciens). *Actuellement, la zone UY (zone urbaine à vocation économique) est occupée par une pharmacie et des kinés, ainsi qu'un bâtiment d'activités qui est destiné à être démoli avec pour projet d'y accueillir des commerces et des logements (14 unités). L'objectif est donc de mettre en cohérence la destination de la zone*



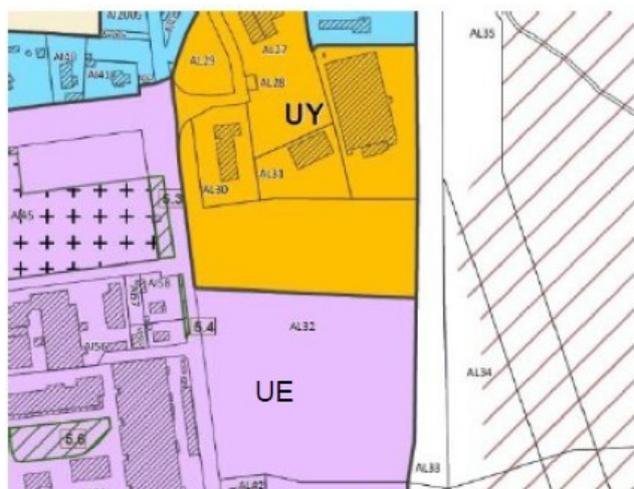
Zonage AVANT modification n°1 du PLUi-H



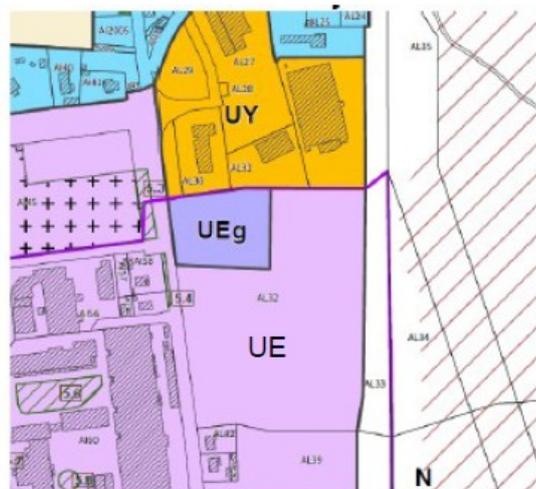
Zonage APRES modification n°1 du PLUi-H

Morcenx-la-Nouvelle :

- Future gendarmerie : passage de UY en UE et Ueg . *Un projet de gendarmerie et logements associés est prévu sur une partie d'une zone UY (zone urbaine à vocation économique) à Morcenx-la-Nouvelle, nécessitant sa transformation en zone UE (zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics) avec la création d'un secteur UEg dédié à ce projet (cf. adaptation du règlement écrit précédemment présentée). Dans ce secteur, l'extension de la zone sportive existante au sud est également souhaitée*

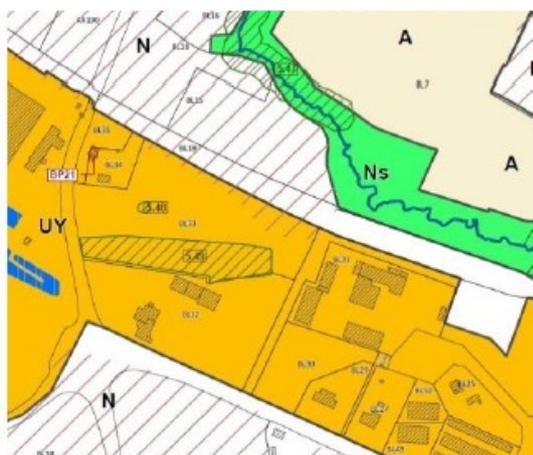


Zonage AVANT modification n°1 du PLUi-H

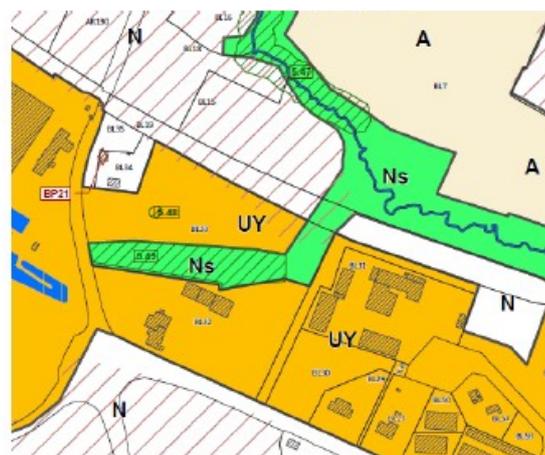


Zonage APRES modification n°1 du PLUi-H

- Modification d'une zone UY en zones Ns et N et modification d'une zone N en Ns. *Il s'agit de mieux adapter le zonage à la réalité du terrain et de clarifier les intentions des élus de préserver certains de ces secteurs. Le classement en zone UY (zone à vocation économique) d'une maison d'habitation avec un parc attenant et de zones naturelles de grandes qualités (zone humide identifiée) paraît aujourd'hui inadapté. La maison et son parc (parcelles BL n°34 et 35) n'ont rien à voir avec la zone d'activité UY. Il est proposé de verser les parcelles en zone N afin de les pérenniser. La zone humide identifiée est proposée en zone Ns (zone naturelle sensible à protéger strictement) en lien avec celle existante au Nord.*

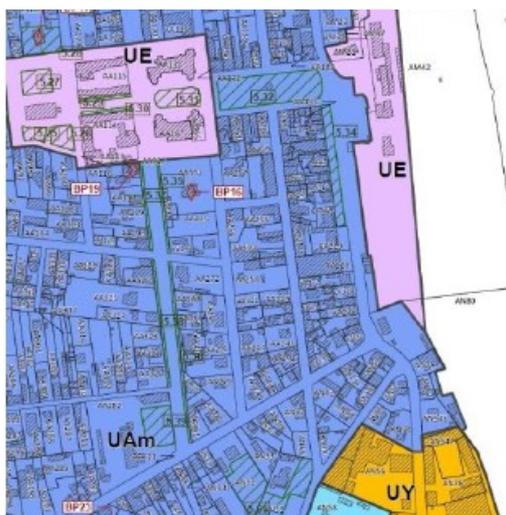


Zonage AVANT modification n°1 du PLUi-H

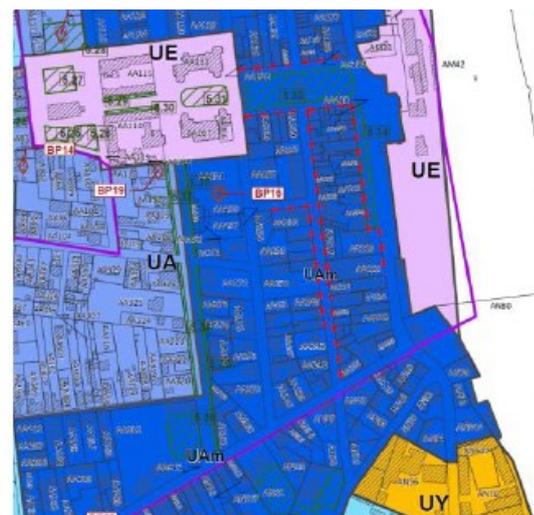


Zonage APRES modification n°1 du PLUi-H

- Modification du zonage (linéaire commercial en zone Uam) ; *Le souhait de la collectivité est de maintenir une activité économique sur le centre-ville de Morcenx-la-Nouvelle. Un repérage des commerces a abouti à la création d'un linéaire commercial sur le plan de zonage en zone UAm, pour maintenir les commerces existants.*



Zonage AVANT modification n°1 du PLUi-H



Zonage APRES modification n°1 du PLUi-H

- Modification de zonage (secteur UAm à recomposer avec la zone UA et la zone UB). Le zonage du centre ville de MORCENX est composé d'un secteur UAm (pas de zone UA actuellement) de grande dimension, accolé à des zones UB, à dominante pavillonnaire. De très grands espaces constructibles sont présents dans le secteur UAm et la protection d'espaces végétaux est réduite. Dans le secteur UAm, il n'y a pas d'emprise au sol maximale et pas de règle pour fournir des stationnements, d'où une possibilité théorique de densification très importante, avec des opérations qui se sont réalisées et ont engendrées d'importants problèmes liés au stationnement, tout en participant de la disparition d'éléments végétaux et de l'imperméabilisation des sols. Depuis l'approbation du PLUi/H, une OPAH a été mise en place sur une partie bien identifiée du centre ville. Le zonage est à recaler entre :
 - Un secteur UAm très dense (centre ville objet de l'OPAH) ;
 - Une zone UA correspondant au centre ville hors OPAH ;
 - Une zone UB pour les secteurs plus pavillonnaires et paysagers.

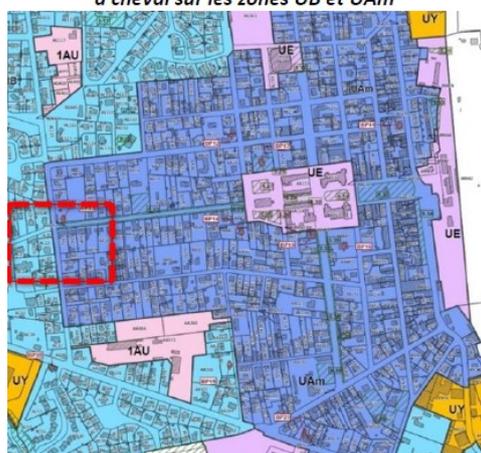


i-dessous localisation de l'exemple en photo ci-dessus à cheval sur les zones UB et UAm

Ci contre, exemple de zonage UB et UAm sur un tissu urbain existant.

On y voit parfaitement la similitude de forme urbaine sur cet ensemble, de type pavillonnaire ou de petits collectifs, dans lequel prennent place des espaces verts végétalisés et de la pleine terre.

L'OPAH ayant mieux ciblé le secteur à densifier (une Orientation d'Aménagement et de Programmation affirmant cette volonté est comprise dans la présente modification), il s'agit de reconfigurer l'ensemble du secteur UAm, de façon raisonnée.



Zonage AVANT modification n°1 du PLUi-H



Zonage APRES modification n°1 du PLUi-H

1.2.3.4. Modifications et création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Arjuzanx – site RNN : Prescription de Mme la préfète des Landes de retirer en partie la notion inopérante d'étude d'impact.

Il s'agit de respecter l'engagement de la Communauté de communes aux prescriptions de madame la préfète des Landes à l'issue de l'approbation du PLUi/H en 2022 (recours gracieux): Réécriture de l'OAP du site d'Arjuzanx en retirant en partie la notion inopérante d'étude d'impact.

Arjuzanx « Léon » : Suppression, dans les dispositions strictes, de production de logements collectifs et de logements locatifs sociaux pour permettre l'implantation de cabanes bois en résidences de tourisme (déjà inscrite sous forme de dispositions incitatives).

La zone 1AU « Léon » à Arjuzanx, initialement propriété de la commune, va passer totalement dans le « giron privé ». La collectivité s'est vu proposé la réalisation de logements sur ce site sous forme de 4 à 5 cabanes en bois pour une activité touristique. Via la modification de l'OAP, la collectivité souhaite permettre le développement de cette activité.

Morcenx-la-Nouvelle : Création d'une OAP (îlots de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU)

La commune de Morcenx-la-Nouvelle est dotée :

- *D'une convention d'adhésion pour le programme Petites Villes de Demain du 21 mai 2021 ;*
- *D'une étude urbaine intitulée « plan de référence » réalisée sur la commune de Morcenx-la-Nouvelle en lien avec le programme Petites Villes de Demain ayant permis d'élaborer un projet global et multi-thématique de revitalisation du centre bourg ;*
- *De la convention reconnue valant Opération de Revitalisation du Territoire précisant les différents engagements des partenaires pour 2021-2026 signée le 9 novembre 2022 entre l'État, le Conseil Départemental des Landes, la Commune et la Communauté de Communes de Pays Morcenais ;*
- *De l'arrêté du 22 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 31 décembre 2020 constatant le classement de communes, dont Morcenx-la-Nouvelle, en zone de revitalisation des centres villes.*

Un périmètre de sursis à statuer a été pris par le Conseil Municipal le 11/04/2024 en lien avec l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) et la définition d'un périmètre OPAH-RU (opération programmée pour l'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain)

A l'intérieur de ce périmètre, un linéaire fait l'objet d'une autre modification dans le PLUi/H afin d'empêcher le changement de destination des commerces situés à rez-de-chaussée sur les rues Salingro, Brémontier, le début de la rue Foch et autour de la place Aristide Briand.

