

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération du 18 décembre 2025

Nombre de Conseillers : 27  
Présents : 18  
Votants : 22

Date de la convocation :  
le 11/12/2025  
Date d'affichage :  
le 11/12/2025

---

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de décembre à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Fabien Lainé, Maire de Sanguinet,

Présents : Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux en exercice : Sabine Brunet, Véronique Castaignède, Marinette Deguilhem, Jean-Yves Delaunay, Fabien Ducrocq, Sébastien Dufau, Jacqueline Fanari, Anahi Fritsch, Chantal Lalanne, Nathalie Larrue Soubaigné François Le Guern, Philippine Mauriac, Bruno Moratinos, Cécile Moreau, Sébastien Noailles, Murielle Richard, Christian Viudes.

Absents représentés :

Madame Carole Villefer donne pouvoir à Monsieur Fabien Lainé  
Madame Nathalie Soulage donne pouvoir à Madame Murielle Richard  
Monsieur