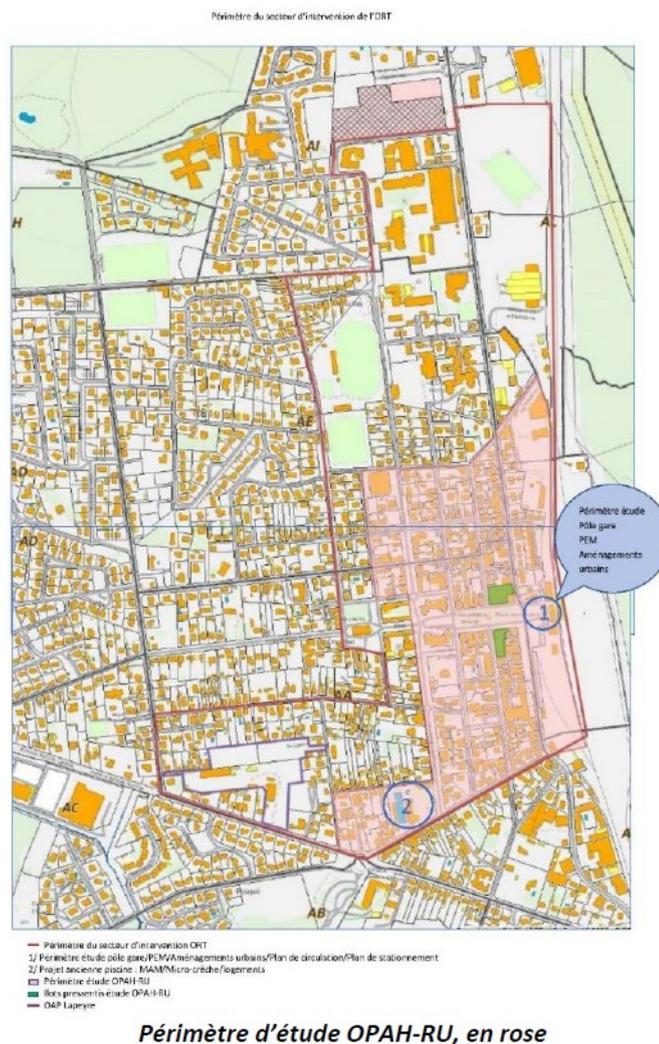
Un Plan de référence a mis en lumière des actions à mener sur deux îlots du centre ville de Morcenx, aujourd'hui classés en secteur UAm du PLUi/H. L'objectif est de relayer ces actions dans le PLUi/H.

Le programme comprendra des logements, des commerces, des démolitions/reconstructions. Une étude sur le stationnement est en cours, avec des projets pour des espaces de stationnements à venir vers la gare.

Les objectifs principaux sont les suivants :

- Recomposer l'ensemble des têtes d'îlots en cohérence avec la logique initiale du plan urbain :

- *Côté avenue Joffre : avec le prolongement du tissu bâti*
- *Côté Place Aristide Briand : affirmer la continuité des façades urbaines*
- *Maintenir des accès aux cœurs d'îlots (stationnement intégré)*



1.2.3.5 . Modifications du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

- Modification de la production de logements liées aux OAP du fait de la modification de l'OAP d'Arjuzanx « secteur Léon ». L'estimation de logements passe de 335 à 330 et les logements locatifs sociaux passent de 71 à 70.

Les modifications proposées ont une très faible incidence sur le POA de l'ordre de 1%.

Elles impactent en particulier la production de logements liés aux OAP. La modification de l'OAP d'ARJUZANX secteur Léon prévoyait la réalisation de 5 logements sous forme de collectifs dont 1 logement locatif social (LLS).

La modification induit de remplacer ces logements par des logements destinés au tourisme.

Les éléments du POA qui sont modifiés concernent les estimations de logements dont les LLS.

Le nombre de logements estimés au titre des OAP passe alors de 330 logements à minima (au lieu de 335 soit -1%).

Le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) passe de 71 à 70 (soit -1%).

Sachant qu'en dehors des OAP, une opération a été réalisée récemment par XL Habitat de 12 LLS, le résultat global n'est pas défavorable..

Il est à noter que l'objet suivant, mentionné dans l'arrêté prescrivant la modification n°1 du PLUi/H : « étendre une zone naturelle à vocation touristique pour permettre le développement de cette activité en pleine essor », a été abandonné, en cours de procédure.

1.3.- CADRE JURIDIQUE

Les enquêtes publiques dites «environnementales» sont prévues par les articles :

- L.123-1 à L. 123-18, R.123-1 à R.123-23 du code de l'environnement,
- L.153-19 et R.153-8 à R.153-10 du code de l'urbanisme,

Les modifications des plans locaux d'urbanisme sont régis par les articles : L.153-30 à L.153-44 du code de l'urbanisme

Pour être applicable , la procédure de modification « dite de droit commun » ne doit pas :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les emplacements réservés :

Principalement les articles L.151-41, L.152-2, R151-34, R.151-38, R.151-43, R.151-48 et R.151-50 du code de l'urbanisme et L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'inscription d'un emplacement réservé au sein d'un PLUi vise donc à **éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.**

Les **conditions peu contraignantes** pour créer un emplacement réservé expliquent que les collectivités utilisent fréquemment cet outil qui présente pour elles de nombreux atouts, dont celui de **ne pas nécessiter un financement immédiat.**

En vertu de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Au-delà de l'indication de la finalité de l'emplacement réservé dans le PLUi, la collectivité **doit justifier de l'existence de cet objet**, c'est-à-dire d'un projet répondant à l'une des finalités prévues au code de l'urbanisme. **Le projet, s'il doit être réel, ne doit pas nécessairement être précis** (CE, 7 juillet 2008, n°296439).

Les auteurs du document d'urbanisme doivent créer des emplacements réservés en cohérence avec le contenu et les objectifs arrêtés dans le PLUi, notamment avec le caractère de la zone ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Si l'instauration d'un emplacement réservé **n'a pas à être animée d'un projet précis et déjà élaboré**, le **juge administratif** exerce un **contrôle limité à l'erreur manifeste d'appréciation sur la justification du classement** d'un terrain en **emplacement réservé**, vérifiant qu'il entre bien dans l'une des catégories ouvrant la faculté de grever le terrain, ainsi que la réalité de l'intention du bénéficiaire d'accomplir les travaux projetés.

De même, la position et la superficie de l'emplacement doivent être définies avec précision, une insuffisance rendant la réserve inopposable.

Une fois institué, l'emplacement réservé oblige le propriétaire à ne pas contrarier la destination souhaitée, de sorte que tous les travaux qu'il entend entreprendre doivent être conformes avec celle-ci.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée, dans le délai d'un an à compter de la réception du courrier recommandé avec accusé de réception.

Lorsque la personne bénéficiaire de l'emplacement est devenue propriétaire du terrain grevé, **elle est tenue par la destination projetée et ne peut réaliser que des ouvrages ou installations conformes à cette destination, sauf à commettre une illégalité.**

Les changements de destination des bâtiments en zone agricole et naturelle peuvent être autorisés :

En application de l'Article L151-11 du code de l'urbanisme : I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, **en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles, et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.**

.../...

En zone naturelle (N) : à **l'avis conforme** de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. **Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).**

1.4.- COMPOSITION DU DOSSIER D' ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier présenté à l'enquête comprend :

DOSSIER TECHNIQUE :

1. la note de présentation (au sens de l'article R.123-8-2° du Code de l'environnement)
2. le rapport de présentation de la procédure de modification n°1 avec annexes
3. le règlement écrit portant les modifications en rouge surlignées en jaune
4. le règlement graphique :
 - avant la modification
 - après la modification
5. les OAP (modifiées , supprimées ou créées)
6. le POA modifié
7. l'avis de la MRAe Nouvelle Aquitaine du 15 mai 2025
8. la délibération de la CCPM sur l'avis conforme de la MRAE NA du 21 mai 2025
9. les avis des PPA et PPC (cf annexe 1)

DOSSIER ADMINISTRATIF :

- 1 .arrêté du président de la CCPM prescrivant la modification n°1 du PLUI/H du 31 janvier 2024
2. la demande d'avis au cas par cas adressée à la MRAe NA ;
- 3 . Notifications au PPA et PPC ;
4. la demande de désignation du CE auprès TA PAU
5. la désignation du CE par TA PAU
6. l'arrêté de mise à l'enquête publique
7. l'avis d'enquête publique : - affichages mairies et mairies annexes / publications dans la presse ;
8. Notification du projet aux maires des communes

Le dossier comporte les pièces réglementairement exigibles .

Les dossiers « papier » et électronique ont été vérifiés à de multiples reprises par le commissaire enquêteur , ils ont été complétés, modifiés pour être en totale correspondance et identité .

Dès le 13 juin 2025, le dossier complet était disponible sur le site de la Communauté de commune du Pays Morcenais.

2.- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L' ENQUÊTE

2.1 – ORGANISATION DE L' ENQUÊTE

Contacté par le tribunal administratif de PAU, le 14 avril 2025, en vue de sa désignation , le commissaire-enquêteur a adressé à son président , la déclaration sur l'honneur prévue par les articles L.123-5 et R.123-4 du code de l'environnement.

Désigné en même temps que son suppléant M. Jean-Marc LAILHEUGE par **décision n° E.25.000033/64 du 14 Avril 2025** de M. le président du tribunal administratif de PAU **(PJ 1)**,

L'enquête publique a été ordonnée par l'**arrêté du président de la communauté de communes du Pays Morcenais du 14 mai 2025 (PJ 2)**

2.2.- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.2.1. - GENERALITES

Dès sa désignation, le commissaire-enquêteur a pris attache avec le fonctionnaire en charge du projet à **la communauté de communes du Pays Morcenais (CCPM)**, pour :

- obtenir une date pour une réunion préparatoire à l'enquête publique au cours de laquelle les modalités de celle-ci seront arrêtées ;
- solliciter l'envoi du dossier électronique (*réception le 15 avril 2025*).

Les jours et horaires ont été définis d'un commun accord entre le commissaire-enquêteur, et le fonctionnaire en charge du projet à la CCPM. Les dispositions de l'article R.123- 9 du code de l'environnement ont été respectées.

2.2.2.- DURÉE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée du **16 juin 2025 à 8h30 au 3 juillet 2025 à 17h30 , soit dix huit jours consécutifs**

Les dispositions de l'article L.123-9 du code de l'environnement ont été respectées. Le projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale, en application des dispositions de l'article L.123-9 alinéa 2 , l'enquête publique peut avoir une durée réduite à 15 jours.

2.2.3. - PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Ainsi que l'arrêté communautaire précité le prévoit, dans son **article 4**, le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public au siège de la communauté de communes du Pays Morcenais (siège de l'enquête) :

- le lundi 16 juin 2025 de 8H30 à 11h 30 - siège CCPM
- le mardi 24 juin 2025 de 14h à 17h – siège CCPM
- le jeudi 3 juillet 2025 de 14h30 à 17h30 – siège CCPM

2.2.4.- PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

Elle est prévue par l'**article 5** de l'arrêté n°4 du président de la communauté de communes du Pays Morcenais du 14 mai 2025

1. Sur le territoire de la communauté de communes du Pays Morcenais :
 - l'avis au public a été affiché au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique :
 - dans chacune des mairies par les services municipaux,
 - à proximité du sites du projet d'emplacement réservé ;
 - 2. Au siège de la communauté de communes du Pays Morcenais , et sur le site internet de la dite communauté à l'adresse : www.paysmorcenais.fr ;
3. Dans la presse départementale,
 - au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique :
 - le journal quotidien « SUD-OUEST » (éditions Landes), le **23 mai 2025** ;
 - le journal « les annonces landaises», le **27 mai 2025** ;
 - dans les huit premiers jours de l'enquête :
 - le journal quotidien « SUD-OUEST » (éditions Landes, le **17 juin 2025** ;
 - le journal «les annonces landaises », le **17 juin 2025**
4. Sur le site internet des journaux d'annonces légales : www.notre-territoire.com : le **23 mai 2025**
5. Sur les sites des communes et communes associées: le **23 mai 2025**

Le commissaire-enquêteur a contrôlé l'affichage, le **31 mai 2025 dans chacune des mairies et maires annexes** et sur le site concerné par l'instauration d'un emplacement réservé Les avis d'enquête publique étaient en place, au format et à la couleur prévus par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 (modifié).

Ces vérifications ont été confortées par la délivrance par chacun des mairies des communes et M. le président de la **CC PM**, d'un certificat d'affichage **(annexes 4 à 10)**.

En conséquence, les dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement semblent avoir été respectées. Le public a bien été informé au moins quinze jours avant le début de l'enquête, et dans les huit jours suivant l'ouverture de celle-ci.

2.2.5.- JOURS ET HEURES PENDANT LESQUELS LE PUBLIC A ACCÈS AU DOSSIER

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté :

-Sur support papier, au siège de la Communauté de communes du Pays Morcenais, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

-Sur un poste informatique mis à disposition au siège de la communauté de communes et dans les six mairies membres, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

-Sur le site internet communautaire à l'adresse www.paysmorcenais.fr

Horaires d'ouverture :

- **Communauté de communes du : Pays Morcenais** 16 place Léo Bouyssou 40110 MORCENX LA NOUVELLE, du lundi au jeudi de 8h15 à 12h15 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h15 à 12h15 et de 13h30 à 17h.
- **Mairie de Morcenx ville nouvelle** :2, place Léo Bouyssou 40110 MORCENX-LA-NOUVELLE : du lundi au jeudi de 8h15 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, Le vendredi de 8h15 à 12h15 et de 13h30 à 17h et le samedi de 8h45 à 12h.
- **Mairie de Lesperon** 54 place Saint-Pierre 40260 – LESPERON : du lundi au jeudi 8h 12h - 14h 18h, Vendredi 8h 12h - 14h 17h
- **Mairie d' Onesse-Laharie** 232, place des platanes 40110 – ONESSE-LAHARIE : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h00 à 17h00 ;
- **Mairie d' Arengosse** 169 route de Villenave 40110 – ARENGOSSE : lundi, mardi, jeudi : 8h00 – 12h30, mercredi : 8h00 – 13h10, vendredi : 8h00 - 12h30 & 13h30 – 17h00 ;
- **Mairie d' Ousse-Suzan** Chemin Vicinal 40110 – OUSSE-SUZAN : du lundi au jeudi de 8h00 à 12h et de 13h30 à 17h30 ;
- **Mairie d' Ygos-Saint-Saturnin** 247, avenue Saint-Saturnin 40110 – YGOS-SAINT-SATURNIN : lundi mardi et mercredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h, Jeudi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h, Vendredi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h ;

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12 du code de l'environnement, des accès au dossier ont été ouverts au public sur un poste informatique dans les six mairies et au siège de la communauté de communes du Pays Morcenais.

2.2.6 . - COMMODITÉS OUVERTES AU PUBLIC

Au siège de la Communauté de communes : Le public peut consulter le dossier « papier », dans la salle d'accueil, au rez de chaussée du siège de la communauté de communes, il peut obtenir photocopie des pièces de celui-ci à ses frais.

SUR INTERNET : Le public a la possibilité de consulter le dossier d'enquête dématérialisé sur le site internet de la communauté de communes du Pays Morcenais , d'émettre des observations sur le registre papier ou par courriel à l'adresse dédiée : enquêtopublique@paysmorcenais.fr.

Un poste informatique a été mis à la disposition du public dans les six mairies de la communauté et au siège de celle-ci, pour assurer un accès gratuit.

2.2.7. - ENTRETIENS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le 13 mai 2025 de 9h à 10h30, le commissaire enquêteur s'est entretenu avec le responsable du projet à la CC Pays Morcenais, en présence de Mme COUSSEAU Hélène, première vice-présidente en charge de l'urbanisme (Maire de Lesperon), et d'une agente de l'ADRCL, assistant du maître d'ouvrage. La période d'enquête a été fixée ainsi que les permanences. L'enquête sera réduite à 18 jours comme le permettent les dispositions de l'article L.123-9 al.2 du C.E.. Les modalités de la publicité de l'enquête ont été définies et dans un souci d'économie de deniers publics, un seul avis sur le terrain sera placardé sur le tracé de la future piste cyclable (emplacements réservés).

A ce jour, seul le syndicat du SCoT Haute Lande a répondu au titre des PPA, la SEPANSO 40 a répondu au titre des PPC. Il a été rappelé que les maires de chaque commune de la communauté doit recevoir notification du projet de la modification n°1 du PLUi/H, avant sa mise à l'enquête publique (L.153-40 du C.U.).

Le CE a rappelé les observations qu'il avait transmises avant la réunion, sur le dossier qui sera soumis à l'enquête publique. Il a rappelé que les emplacements réservés sont inscrits **dans le règlement du PLU(i)**, c'est-à-dire dans le règlement écrit du PLU(i) et ses documents graphiques, **en y apportant les précisions relatives à la destination, au bénéficiaire, à sa localisation et à son emprise**. Si la superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, le règlement doit néanmoins permettre de déterminer précisément leur localisation ou position et leurs superficie et limites.

Le 3 juillet 2025, à 16h30, pendant la permanence, entretien avec M. NAVARRO, responsable foncier à la commune de Morcenx la nouvelle, au sujet de la création de l'emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable Garrosse-Morcenx. Nous confirme qu'il n'y a pas lieu **d'impacter les parcelles AC 125, AC 126, AC 127, AC 128**, en raison de la configuration de la parcelle AC 130, qui constitue une bande de terre entre les propriétés clôturées, et l'emprise de la route départementale, d'autant que la parcelle AC 130 est propriété de la commune de MORCENX LA NOUVELLE.

Le 3 juillet 2025, à 16h45, pendant la permanence, entretien avec Mme Isabelle CANTEGRIT, première adjointe au maire de Morcenx la nouvelle, au sujet de la demande de Mme Marie Christine SARREMEJEAN. Elle nous précise que cette dame sollicite :

- la réduction de la zone 1AU Arzujanx bourg est, pour laquelle il existe une OAP,
- Pour y faire deux lots au lieu de 4, en assainissement individuel.

Mme CANTEGRIT nous précise que la collectivité n'a pas les moyens financiers de desservir les parcelles en assainissement collectif.

Elle nous donne des renseignements sur les acquéreurs des parcelles communales du secteur de l'OAP « Léon »

2.2.8.- VISITE DES SITES

Le 28 mai 2025, dans l'après-midi, le commissaire enquêteur a visité les six communes et trois communes associées. Il a vérifié l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête dans chaque mairie et mairie annexe, ainsi qu'au siège de la communauté de communes. Il a déposé dans les six communes, le registre d'enquête préalablement coté et

paraphé par ses soins et à vérifier l'existence d'un poste informatique dédié à la consultation par le public.

La publicité réglementaire a été réalisée ainsi que la publicité complémentaire sollicitée par le CE.

2.2.9. - PARAPHE DU REGISTRE D'ENQUÊTE

Le commissaire-enquêteur a procédé, au siège de la communauté des communes du Pays Morcenais le 28 mai 2025 de 13h30 à 14h30, au paraphe du dossier d'enquête et des sept registres d'enquête.

2.2.10.- CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Les services « urbanisme/foncier » de la commune de Morcenx la nouvelle, n'ont pas collaboré de façon fluide. Le commissaire enquêteur, après plusieurs relances et un entretien physique, a dû adresser une demande officielle au maire, accompagnée des cerfa réglementaire (*perte de temps et d'efficacité*) pour obtenir les renseignements sollicités sur les propriétaires impactés par les modifications ou épargner lors de la réponse à la demande de recours gracieux de Mme la Préfète de Landes.

Des contributions et des entretiens lors des permanences, ont permis, au commissaire-enquêteur de constater que la campagne des municipales 2026 était déjà lancée.

2.2.11.- NOTIFICATION DU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a dressé dans les huit jours, un procès-verbal de synthèse des observations (**annexe 12**) qui a été notifié au président de la communauté de communes du Pays Morcenais, représentant du maître d'ouvrage, **le 7 Juillet 2025, à 10 heures** au siège de la dite communauté de communes. L'intéressé ayant été préalablement convoquée, a été informé qu'un délai de quinze jours lui est imparti, pour nous adresser son mémoire en réponse, éventuel.

2.2.12.- MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le pétitionnaire nous a adressé, dans les délais impartis, par voie électronique, son mémoire en réponse à notre procès-verbal de synthèse des observations (**annexe 15**)

2.2.13.- CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET MODALITÉS DE TRANSFERT DU DOSSIER

Les registres d'enquête « papier » a été clos par le commissaire-enquêteur les 3 juillet 2025 à 17h30 pour le registre du siège de l'enquête et le 4 juillet 2025 à 14h pour les six autres registre. La boîte courriel dédiée a été fermée, le 3 juillet à 17h30.

Le dossier d'enquête publique, les registres et les documents annexés, ont été remis contre décharge, en même temps que la notification du PV de synthèse des observations, le 7 juillet 2025 au président de la communauté de communes

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ont été transmis, le 21 juillet 2025, par voie électronique au siège de la CC Pays Morcenais ainsi qu'au greffe du tribunal administratif de PAU.

2 - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR ET DES PERSONNES PUBLIQUES NOTIFIÉES

3.1. - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

3.1.1.- Avant la mise à l'enquête publique

Le CE a fait remarquer que :

- la procédure de modification envisagée **allait porter atteinte à la propriété privée** :
 - la création de deux emplacements réservés ER.3.2 (Garrosse) et ER.5.2 (Morcenx) est décrite dans le rapport de présentation de la procédure de modification et prévoit une emprise de 6 m sur 8 parcelles sur Garrosse et 9 parcelles sur Morcenx ;
 - le reclassement en zone **N** des parcelles BL 34 et BL 35 actuellement classée **AY** (perte de droit à construire) ;
 - le reclassement en zone **Ns** de la parcelle classée en zone **2A^Uth** (commune associée d' Arzujanx) ;
 - la délimitation d'un secteur sur le centre de Morcenx où les locaux commerciaux ne peuvent faire l'objet de changement de destination dans le cadre des OPAH/RU
- cette procédure non soumise à évaluation environnementale **n'a, de ce fait, pas fait l'objet de concertation préalable.**

Pour une parfaite information du public, il avait envisagé la tenue d'une réunion d'information et d'échange, mais il a découvert que l'OPAH/RU avait fait l'objet d'une réunion d'information le 19 février 2025. Un affichage complémentaire sur les sites impactés par la procédure devrait permettre la bonne information du public.

Le CE observe que :

- Les ER projetés ont bien été reportés sur les tableaux récapitulatifs des plans du règlement graphique , mais tous les éléments nécessaires à la légalité des ER ne figurent pas sur ces tableaux.
En effet, la destination, l'emplacement , les caractéristiques (longueur/largeur), et le bénéficiaire doivent être mentionnées (pour les voiries publiques (*articles L. 151-41 et R. 151-48 du code de l'urbanisme*)) . **Ici , l'emprise n'a pas été reportée. Il y aurait lieu de rectifier ces erreurs .**

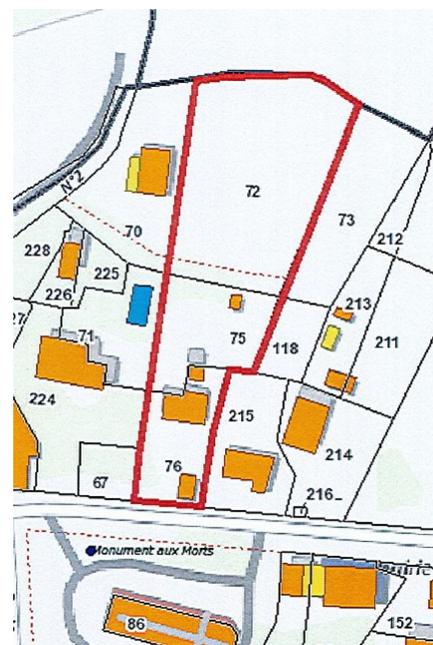
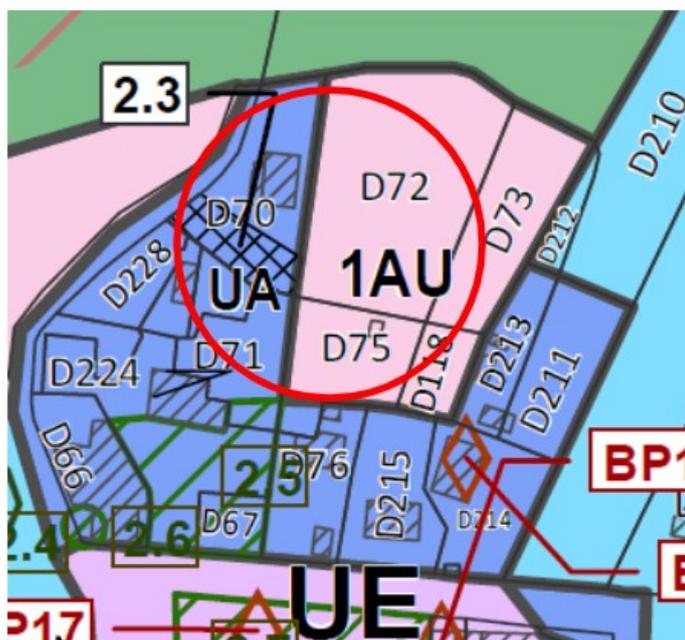
- **Par ailleurs, il n'y a pas lieu de mentionner les parcelles, propriétés de la commune de MORCENX LA NOUVELLE** dans la liste des parcelles impactées par une bande de 6m parallèle à la route départementale 227.
- **Il ne devrait pas y avoir lieu d'impacter les parcelles AC 125, AC 126, AC 127, AC 128**, en raison de la configuration de la parcelle AC 130, qui constitue une bande de terre entre les propriétés clôturées, et l'emprise de la route départementale, d'autant que la parcelle AC 130 est propriété de la commune de MORCENX LA NOUVELLE. *Le coût de la piste cyclable envisagée serait considérablement augmentée si les quatre parcelles mentionnées ci-devant devaient être impactées (démolition des murs de clôture et de bâtiments/ reconstruction des clôtures et de bâtiments)*



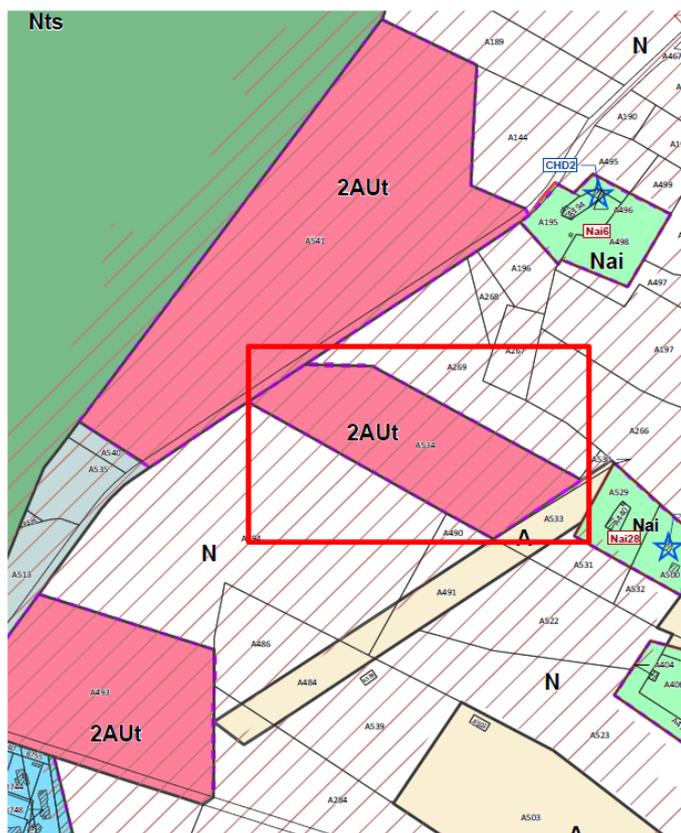
- **Les vérifications effectuées sur l'ensemble du rapport de présentation, du règlement écrit et du règlement graphique du PLUi/H opposable, mettent en exergue :**
 - l'absence du tableau récapitulatif de tous les ER du PLUi/H dans le règlement écrit ;
 - l'absence des emprises (*surface , ou bande de x mètres de large*) des ER , dans les tableaux des plans de zonage des différentes communes.
 - Les surfaces des ER figurent bien dans les tableaux du Rapport de présentation partie III – sous-partie E – 1 explications des choix des emplacements réservés. Il s'agit bien d'erreurs matérielles commises dans les deux parties du règlement.

Il y aurait lieu de rectifier ces erreurs matérielles dans le cadre de la présente procédure de modification, d'autant que l'ER 2.3 à Arzujanx est nécessaire à la desserte de la zone 1 AU objet de l'OAP modifiée « Léon » par la présente procédure.

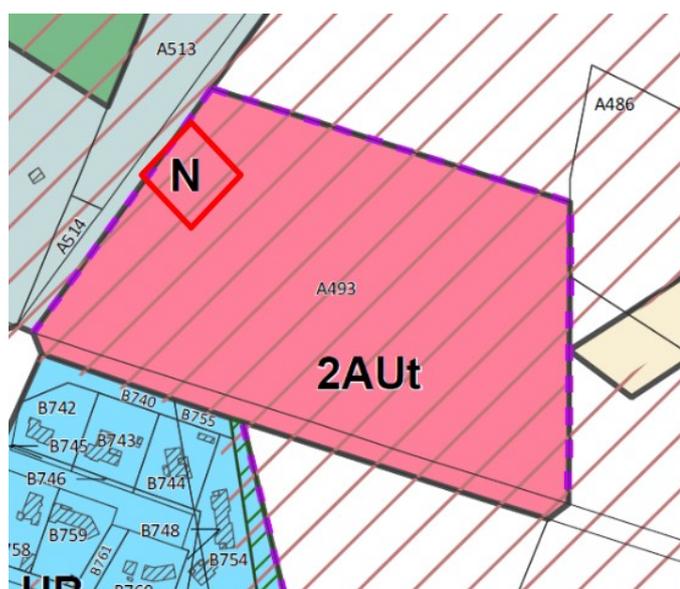
- Concernant l'OAP « Léon », la superficie de la zone est de 5125m², pour remplir l'objectif de 11 logements /ha, il serait nécessaire d'en imposer 6 au lieu 4 à 5, et de modifier l'exemple d'implantation qui n'en présente que 4. **Une desserte de la zone plus au Nord sur la parcelle D 70 sera possible en lieu et place de l'ER 2.3.** En effet, la collectivité a créé lors de l'élaboration du PLUi /H , l'emplacement réservé 2.3 pour la desserte du secteur 1AU « Léon ». Selon des renseignements recueillis, il ressort que la commune de Morcenx la nouvelle, serait partiellement propriétaire du foncier secteur 1AU (D72, D 75) et qu'une promesse de vente porterait sur ces parcelles et également sur la parcelle D 76. **(annexe 11)** L'acquéreur est un familier de la propriétaire de la parcelle D 70 qui est grevée par l'ER 2.3. **Toutefois la présente procédure n'a pas pour objet la suppression de l'ER 2.3.**



- Dans son recours gracieux , Madame la préfète des Landes mentionne sur la commune déléguée d' Arjuzanx : les zones **Nts**, **2AUt** et la zone **2AUtn de Piassot**. Dans sa réponse, le président de la CC Pays Morcenais ne prend des engagements que sur les zones **Nts** et la zone **2AUtn**. Les zones **2AUt** ont été maintenues en l'état, au motif que le foncier de ces zones était publique et que la collectivité avait la main mise sur ces zones. Ces zones sont constituées par les parcelles A 541, A 534 et A 493. Le CE a sollicité auprès des services « urbanisme » de la mairie de Morcenx la Nouvelle, l'identification des propriétaires. **Il s'avère que si deux des trois parcelles sont propriété du Syndicat mixte pour l'aménagement et la gestion de lieux touristiques du département des Landes, (les parcelles A 541 et A 540 sont issues de la division de la parcelle A 537) , la parcelle A 534 appartient à un particulier. Donc la collectivité n'a pas main mise sur toutes les zones 2AUt sur le secteur d'Arjuzanx.** **Il y aurait lieu pour rectifier cette « erreur » et déférer aux demandes de Mme la Préfète, d'effectuer les modifications nécessaires en le joignant à la procédure de modification n°1 après avoir pris un arrêté complémentaire d'engagement de la procédure de modification N°2 du PLUi/H**



- Le CE constate dans le règlement graphique relatif à commune associée d' Arjuzanx, sur la carte page 2 de l'atlas pour la parcelle A 493 portant la coloration du zonage **2AUt**, une **identification 2AUt** et une **identification N (parasite)**. Il y aurait lieu de retirer le marquage **N** qui constitue une erreur matérielle.



- On peut lire en page 31 du Rapport de présentation de l'élaboration du PLUI/H, partie II – Diagnostic territorial) : « Par ailleurs, conformément à l'article R.332-13 I 1° du Code de l'Environnement, « *La décision de classement et le plan de délimitation de la*

réserve naturelle sont reportés s'il y a lieu : 1° En annexe au plan local d'urbanisme, au plan d'occupation des sols maintenu en vigueur ou au plan de sauvegarde et de mise en valeur, dans les conditions prévues aux articles L. 313-1 et L. 153-60 du code de l'urbanisme [...] ». les vérifications effectuées sur les documents mis en ligne sur le site www.geoportail-urbanisme.gouv.fr ne permettent pas de trouver le décret n° 2022-1213 du 2 septembre 2022 portant création de la réserve naturelle nationale d'Arjuzanx (Landes) et le plan de délimitation de la réserve.

Il y aurait lieu de mettre à jour le PLUi/H par arrêté du président de la communauté de communes, en ce qui concerne la réserve naturelle d'Arjuzanx.

- **Il a été rappelé que les maires de chaque commune de la communauté doit recevoir notification du projet de la modification n°1 du PLUi/H, avant sa mise à l'enquête publique (L.153-40 du C.U.).**

3.1.4.- A la mise à l'enquête publique

Seule la notification du projet aux maires des six communes de la communauté de communes (L.153-40 du C.U.) a été réalisée.

3.2. - OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES OU CONSULTÉES

Un tableau récapitulatif de la saisine des personnes publiques associées notifiées ou consultées par lettre recommandée a été établi, il comporte la date d'envoi de la notification, Les PPA et PPC avait jusqu'au **9 mai 2025** pour émettre leur avis. Passé cette date les avis étaient **FAVORABLE TACITE (annexe 1)**

Les observations des PPA et PPC nécessitant une prise en compte par le maître d'ouvrage ont été reprises dans le PV de synthèse des observations, soit directement lorsque l'avis a été donné dans les délais, soit reformulées par le commissaire-enquêteur, lors d'avis hors délai.

Les avis du Syndicat mixte du SCoT Haute Lande, et du Conseil Départemental des Landes sont **FAVORABLE** sans réserve.

La saisine des maires des six communes en application des dispositions de l'article L.153-30 du code de l'urbanisme, le 15 mai 2025, n'a pas donné lieu à observations de leur part, auprès de la communauté de communes du Pays Morcenais.

4.- PARTICIPATION DU PUBLIC ANALYSES ET COMMENTAIRES

4.1.- DÉROULEMENT DES PERMANENCES

Permanence du lundi 16 juin 2024 de 9 h à 12 h :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage de la publicité de l'enquête, en mairie de Morcenx la nouvelle et au siège de la communauté de communes . Il a vérifié la présence de toutes les pièces du dossier « papier » qui avaient été cotées, mises en ordre, et paraphées préalablement (*Dossier conforme*).

Il a vérifié que l'ordinateur portable mis à disposition du public permettait l'accès à l'entier dossier d'enquête publique en version électronique.

Il a reçu :

- **Mmes LOUBERE, Pierrette et LOUBERE, Nathalie**, 432 route de Beylongue à OUSSE-SUZAN sollicitent le classement en zone constructible de leurs parcelles F 1128, F 1092 et F 1095, situées à proximité du centre bourg d'Ygos Saint Saturnin, actuellement classées en zone A **(RCC1)**

Permanence du mardi 29 juin 2025 de 15h à 17h :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage de la publicité de l'enquête, en mairie de Morcenx la nouvelle et au siège de la communauté de communes . Il a vérifié la présence de toutes les pièces du dossier « papier ».

Il a vérifié que l'ordinateur portable mis à disposition du public permettait l'accès à l'entier dossier d'enquête publique en version électronique.

Il a reçu :

- **M. BLONDIN, Bernard** , collectif citoyen d'Ygos Saint Saturnin se renseigne sur la procédure, et demande comment faire pour faire classer des granges, en bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les renseignements lui ont été communiqués.
- **M. RENO, Hervé**, 1075 route du Brac à GARROSSE – MORCENX LA NOUVELLE, sollicite le reclassement de la parcelle C 429 en zone U. Elle est actuellement en zone A du PLUi/H. **(RCC2)**
- **Mme FERET, Evelyne** demeurant MORCENX et **M. LACHENMAIER, Fabrice** demeurant à ARZUJANX – MORCENX LA NOUVELLE, auteurs de la contribution **(RME1 et INT 1)** nous explique que leur contribution a pour but de démontrer qu' une révision générale du PLUi/H s'impose. La politique urbaine conduite actuellement est basée sur des données obsolètes.

Permanence du jeudi 3 juillet 2025 de 14h30 à 17h30 :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage de la publicité de l'enquête, en mairie de Morcenx la nouvelle et au siège de la communauté de communes . Il a vérifié la présence de toutes les pièces du dossier « papier ».

Il a vérifié que l'ordinateur portable mis à disposition du public permettait l'accès à l'entier dossier d'enquête publique en version électronique.

Il a constaté que qu'une contribution émanant de Mme Marie Christine SARREMEJEAN avait été collé sur trois pages du registre

Il y a reçu :

- **Mme Nathalie LOUBERE**, pour son frère **Nicolas**, propriétaire de la parcelle F 1483 à Ygos Saint Saturnin, souhaiterait reconstruire la maison d'habitation ruinée qui se trouve sur cette parcelle. N'ayant pas de pouvoir de représentation , nous l'avons invitée à demander à son frère de transmettre sa contribution par internet.
- **M et Mme DUPOUY Frédéric**, demeurant ONESSE-LAHARIE, se renseignent sur la constructibilité des parcelles M 394 et M 398 sur la commune d'Onesse-Laharie , et souhaitent qu'elles le deviennent. Elles sont actuellement classées **A. (RCC4)**

4.2.- LA PARTICIPATION DU PUBLIC

4.2.1- INCIDENT

Le 17 juin 2025, à 10h20, sommes alertés qu'une personne veut coller sur les pages du registre d'enquête en mairie de Morcenx la nouvelle, sa contribution comportant quinze pages. L'intervenante refuse que sa contribution soit agrafée au registre, elle exige de coller chacune des pages sur une page du registre. Le commissaire enquêteur demande au fonctionnaire territorial qui l'a alerté, d'ajouter des pages vierges au registre, lui indiquant qu'il viendra les parapher en fin d'après-midi. Trente quatre pages ont été ajoutées au registre, portant sa capacité de huit à quarante deux pages.

La contribution sur 15 pages de l'association « LA NOUVELLE MORCENX » a été enregistrée RME 1.

4.2.2.- NOMENCLATURES DES CONTRIBUTIONS

Le CE a prévu , dans ce document, la nomenclature suivante:

VER : Contribution verbale (suivi d'un numéro d'ordre) ;

RCC : Contribution registre enquête « papier » disponible à la Communauté de communes du Pays Morcenais (suivi d'un numéro d'ordre);

RME : Contribution registre enquête « papier » disponible à la mairie de Morcenx-la-Nouvelle (suivi d'un numéro d'ordre) ;

RLN : Contribution registre enquête « papier » disponible à la mairie de Lesperon (suivi d'un numéro d'ordre); **pas utilisée**

ROE : Contribution registre enquête « papier » disponible à la mairie d'Onesse-Laharie (suivi d'un numéro d'ordre) ; **pas utilisée**

RAE : Contribution registre enquête « papier » disponible à la mairie d' Arengosse (suivi d'un numéro d'ordre) ; **pas utilisée**

RON : Contribution registre enquête « papier » disponible à la mairie d' Ousse-Suzan (suivi d'un numéro d'ordre) ; **pas utilisée**

RYN : Contribution registre enquête « papier » disponible à la mairie d' Ygos-Saint-Saturnin (suivi d'un numéro d'ordre) ;

LET : Contribution par lettre remise directement ou par courrier (suivi d'un numéro d'ordre) ; **pas utilisée**

INT : Contribution par courriel (suivi d'un numéro d'ordre) ;

 contribution hors objet de la modification

4.2.3- LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Au cours de mes trois permanences au siège de l'enquête (CC Pays Morcenais), j'ai rencontré neuf personnes, qui ont formulé trois contributions sur le registre (RCC1, RCC2 et RCC4).

Une Association a collé , sur le registre de la mairie de Morcenx la Nouvelle , une contribution de 15 pages, créant un incident, le registre n'en contenant que 8 (RME1). Le CE a coté et paraphé les pages ajoutées.

Cette même association a transmis par courriel la même contribution de 15 pages (INT1).

Une personne a formulé une contribution sur le registre de la mairie d'Ygos Saint Saturnin (RYN1).

Deux autres personnes ont transmis des contributions par internet (INT2, INT3 et INT4)

Une personne a collé une contribution de trois pages sur le registre principal (au siège de l'enquête) nécessitant un ajout de pages (cotées et paraphées par le CE) (RCC3)

4.2.3- BILAN COMPTABLE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Au total dix contributions dont un doublon ont été enregistrées par le CE.

Six sur les registres papier (siège de la CC et deux communes), quatre par internet.

Parmi ces neuf contributions uniques, deux seulement relèvent du projet de modification n°1 du PLUI/H, les sept autres étant hors sujet et concernent des demandes de constructibilité de parcelles, une sur la commune d' Ousse-Suzan , une sur la commune d'Onesse-Laharie, une sur la commune associée de Garrosse- Morcenx la Nouvelle, les quatre autres sont localisées sur la commune d'Ygos Saint Saturnin

Sur les registres « papier » :

au siège de la CC.PM. :

- une contribution de **Mmes LOUBERE Pierrette et Nathalie (RCC1)**
- une contribution de **M. RENO, Hervé (RCC2)**
- une contribution de **Mme Marie-Christine SARREMEJEAN (RCC 3)**

en mairie d' YGOS ST SATURNIN :

- une contribution de **Mme DEVAUX Nathalie (RYN 1)**

en mairie de MORCENX LA NOUVELLE :

- une contribution de **l'association « La Nouvelle Morcenx » (RCC1)**

Par internet :

- la contribution de l'association « La Nouvelle Morcenx » a également été adressée par internet (INT 1), **elle fait doublon avec RME 1**
- une contribution de **M. DAVALOS, Jean Pierre (INT 2)**
- une contribution de **M. LOUBERE Nicolas (INT3)** parcelle F 1348 Ygos St Saturnin
- une contribution de **M. LOUBERE Nicolas (INT 4)** parcelle G 1740

4.2.4.-THÈMES RETENUS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- modification de POA (données obsolètes)
- Pourquoi un avis conforme de la MRAe alors d'une Étude d'impact était nécessaire
- Pourquoi la suppression de la zone 2AUtn Piassot (uniquement)
- Modification OAP Léon
- îlot de pré-études OPAH-RU – sursis à statuer de 10 ans ?
- demandes de constructibilité de terrains en zone A ou N
- demande de réduction de la zone 1AU (Arzujanx bourg est) et suppression de l'OAP

4.2.5.- ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LEUR PRISE EN COMPTE PAR LA COLLECTIVITÉ

Observations	Prise en compte par la collectivité	Analyse et commentaires du CE
La Nouvelle Morcenx contribution sur 15 pages RME 1 – INT 1		
A. Programme d'Orientations et d'Actions – POA Un document recyclé, dont la majorité des données chiffrées sont inexactes, et périmées et qui a déjà été fourni lors de la révision du PLUi/H en 2022 avec ces mêmes incohérences, tant sur le fond que sur la forme, mais qui est utilisé à nouveau pour la modification N°1 de ce même PLUi/H sans aucune	La modification n°1 n'a pas vocation à reprendre l'intégralité du POA mais à le modifier en fonction des modifications de la présente procédure qui pourraient l'impacter, en particulier en termes quantitatifs.	La présente procédure ne porte que sur une modification d'une ligne d'écriture du POA. Le CE a bien compris que la LNM souhaitait une révision générale du document d'urbanisme. Elle aurait tout loisir de mettre en œuvre ce projet si elle est élue aux prochaines élections municipales

<p>actualisation, ni correction. Il est à se demander si quelqu'un l'a même lu quand on y retrouve des données qui concernent Mont-de-Marsan ?</p> <p>Comment, dans ces conditions, la CCPM a t'elle pu élaborer une politique de l'habitat basée sur des enjeux stratégiques à partir d'une base fautive qui a priori aurait déjà été fournie en février 2020 ? Compte tenu de ce qui précède, et du manque de sérieux global qui a présidé à la rédaction de ce document par le bureau d'étude contractualisé, et en l'absence d'observations de la part de la CCPM lors de l'accusé réception de celui-ci, l'association La Nouvelle Morcenx s'oppose à la validation de la totalité de ce document, et en conséquence aux OPA qui en découlent. En effet, les conséquences qui en résultent essentiellement pour la population du bourg de Morcenx, sur ses citoyens et ses commerçants qui subissent déjà un sursis à statuer de 10 ans sur un périmètre ciblé, ainsi qu'une opération OPAH-RU, assortie d'une opération façades, d'une étude mobilité et d'une étude petite ville de demain, ne sont pas anodines en terme de ventes de biens (forcées ou pas), de préemption de la part de la CCPM, et de délocalisation de commerces. Tout ce qui est préparé par la Communauté de Communes du Pays Morcenais en terme d'objectifs et de plan d'actions sur l'habitat étant basé sur cette étude qui est erronée, l'association La Nouvelle Morcenx demande donc à ce que cette modification N°1 datée de février 2025 du PLUIH soit annulée et refaite, sur des bases saines et sérieuses</p>		
<p>B. RAPPORT DE PRÉSENTATION COMPLÉMENTAIRE</p> <p>Page 6 - Point II : l'examen au cas par cas « ad hoc » L'autorité environnementale n'a pas exigé la réalisation d'une évaluation environnementale bien que les modifications apportées dans le document présenté impactent directement le milieu naturel (voir points suivants). LNM s'étonne de</p>	<p>La procédure « cas par cas ad hoc » ne signifie en aucun cas que la collectivité n'a pas pris en compte l'environnement dans le cadre de la modification n°1 du PLUi/H. Pour preuve, les incidences environnementales, dans le dossier « cas par cas », sont jugées non significatives voire largement positives. Le dossier est conforme aux dispositions législatives en vigueur. La MRAe a donné un avis conforme de non-soumission à évaluation</p>	<p>La procédure d'examen au cas par cas prévoit l'avis conforme. Cet outil a le droit d'être utilisé d'autant que la modification ne prévoyait pas d'ouverture à l'urbanisation de parcelles. La procédure de modification n'aura pas d'impact sur l'environnement. Elle restitue même des parcelles à la zone N.</p>

<p>l'avis conforme de la MRAE délivré le 15/04/2025, cette dernière aurait pu exiger une étude environnementale permettant, au moins partiellement, de répondre aux observations que cette autorité avait formulées dès 2020.</p> <p>Page 22 - Point III.3 : suppression de la zone 2AUtn de Piassot. Il est étonnant que cette zone seule fasse l'objet d'une suppression alors qu'une zone identique est maintenue sur le site de Menjuc. En effet, les deux zones sont très proches, et rencontrent les mêmes difficultés soulignées par Madame la Préfète. Si la parcelle C256 est classée Ns il faudrait que les parcelles de Menjuc soient également classées Ns afin de préserver une unité géographique, et environnementale. Dans la précédente consultation, concernant les parcelles de Piassot et Menjuc, l'ONF avait écrit que ce classement en 2AUtn ne <i>"semble pas très opportun dans l'intérêt ni pour la forêt ni pour la future Réserve Naturelle Nationale... Une ouverture d'hébergement touristique serait source d'importantes nuisances anthropiques"</i>. La réponse apportée par la modification proposée n'est pas suffisante. On notera que la parcelle C256 appartient au propriétaire privé de l'airial situé sur la parcelle C383, les parcelles de Menjuc appartiennent au Département. On note également que la parcelle A489 située de l'autre côté du lac aurait pu faire l'objet d'un changement en réintégrant la zone Ns. En effet, aucun projet annoncé ne justifie le maintien de cette parcelle en zone 2AUtn si ce n'est afin de permettre au propriétaire de faire de la spéculation foncière, dans la mesure où la parcelle A512, propriété du SMATA, consacrée à un futur appel à projet écotouristique est située dans le prolongement. Notons que le maintien de ces parcelles en zone 2AUtn témoigne Page 29 - Point IV.1 : modification de l'OAP du site d'Arjuzanx. Contrairement à ce qui est mentionné, les modifications</p>	<p>environnementale que la Communauté de communes se doit de suivre.</p> <p>Il s'agit des engagements pris par la Communauté de communes en réponse aux prescriptions de Madame la Préfète à l'issue de l'approbation du PLUi/H en 2022. En réponse à ces engagements, Madame la Préfète formulait le 25 juillet 2022 : « les engagements dont vous avez fait part apportent les garanties nécessaires et me conduisent donc, à ne pas exercer de déféré préfectoral. Je souhaite que ces engagements soient pris en compte lors de la modification ou révision de votre PLUi. »</p> <p>La modification n°1 traduit donc strictement ces engagements.</p> <p>L'idée est de donner de la souplesse à la réalisation du projet ; l'OAP donnant un cadre de compatibilité qui sera apprécié au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme en fonction du projet.</p>	<p>La préfète dans son recours gracieux ne sollicitait pas la suppression de la zone 2AUtn de Menjuc. La CC PM s'est tenue à ce qu'il lui était demandé.</p> <p>Les engagements sur des bases erronées</p> <p>Voir observations du CE et commentaires</p>
--	--	---

<p>proposées dans le cadre de l'OAP (voir page 30) ont un impact environnemental qui n'avait pas fait l'objet d'une étude préalable.</p> <p>Page 30 - Point IV.2 : modification de l'OAP « Léon ». L'accès initialement prévu pour accéder à l'îlot doit être maintenu. Supprimer sa disposition stricte donnerait la possibilité de créer une voie d'accès carrossable « <i>plus au nord de la zone</i> ». Cette disposition est contraire à la sauvegarde de la trame verte et bleue puisqu'il faudrait créer un accès en amputant l'actuel cheminement piétonnier autour du lac. De plus, la personne qui s'est portée acquéreur de la propriété de la commune est également propriétaire limitrophe des parcelles sur lesquelles est implantée la servitude actuelle d'accès. Il n'y a pas donc aucune raison de prévoir un autre accès. Par ailleurs, Il est faux d'affirmer que XL Habitat va créer 12 logements locatifs sociaux en compensation sur le secteur car il s'agit principalement de logements existants qui vont être rénovés, voire démolis et reconstruits .Il conviendrait de conserver le logement locatif social (LLS) qui était prévu initialement sur la zone. Par ailleurs la zone a été classée en 1AU et non en 2AUtn, il s'agit donc d'urbaniser le secteur « <i>à vocation principalement d'habitat</i> » et non pour une activité touristique.</p> <p>Page 32 - Point IV.3 : Îlots de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU Un permis de sursis à statuer a été pris par le Conseil municipal le 11/04/2024 pour une durée de 10 ans, ce qui paraît illégal en terme de durée. LNM a interpellé Madame la préfète à ce sujet le 19/06/2024. Cette délibération établit un « périmètre d'étude pour permettre à la commune d'opposer, le cas échéant et sur une durée maximale de 10 ans, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de travaux et de construction ou d'installation qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre bourg de</p>	<p>Une correction sera apportée pour mettre en cohérence le rapport de présentation de la modification (page 30) avec l'OAP.</p> <p>Contribution hors sujet. Il y a une incompréhension sur les durées et le cadre juridique du sursis à statuer dans ce cas-là.</p>	<p>dont acte</p> <p>Le périmètre d'études est valable 10 ans, le sursis à statuer ne peut qu'avoir une durée limitée à deux ans, pouvant être étendu à 3 ans pour un autre motif, Cf les annexes 14 A et B du présent rapport</p>
--	--	--

Morcenx-La-Nouvelle » . 1/ Sur le fondement juridique de cette décision. Il nous apparaît qu'au vu du 3eme considérant de la délibération, s'il s'agit d'un sursis à statuer au titre de **l'article L424-1 du code de l'urbanisme, que celui-ci a une durée limitée à deux ans et doit être motivé** ; seule la décision de prise en considération cesse de produire son effet si dans un délai de **10 ans** à compter de son entrée en vigueur l'exécution des travaux publics ou **de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. Or, ce n'est pas ce qui est écrit dans la délibération, qui paraît être un raccourci entre le délai juridique du sursis à statuer limité à deux ans et celui de 10 ans** pour la réalisation de l'opération. Par contre, s'il s'agissait d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPAG) la durée maximale du sursis à statuer serait limitée à 5 ans. L'absence de précision dans la rédaction sur le type et la nature de l'outil juridique utilisé - même s'il est fait référence à l'article L424-1- nous paraît de nature à compromettre la bonne compréhension des usagers morcenais du délai réel légal de ce sursis à statuer, et ce d'autant qu'il s'agit d'un document qui fait grief et qui est opposable aux tiers. LNM comprend la nécessité pour la municipalité de gérer l'aménagement du centre-bourg et donc de l'ORT. Pour autant, il nous apparaît que le délai maximal de 10 ans retenu durant lequel il sera opposé possiblement un sursis à statuer est excessif, d'autant qu'il excède la durée du mandat du Maire. Aucune base réglementaire ou législative n'entoure ce délai de 10 ans. 2/ Sur la production de documents motivant de la décision de surseoir à statuer. Cette délibération, motivée par l'Opération de Revitalisation du Territoire 2021-2026 (ORT) signée le 9.11.2022, a fait l'objet d'un simple **plan joint en annexe portant sur le périmètre concerné, sans plus d'explication.** Comme indiqué

<p>dans la délibération, le PLUi/H de 2015 modifié et approuvé lors du Conseil Communautaire du 19 janvier 2022, notamment la partie PLH, n'a pas été joint celui-ci devant être actualisé plus tard. Or, compte tenu des enjeux sur l'habitat des Morcenais, il aurait été utile de livrer aux élus un dossier plus étoffé avec un PLUi/H actualisé. L'absence de pièces annexes nous conduit donc à nous interroger sur la recevabilité de cette délibération. On notera que depuis, la municipalité a également mis en place le Permis de louer qui s'applique notamment sur cette zone. On doit comprendre que ces dispositions visent à permettre à la municipalité d'effectuer les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des futurs îlots (p.35). Il est pour le moins paradoxal d'annoncer que certains immeubles pourtant situés sur les îlots concernés ne feront pas l'objet de ces acquisitions (ex. « <i>un bâtiment à l'angle Sud-Est, propriété de la Banque Populaire</i> » p.34).</p>		
<p>Mme Marie-Christine SARREMEJEAN (RCC3)</p>		
<p>Je suis propriétaire d'une parcelle de terrain à Arjuzanx, laquelle contient deux bâtisses sur environ 3 hectares. Suite au décès de mon mari, j'ai pris la décision de vendre le patrimoine familial, qu'il avait toujours géré. Habitant à Sabres ; la distance, les charges, et le fait d'être seule à 81 ans ne me permettent pas d'assumer ces obligations. Aussi je suis actuellement engagée dans la vente de ces 2 maisons anciennes avec l'agence Je comprends que l'état de vétusté de ces « landaises » nécessite une réhabilitation importante et onéreuse. Suivant les conseils de l'agence immobilière, et afin de vendre indépendamment les 2 maisons, j'ai fait intervenir un géomètre pour redéfinir les limites d'origine de chaque aerial, régulariser une servitude d'accès ?</p>	<p>Une OAP est sur ce terrain avec un minimum de 4 logements à réaliser et le raccordement au collectif. Au vu de l'impossibilité technique et financière de raccorder cette zone au réseau collectif d'assainissement, il est proposé de la basculer en zone 1AUa (zone à urbaniser en assainissement autonome). Le règlement de la zone 1AU implique la réalisation sur a minima 1ha ou l'ensemble de la zone si la surface résiduelle est inférieure à 1ha. Il est alors envisagé 2 zones : 1AUa1 et 1AUa2. Cela permettra de scinder les opérations tout en respectant le reste de l'OAP en particulier avec une seule voirie : Découpage des lots devant respecter cette intention.</p>	<p>La demande de la requérante présentant es plans illisibles , le commissaire enquêteur l'a contacté pour qu'elle lui communique le travail fait par le géomètre. Le document à nous transmis fait l'objet de l'annexe 18 du présent rapport.</p> <p>Initialement prévu pour être desservi en assainissement collectif, la modification envisagée passant de 4 à deux lots mais en assainissement autonome, risque d'avoir des impacts négatifs sur les zones naturelles (réservoir de biodiversité) toutes proches.</p> <p>Si la collectivité entend donner une suite favorable à la demande, elle devra saisir de nouveau la MRAe NA par une nouvelle procédure au cas par cas.</p>

Ce géomètre m'a alors averti du zonage de ma parcelle vacante : 1AU classée en terrain constructible dans le but de créer un lotissement de 4 maisons.

Je me suis alors tournée vers la Maire déléguée du village d'Arjuzanx afin de connaître mes possibilités de vente avant de faire venir le géomètre.

« Le tout à l'égout ne dessert pas cette parcelle, en plus il faudrait une pompe de relevage...

Il faut aussi viabiliser les terrains en eau et électricité, c'est une obligation pour les vendre !

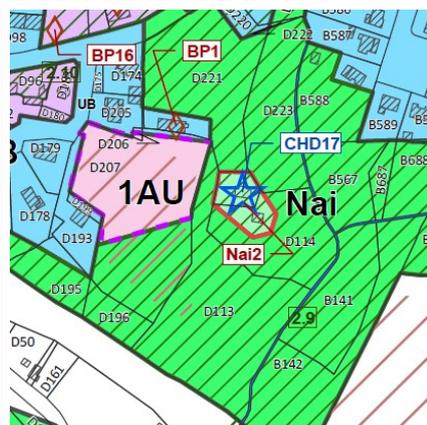
Le coût des travaux atteindrait alors une somme supérieure à la valeur foncière des parcelles !

C'est la raison pour laquelle je vous demande de bien vouloir étudier la possibilité de rendre la constructibilité de mon terrain par étape : Je vous joins le projet potentiel réalisé par le géomètre :

Deux terrains d'environ 1500m², chacun profitant d'une entrée indépendante et en assainissement autonome.

A proximité immédiate de l'école et des maisons existantes.

Situé au centre bourg du village, en face du lac, pensez-vous acceptable de m'autoriser à réaliser la viabilisation de 2 terrains ?



La prise en compte de cette demande appelle à la vigilance, notamment au regard de la perception qu'en aurait la MRAe. L'avis conforme de la MRAe précise en effet qu'un nouvel examen au cas par cas est « exigible si [le projet] fait l'objet de modifications postérieures au présent avis ».

Or, la demande formulée introduit un élément nouveau ne faisant pas partie des objectifs initiaux de la procédure de modification n°1 du PLUi/H.

Dans ce contexte, une nouvelle saisine de la MRAe au cas par cas sera réalisée. Le dossier « cas par cas » intégrera des données sur l'assainissement autonome permettant de conclure en l'absence d'impact environnemental : aptitude de sols à l'Assainissement Non Collectif sur des parcelles présentes à proximité et bilans de conformité de filières existantes.

Cette nouvelle procédure risque de retarder de deux mois supplémentaires l'approbation de la présente modification.

Contributions Hors Sujet		
Mmes LOUBERE, Pierrette et LOUBERE, Nathalie , 432 route de Beylongue à OUSSE-SUZAN sollicitent le classement en zone constructible de leurs parcelles F 1128, F 1092 et F 1095, situées à proximité du centre bourg d'Ygos Saint Saturnin, actuellement classées en zone A (RCC1)	Avis défavorable. Impossibilité juridique dans le cadre de la présente évolution administrative de modification du PLUi/H. La requête relève d'une révision générale.	La présente modification ne peut prendre en compte cette contribution qui devra être reformulée lors de la révision générale du document d'urbanisme intercommunal
M. RENOU, Hervé , 1075 route du Brac à GARROSSE – MORCENX LA NOUVELLE, sollicite le reclassement de la parcelle C 429 en zone U. Elle est actuellement en zone A du PLUi/H. (RCC2)	Avis défavorable. Impossibilité juridique dans le cadre de la présente évolution administrative de modification du PLUi/H. La requête relève d'une révision générale.	La présente modification ne peut prendre en compte cette contribution qui devra être reformulée lors de la révision générale du document d'urbanisme intercommunal
M. DAVALOS Jean Michel En 2010 j'ai acheté un bien à Ousse-Suzan. Ce bien se situe 207 Impasse Larrivière à Ousse-Suzan Parcelles A 607 et A 119 , et se compose d'un chalet de 28 m2 et un terrain de 3000m2. Ce bien était en zone U. En 2023 quand j'ai voulu vendre ce bien la mairie m'a signalé que mon terrain avait zoné N au PLUi/H .Ce qui implique une perte de valeur importante. De plus cela empêche la construction d'une maison familiale puisque faire une extension de 14m2 n'a aucun sens. De plus ce terrain est entièrement viabilisé avec une fosse sceptique et tous les branchements nécessaires. De plus ce bien est entouré de plusieurs constructions. Je vous demande donc de remettre mon terrain en U afin de le rendre constructible. (INT2)	Avis défavorable. Impossibilité juridique dans le cadre de la présente évolution administrative de modification du PLUi/H. La requête relève d'une révision générale.	La présente modification ne peut prendre en compte cette contribution qui devra être reformulée lors de la révision générale du document d'urbanisme intercommunal
Mme DEVAUX Nathalie conteste le refus de construire un abri de jardin qui lui a été opposée (RYN 1)	Sans objet	L'abri de jardin doit être construit sur une parcelle constructible par sur une parcelle zonée N
M. LOUBERE Nicolas , souhaite reconstruire la maison ruinée qui se trouve sur la parcelle F 1348 à Ygos Saint Saturnin (INT 3)	Une ruine n'est pas une construction au sens de l'urbanisme et ne peut donc pas faire l'objet d'une reconstruction.	cf. Question écrite SÉNAT annexe 16 du rapport
M. LOUBERE Nicolas , souhaite qu'une partie de la parcelle G 1740 soit constructible (INT 4)	Avis défavorable. Impossibilité juridique dans le cadre de la présente évolution administrative de modification du PLUi/H. La requête relève d'une révision générale.	La présente modification ne peut prendre en compte cette contribution qui devra être reformulée lors de la révision générale du document d'urbanisme intercommunal
M et Mme DUPOUY Frédéric souhaitent que les parcelles M393	Avis défavorable.	La présente modification ne peut prendre en compte cette

et M398 sur la commune d'Onesse-Laharie soit constructible (RCC4)	Impossibilité juridique dans le cadre de la présente évolution administrative de modification du PLUi/H. La requête relève d'une révision générale.	contribution qui devra être reformulée lors de la révision générale du document d'urbanisme intercommunal
<u>4.2.6.- ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES OU CONSULTÉES ET DE LEUR PRISE EN COMPTE PAR LA COLLECTIVITÉ</u>		
Observations	Prise en compte par la collectivité	Analyse et commentaires du CE
SEPANSO 40 :		
<p>Nous sommes satisfaits de lire que, pour répondre aux prescriptions de Madame la Préfète des Landes à l'issue de l'approbation du PLUIH en 2022, vous retirez la zone Nts autour du lac d'Arjuzanx pour la classer en Ns.</p> <p>Nous apprécierions que la seconde zone du tour du Lac 2AUtn - Menjuc - Soit annulée et classée en Ns</p>	<p>Ce n'est pas la modification envisagée.</p> <p>La zone Nts autour du lac est maintenue. Avec une modification partielle du règlement écrit.</p>	<p>La CC PM n'a que partiellement exécuté les prescriptions contenus dans le recours gracieux de Madame la Préfète.(voir observations du CE)</p>
<p>- 1AU ; Arjuzanx - Leon (Au nord, Zone Mitoyenne à la Réserve Naturelle Nationale) Modification des règles OAP.</p> <p>- Nous répropons ce choix.</p> <p>- L'Orientation et de Programmation d'Aménagement LEON, dans ses dispositions initiales strictes pour l'habitat fait l'effort de la mixité en permettant aux populations moins favorisées d'accéder au logement dans un site naturel. Il introduit l'habitat collectif ouvert sur le lac. L'habitat locatif y trouve sa place pour 1/3 des logements dont 4 logements sociaux.</p> <p>- La rédaction initiale prévoit un accès venant de l'est avec des dispositions incitatives pour limiter les zones de voirie aménagée.</p> <p>- Dans la version révisée, ne subsiste plus que l'obligation de 5 logements minimum. Les modalités d'accès disparaissent et toute liberté est laissée pour choisir l'accès. Ne subsiste plus que le « cheminement doux ». Quid du sens donné au « cheminement doux » ?</p>	<p>Ces remarques ne donnent pas lieu à des modifications des pièces du PLUi/H.</p> <p>Sans objet.</p>	<p>La rédaction de l'OAP « desserte plus au Nord » n'est pas judicieuse. L'OAP a été modifiée par se calquer sur le projet des acquéreurs des parcelles communales La possession de l'ensemble des parcelles D70, D72, D73, D.75, D 76 et D 118 permettra des accès soit par la parcelle D70 soit par la parcelle D 76. C'est le sens de la desserte plus au Nord parcelle D70, une servitude de passage a servi de calque à l'ER institué lors de l'élaboration du PLUi/H.</p>

<p>Il existe par ailleurs au nord de la Zone « LEON » un chemin de circulation automobile, implanté dans la Réserve Naturelle Nationale. Jusqu'à présent, ce chemin est réservé exclusivement pour les besoins de Service et de Secours. Votre suppression des règles initiales et l'absence de nouvelles règles de circulation ouvre la porte à la spéculation en faveur d'un tourisme **** et personne ne peut nous assurer que le chemin de la Réserve au nord ne soit pas « emprunté occasionnellement » par les futurs résidents de la future Résidence privée de tourisme.</p> <p>Pour mémoire Le règlement pièce écrite stipule pour les zones classées 1AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle comprend un secteur ... qui correspond à des parcelles où les constructions et installations ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement. - Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation ; Il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² ; en outre pour les groupes d'habitations et pour les immeubles de plus de 5 logements, il est exigé 1 place supplémentaire pour 5 logements ; 		
<p>UY en Ns/N et N en Ns : Morcenx-La-Nouvelle ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nous restons sceptiques quant à l'efficacité de ce choix. L'auteur écrit « vouloir mieux adapter le zonage à une réalité de terrain et de clarifier les intentions des élus de préserver certains secteurs » - La création d'une zone de milieux humides d'environ 8000,00 m² est proposée dans la parcelle BL33, le surplus de superficie entourant la future zone Ns restera toujours en UY (zone à vocation économique). A noter une rupture de la zone Ns au passage de la voie ferrée. - Quel avenir écologique peut avoir une zone humide, enclavée dans une zone économique où se côtoient, garages et parc 	<p>Ces remarques ne donnent pas lieu à des modifications des pièces du PLUi/H.</p> <p>Sans objet.</p>	<p>La remarque de la SEPANSO 40 n'est pas dénuée de sens. Le transfert des parcelles de UY en Ns /N n'est que la poudre aux yeux , leurs localisations ne permettant pas d'apporter un renforcement des continuités écologiques.</p>

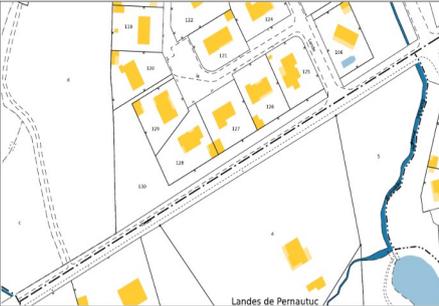
<p>automobiles, usines de traitement de déchets, usine de transformation du bois, voie ferrée (etc) ?</p> <p>Les conditions d'existence équilibrée et favorable à la biodiversité ne sont pas réunies et contrairement à ce qui est écrit le simple fait de classer ne garantit rien : ni impact environnemental positif, ni préservation du cortège d'espèces associées végétales et animales.</p>		
<p>CLÔTURES :</p> <p>- UE et UY : modification des règles pour les clôtures</p> <p>« Des hauteurs supérieures à celles imposées pourront être acceptées si elles sont justifiées par la sensibilité, la nature ou la sécurité du lieu à protéger ». « L'impact environnemental des milieux naturels est neutre ».</p> <p>- Nous émettons une forte réserve aux modifications des règles. Certes l'impact environnemental des milieux naturels peut sembler neutre.</p> <p>- La faune se déplace dans son aire naturelle et, lorsque l'urbanisation colonise ces aires, par défaut elle continue d'occuper (partiellement) les milieux urbanisés. Il faut en tenir compte.</p> <p>- Également, les constructions et équipements urbains sont des éléments constitutifs de notre environnement humain, social et paysager quotidien. Les clôtures peuvent être assimilées à de obstacles volontaires pour limiter voir totalement obérer notre champ visuel (pollution visuelle) et notre bien-être. Votre proposition d'accepter de déroger vient bouleverser nos paysages et donne l'impression de vouloir canaliser et réduire le champ visuel des usagers. Plutôt que d'autoriser des clôtures, il faut rechercher d'autres solutions.</p> <p>- A et N : clôtures et limites séparatives</p> <p>- Nous apprécions ce choix ; Interdire les murs en milieu naturel</p>	<p>Ces remarques ne donnent pas lieu à des modifications des pièces du PLUi/H.</p> <p>Sans objet.</p> <p>Ces remarques ne donnent pas lieu à des modifications des pièces du PLUi/H.</p> <p>Sans objet.</p>	<p>Les clôtures en zone U ne sont pas de nature à impacter les milieux naturels, par définition une zone U n'est pas une zone naturelle N</p>

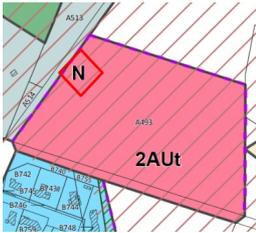
est une bonne initiative.	Dont acte	
<p>- Ua : Interdiction des containers</p> <p>- Nous serons toujours favorables aux propositions d'aménagements qui respectent la Nature. L'interdiction des containers est une proposition utile pour notre environnement.</p>	Dont acte	Les containers ne sont pas interdits, il est proposé de les intégrer dans le paysage.
<p>- U-A-N : Emplacement réservé ; piste cyclable</p> <p>- Nous aurions apprécié une proposition plus ambitieuse en faveur de la mobilité douce et particulièrement des pistes cyclables. Votre proposition est trop limitée. Ce mode de déplacement et de découverte de la Nature et des différents milieux est insuffisamment développé dans le Pays Morcenais.</p> <p>- Les emplacements réservés pour pistes cyclables doivent être inscrits dès à présent sur la totalité du territoire et prolongés jusqu'à ARENGOSSE, YGOS-SAINT-SATURNIN et OUSSE-SUZAN.</p>	En ce qui concerne l'emplacement réservé pour une piste cyclable, la proposition est cohérente et en lien avec le schéma cyclable de l'EPCI qui vise à la réalisation de l'itinéraire Garrosse - Morcenx.	La CCPM est de petite taille et n'a pas les moyens financiers pour construire les kilomètres de pistes cyclables souhaités par la SEPANSO
<p>DDTM 40</p> <p>avis parvenu hors délai, le CE fait siennes les observations</p>		
<p>En ce qui concerne le règlement des zones A et N :</p> <p>Concernant la possibilité de construire des abris pour animaux en zones A et N, il est rappelé que ces derniers devront prendre en compte le risque incendie de forêt, à savoir respecter un recul minimum de 12 m par rapport à une zone d'aléa fort et ne devront pas constituer un ajout de bâti isolé.</p>	Dont acte	La DDTM 40 rappelle qu'il faut en tout temps prendre en compte le risque incendie de forêt.
<p>En ce qui concerne le règlement graphique des zones A et N :</p> <p>Pour la proposition de nouveau changement de destination à Arengosse (D 416), la délivrance d'une autorisation ne pourra être autorisée que sous réserve de la prise en compte du risque incendie de forêt (renvoi aux conditions particulières du règlement des zones A et N en page 126 du règlement).</p> <p>Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme concernées par les</p>	Dont acte	La DDTM 40 rappelle la réglementation, elle est dans son rôle

changements de destination, en zone N, seront soumises à un avis de la CDNPS		
--	--	--

4.2.7.- ANALYSE DES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DE LEUR PRISE EN COMPTE PAR LA COLLECTIVITÉ

Observations	Éléments de réponse et/ou prise en compte par la collectivité	Commentaires du CE
<p>Les ER projetés ont bien été reportés sur les tableaux récapitulatifs des plans du règlement graphique, mais tous les éléments nécessaires à la légalité des ER ne figurent pas sur ces tableaux. En effet, la destination, l'emplacement, les caractéristiques (longueur/largeur), et le bénéficiaire doivent être mentionnées (pour les voiries publiques (<i>articles L. 151-41 et R. 151-48 du code de l'urbanisme</i>)).</p> <p>Ici, l'emprise n'a pas été reportée, même si toutes les parcelles impactées sont listées. Il y aurait lieu de rectifier ces erreurs.</p> <p>Par ailleurs, il n'y a pas lieu de mentionner les parcelles, propriétés de la commune de MORCENX LA NOUVELLE dans la liste des parcelles impactées par une bande de 6m parallèle à la route départementale 227.</p>	<p>Sous le régime des anciens plans d'occupation des sols (POS) et des premiers PLU, il était courant de mentionner explicitement la surface dans le tableau des emplacements réservés.</p> <p>La réforme de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme issue du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 (applicable aux PLU approuvés après le 1er janvier 2016) a fait évoluer les exigences de contenu des règlements de PLU. Depuis cette réforme, seule l'identification précise de l'emplacement réservé (localisation, destination, bénéficiaire) est explicitement requise par les articles L.151-41, R151-43, R151-48 et R151-50, la mention de la surface n'étant plus une obligation réglementaire stricte.</p> <p>Néanmoins, le règlement et les documents graphiques doivent permettre d'identifier précisément leur localisation et leurs limites, ce qui permet de déduire la surface si besoin.</p> <p>Ainsi, la mention explicite de la surface n'est plus une exigence réglementaire formelle.</p> <p>Il ne s'agit pas d'erreurs. Il n'y a pas d'obligation réglementaire.</p> <p>Les parcelles publiques ont été incluses pour la cohérence et la compréhension globale de l'emplacement réservé.</p> <p>L'emplacement réservé est une intention qui est affinée au moment du projet avec les propriétaires des terrains concernés. La réservation se doit de prévoir un espace suffisant pour le projet, objet de l'emplacement réservé.</p>	<p>Votre analyse diverge de celle du CEREMA (La fiche outils éditée en 2020 qui indique que « Précisions à intégrer au PLU(i) A cette occasion, les emplacements réservés sont inscrits dans le règlement du PLU(i), c'est-à-dire dans le règlement écrit du PLU(i) et ses documents graphiques, en y apportant les précisions mentionnées au point 2 (caractéristique du terrain et bénéficiaires, destination, localisation).</p> <p>Si la superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, le règlement doit néanmoins permettre de déterminer précisément leur localisation ou position et leurs superficie et limites. »</p> <p>Pour rappel l'article L.151-41 du CU (LA LOI) indique le règlement Dans ces articles L123-4 à L.123-10, le code de l'urbanisme définit le contenu du règlement. Ce n'est qu'à partir de l'article L.123-11 qu'il mentionne la représentation graphique. La représentation graphique des ER du règlement et régit par les articles réglementaires (Décret) R.151-43, R.151-48 et R.151-50</p> <p>Le CEREMA est un, établissement public relevant du ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, du ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le</p>

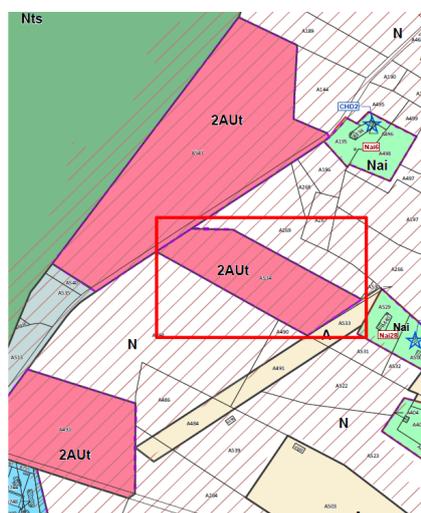
<p>Il ne devrait pas y avoir lieu d'impacter les parcelles AC 125, AC 126, AC 127, AC 128, en raison de la configuration de la parcelle AC 130, qui constitue une bande de terre entre les propriétés clôturées et l'emprise de la route départementale, d'autant que la parcelle AC 130 est propriété de la commune de MORCENX LA NOUVELLE. <i>Le coût de la piste cyclable envisagée serait considérablement augmentée si les quatre parcelles mentionnées ci-devant devaient être impactées (démolition des murs de clôture et de bâtiments/ reconstruction des clôtures et de bâtiments)</i></p>  <p>Landes de Pernauc</p>		<p>déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Il est l'expertise publique pour la transition écologique et la cohésion des territoires.</p> <p>Aux yeux du CE, son expertise est d'un niveau supérieur à celui de votre assistant à maîtrise d'œuvre,(ADACL) et de votre bureau d'études.</p>
<p>Les vérifications effectuées sur l'ensemble du rapport de présentation, du règlement écrit et du règlement graphique du PLUi/H opposable mettent en exergue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'absence du tableau récapitulatif de tous les ER du PLUi/H dans le règlement écrit (<i>même si celui-ci renvoie au règlement graphique</i>) ; - l'absence des emprises (<i>surface, ou bande de x mètres de large</i>) des ER, dans les tableaux des plans de zonage des différentes communes. <p>Les surfaces des ER figurent bien dans les tableaux du Rapport de présentation partie III – sous-partie E – 1 explications des choix des erreurs. <u>Il s'agit bien d'erreurs matérielles commises dans les deux parties du règlement.</u></p> <p>Il y aurait lieu de rectifier ces erreurs matérielles dans le cadre de la présente procédure de modification, d'autant que l'ER 2.3 à Arjuzanx est nécessaire à la desserte de la zone 1AU objet de l'OAP modifiée « Léon » par la présente procédure.</p>	<p>Les emplacements réservés ne sont généralement pas indiqués dans le règlement écrit mais figurent sur le règlement graphique (ce qui limite aussi les risques d'erreurs).</p> <p>Voir réponse plus haut</p>	<p>Avec la maîtrise du « copier-coller », il ne peut y avoir d'erreur.</p> <p>Cf. Fiche outils CEREMA (annexe 17)</p>
<p>Concernant l'OAP « Léon », la superficie de la zone est de 5125m², pour remplir l'objectif de 11 logements /ha, il serait nécessaire d'en imposer 6 au lieu 4 à 5, et de modifier l'exemple d'implantation (qui n'en présente que 4) ainsi que les dispositions qui préconisent 4 à 5</p>	<p>C'est un schéma illustratif de principe, qui représente des emprises bâties et non un nombre de logements imposé.</p> <p>L'objectif de logement/ha sera modifié : 10 logements/ha.</p>	<p>L'OAP étant un document opposable les illustrations doivent être conformes au règlement à appliquer.</p> <p>La règle ne peut être changée, elle est imposée par le PLH et le règlement de la zone, sauf à faire</p>

<p>logements. La commune de Morcenx la nouvelle, partiellement propriétaire du foncier secteur 1AU (D72, D 75) vend ces parcelles ainsi que la parcelle D 76. L'acquéreur étant un familier de la propriétaire décédée de la parcelle D70.</p> <p>S'il réalise également l'acquisition des parcelles D 118 et D73. La servitude d'urbanisme instaurée sur sa parcelle D.70 (ER 2.3).au profit de la commune ne n'aurait plus lieu d'être.</p> <p>La possession de l'ensemble des p... et la p...</p> 	<p>L'ER est maintenu. La supposition n'est pas la règle en matière d'urbanisme.</p>	<p>évoluer les documents</p> <p>Le bénéficiaire de l'ER est la commune. Si la vente se réalise et le projet privé se concrétise l'ER n'aura plus lieu d'être. Le CE ne vous a pas demandé de le supprimer dans le cadre de la présente procédure.</p> <p>Le commissaire enquêteur ne fait pas de supposition, il donne son avis sur des faits.</p>
<p>Dans le règlement graphique relatif à la commune associée d'Arjuzanx, sur la carte page 2 de l'atlas pour la parcelle A 493 portant la coloration du zonage 2AUt, possède une identification 2AUt et une</p> 	<p>Le plan de zonage sera corrigé.</p>	<p>Dont acte</p>

<p>identification N (parasite). Il y aurait lieu de retirer le marquage N qui constitue une erreur matérielle.</p>		
<p>On peut lire en page 31 du Rapport de présentation de l'élaboration du PLUI/H, partie II – Diagnostic territorial) : « Par ailleurs, conformément à l'article R.332-13 I 1° du Code de l'Environnement, « <i>La décision de classement et le plan de délimitation de la réserve naturelle sont reportés s'il y a lieu : 1° En annexe au plan local d'urbanisme, au plan d'occupation des sols maintenu en vigueur ou au plan de sauvegarde et de mise en valeur, dans les conditions prévues aux articles L. 313-1 et L. 153-60 du code de l'urbanisme [...]</i> ». les vérifications effectuées sur les documents mis en ligne sur le site www.geoportail-urbanisme.gouv.fr ne permettent pas de trouver le décret n° 2022-1213 du 2 septembre 2022 portant création de la réserve naturelle nationale d'Arjuzanx (Landes) et le plan de délimitation de la réserve. Il y aurait lieu d'annexer, par arrêté du président de l'EPCI, ces documents (décret et plan) au PLUi/H</p>	<p>L'arrêté (décret et plan) sera ajouté en annexe dans le cadre de la présente procédure de modification.</p>	<p>Dont acte</p>
<p>Dans son recours gracieux, Madame la préfète des Landes mentionne sur la commune déléguée d'Arjuzanx : les zones Nts, 2AUt et la zone 2AUtn de Piassot. Dans sa réponse, le président de la CC Pays Morcenais ne prend des engagements que sur les zones Nts et la zone 2AUtn. Les zones 2AUt ont été maintenues en l'état, au motif que le foncier de ces zones était publique et que la collectivité avait la main mise sur ces zones. Ces zones sont constituées par les parcelles A 541, A 534 et A 493. Le CE a sollicité auprès des services « urbanisme » de la mairie de Morcenx la Nouvelle, l'identification des propriétaires. Il s'avère que si deux des trois parcelles sont propriété du Syndicat mixte pour l'aménagement et la gestion de</p>	<p>Ce point ne faisait pas partie des objets liés à la présente procédure de modification. Il fera l'objet d'une réflexion dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du document.</p>	<p>Ce point ne faisait pas partie de la présente procédure de modification, mais vous avez communiqué des éléments erronés à la représentante de l'État. C'est sur la base de votre réponse qu'elle n'a pas poursuivi la procédure. Par honnêteté intellectuelle, vous vous devez lors d'une prochaine évolution de votre document d'urbanisme, faire évoluer les zones 2AUt non propriété des collectivités locales.</p>

lieux (les parcelles A 541 et A 540 sont issues de la division de la parcelle A 537), la parcelle A 534 appartient à un particulier. La collectivité n'a pas main mise sur toutes les zones 2AUt sur le secteur d'Arjuzanx.

Il y aurait lieu pour rectifier cette « erreur » et déférer aux demandes de Mme la Préfète, d'effectuer les modifications nécessaires en le joignant à la procédure de modification n°1 après avoir pris un arrêté complémentaire d'engagement de la procédure de modification N°2 du PLUi/H.



Fait et clos à SOUSTONS , le 18 juillet 2025

Le commissaire-enquêteur :

Daniel DECOURBE

La signature manuscrite de Daniel Decourbe est visible sur un fond blanc.



CONCLUSIONS ET AVIS

de M. Daniel DECOURBE
commissaire-enquêteur



ENQUÊTE PUBLIQUE

(16 juin au 3 juillet 2025)

**RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE
DU PAYS MORCENAI VALANT PROGRAMME DE
L'HABITAT**

Pétitionnaire: Communauté de communes du Pays Morcenais
représentée par Monsieur Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY

Arrêté du président de la Communauté de commune du Pays Morcenais du 14 mai 2025

5.- CONCLUSIONS ET AVIS

5.1.- GENERALITES

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2 du code de l'environnement.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

La présente enquête publique rentre dans la procédure du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Morcenais, qui est portée par la communauté de communes éponyme.

La modification n°1 a pour objets :

- faire évoluer le zonage au sein des zones urbaines pour prendre en compte l'occupation réelle ou à venir des sols(prise en compte d'activités existantes ou d'habitations mal zonées, créer un sous-secteur en UE pour la future gendarmerie, etc.) ;
- faire évoluer quelques orientations d'aménagement et de programmation, afin de les rendre plus opérationnelles, en supprimer du fait d'enjeux environnementaux trop importants, et en créer pour permettre la réalisation d'opérations ciblées de revitalisation de centre-bourg relevant d'un plan de référence ;
- identifier et délimiter les quartiers, îlots et/ou voies dans lesquels sera préservée et développée la diversité commerciale ;
- supprimer un secteur à urbaniser à long terme à vocation touristique ;
- identifier des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone naturelle et agricole ;
- créer un emplacement réservé pour la réalisation d'une piste cyclable ;

- actualiser le règlement écrit afin d'en préciser, modifier et/ou compléter certaines dispositions (annexes en zone urbaines, clôtures, implantation des constructions par rapport aux routes départementales, ...)

5.2.- AVIS MOTIVE

Le commissaire-enquêteur se doit de rappeler que :

- ◆ conformément aux termes de l'article R.123-19 du code de l'environnement, son avis doit être FAVORABLE, FAVORABLE AVEC RÉSERVES ou DÉFAVORABLE,
- ◆ que cependant, tout en approuvant le projet, le commissaire enquêteur peut émettre des recommandations qui découlent de l'analyse personnelle des différents aspects du projet et qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : L'AVIS DEMEURE FAVORABLE,
- ◆ que toute décision consécutive à la présente enquête publique ne peut être prise, avant les délais mentionnés à l'article R.123-20 du code de l'environnement :
 - ◆ A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.
 - ◆ Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.
 - ◆ Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.
 - ◆ Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

Le commissaire enquêteur, après avoir étudié et analysé longuement :

- ◆ le dossier soumis à l'enquête publique, ainsi que les pièces du PLUi/H opposable ;
- ◆ le rapport d'enquête publique, (titres 1 à 4),

examiné :

- ◆ les neuf contributions uniques, deux seulement relèvent du projet de modification n°1 du PLUI/H, les sept autres étant hors sujet et concernant des demandes de constructibilité de parcelles, une sur la commune d'Ousse-Suzan, une sur la commune d'Onesse-Laharie, une sur la commune associée de Garrosse-Morcenx la Nouvelle, les quatre autres sont localisées sur la commune d'Ygos Saint Saturnin.
- ◆ la contribution de la SEPANSO 40 au titre des personnes publiques associées
- ◆ l'avis formulé par la DDTM 40 sur le projet de modification n°1 qui lui avait été soumis au titre des personnes publiques associées,
- ◆ l'avis favorable très détaillé du syndicat du SCoT Haute Lande (Pôle Haute Lande)

pris en compte :

- ◆ son procès-verbal de synthèse des observations,
- ◆ le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations produit par le maître d'ouvrage.

constaté que :

- l'enquête publique s'est déroulée du 16 juin 2025 à 8h au 3 juillet 2025 à 17h30, dans **un climat serein**. Toutefois, quelques interventions étaient politiques.
- le dossier présenté à l'enquête **est conforme** aux dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme,
- en l'absence d'un résumé non technique de l'étude d'impact ; la **MRAe** (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) **Nouvelle Aquitaine**, saisie selon la procédure de l'examen au cas par cas, a rendu après étude des documents présentés, un **AVIS CONFORME sur l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays Morcenais valant programme local de l'habitat ; **la notice de présentation du projet** (établie conformément à l'article R.123-8 2°), est claire et précise les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;
- **la publicité** de l'enquête a été **faite de manière réglementaire et conforme** aux dispositions du code de l'environnement. Elle a été complétée par un affichage sur le terrain sollicité par le commissaire-enquêteur. La mise en ligne de l'avis d'enquête sur tous les sites internet des communes et sur les applications d'informations de type intra-muros et panneau pocket.

- **le public pouvait librement participé à l'enquête**, en présentiel comme en distanciel, puisque qu'une adresse électronique dédiée à la procédure de modification « dite de droit commun » utilisée pour adapter le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de la communauté de communes du Pays Morcenais a été mise en place

- **la modification n°1 est d'intérêt général**, car elle vise à :
 - **reclasser en zone naturelle Ns** composée de milieux naturels à protéger strictement 17 800 m², actuellement classés en secteur naturel 2AUtn à vocation d'herbagements touristiques lié au Site d'Arjuzanx, sur la commune d'Arjuzanx ;
 - **reclasser en zone résidentielle UB une zone actuellement classée en zone UY** à vocation économique pour rendre cohérent le zonage du secteur environné d'habitations et devant accueillir un projet de commerces et de logements, sur la commune d'Onesse-Laharie ;
 - **reclasser 14 440 m² actuellement classés en zone UY en zone urbaine UE** à vocation d'équipements (7 400 m²) pour permettre l'extension de la zone sportive existante et en secteur UEg (7 040 m²) à créer correspondant à l'implantation d'une gendarmerie pour permettre le projet dédié et les logements pour le personnel, sur la commune de Morcenx-la-Nouvelle ;
 - **reclasser sur une même zone géographique sur la commune de Morcenx-la-Nouvelle, les parcelles BL n°34 et n°35 de zone UY en zone naturelle N** étant donné qu'elle comprend une construction d'habitation existante et un parc attenant ; et reclasser des parties de parcelles BL n°19 et n°33 respectivement de zone N et UY en zone naturelle Ns à protéger strictement pour permettre de préserver la zone humide identifiée ;
 - **recomposer les densités autorisées dans le centre bourg de Morcenx-la-Nouvelle en reclassant une partie du secteur UAm** (opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH)) en zones urbaines UA et UB de première couronne du centre-ville plus végétalisée ;
 - **interdire la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »** dans la destination « Commerce et activités de service » **en zone naturelle Nts** spécifique au développement touristique du site d'Arjuzanx ;
 - **créer un linéaire commercial en secteur UAm, pour maintenir l'activité économique**, le long de rues du centre de la commune de Morcenx-la-Nouvelle interdisant le changement de destination des commerces existants en logement en rez-de-chaussée ;
 - **identifier réglementairement deux changements de destination de bâtiments** sur les communes d' Arengosse et d' Ygos-Saint-Saturnin, en zone naturelle N, selon les destinations autorisées dans le règlement du PLUi-H ;

- **interdire les changements de destination des annexes ainsi que la création de nouveaux logements dans les extensions des bâtiments d'habitation existants en zone agricole A et N ;**
 - **modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Léon » pour permettre le développement d'une activité touristique**, sur la commune de d'Arjuzanx en maintenant la densité minimale prévue ;
 - **créer une OAP correspondant à deux îlots de l'étude pré-opérationnelle d'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur la commune de Morcenx-la-Nouvelle ;**
 - **modifier le programme d'orientations et d'actions (POA) pour tenir compte des OAP modifiant la production de logements sociaux ;**
 - **créer deux emplacements réservés (ER) en zone N destinés à une piste cyclable** sur le tronçon des communes de Morcenx-la-Nouvelle (ER n°5.2) à Garrosse (ER n°3.2) pour compléter le réseau existant ;
 - **faire évoluer des règles du PLUi/H** (aspect extérieur des constructions d'annexes de moins de 20 m² et des containers maritimes à usage d'habitation ou autre, hauteur des clôtures dans des zones urbaines et à urbaniser, abris de moins de 20 m² autorisé et clôture en limite séparative en zone A et N, recul ajouté par rapport aux emprises publiques en zone UY, A et N) ;
- **la procédure de modification « dite de droit commun »** utilisée pour adapter le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de la communauté de communes du Pays Morcenais **est bien la procédure qui doit être employée** car en effet les adaptations projetées :
- 1° ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - 2° ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - 3° ne réduisent pas 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.
 - 4° n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.
 - 5° ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

- **les dispositions de l'OPAH/RU de Morcenx-la-Nouvelle ont fait l'objet d'une réunion d'information le 19 février 2025 ;**
- le diaporama présenté au public , lors de cette réunion , ainsi qu'un dépliant présentant les dispositions de l'OPAH/RU sont disponibles à la lecture et au téléchargement sur le site internet de la commune de Morcenx-la-Nouvelle ;
- l'ensemble des objets de la procédure **est compatible avec** :
 - le PADD du PLUI/H opposable ;
 - le SDAGE Adour Garonne et le SAGE Midouze ;
 - les orientations du SCoT Haute Lande ;
 - les prescriptions du SRADDET Nouvelle Aquitaine ;
 - les dispositions du décret 2022-1213 du 2 septembre 2022 portant création de la réserve naturelle nationale d'Arjuzanx (Landes) ;
 - les dispositions de la convention OPAH/RU de Morcenx-la-Nouvelle ;
- **certaines modifications découlent des engagements pris par le président de la CC Pays Morcenais auprès de la préfecture suite à un recours gracieux de celle-ci, à la suite de l'adoption du projet de PLUi/H.** Toutefois une des trois parcelles zonées 2AUt sur le secteur d'Arjuzanx appartient à un propriétaire privé, (A 534) contrairement à ce qui a été écrit pour répondre au recours gracieux.

RECOMMANDE :

- **de déférer aux demandes préfectorales du recours gracieux** concernant la parcelle **A 534 zonée 2AUt, dont la collectivité ne maîtrise par le foncier** , lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme ;
- **de mettre à jour le PLUi/H du pays morcenais** en ce qui concerne **la réserve naturelle nationale d'Arjuzanx**, par arrêté du président de l'EPCI. (*Arrêté Ministériel et plan non inclus dans le document opposable*) ;
- **de corriger les erreurs matérielles concernant les emplacements réservés** dont les tableaux complétés devront figurer tant dans le règlement écrit que sur les plans du règlement graphique au titre de la légende :
- **d'exclure de la liste des parcelles impactées** par le projet d'emplacements réservés pour la création de piste cyclable, **les parcelles dont la commune de Morcenx la nouvelle est propriétaire** (AC 130, AC 131, BO 2 BO 3) ;
- **d'exclure de la liste des parcelles impactées** par le projet d'emplacements réservés pour la création de piste cyclable, **les parcelles AC 125, AC 126, AC 127 et AC 128**, la bande de la parcelle AC 130 jouxtant ces propriétés, parallèle à la RD 227 devant suffire pour la création de la piste cyclable (AC 130 est propriété privée communale)

EN CONSÉQUENCE :

ÉMET UN AVIS FAVORABLE

au projet de modification n°1 du PLUI/H du Pays Morcenais tel qu'il a été présenté à l'enquête publique

Fait et clos à SOUSTONS, le 18 juillet 2025
Le commissaire-enquêteur :



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Karby', is written on a light-colored background with faint horizontal lines. The signature is stylized and cursive.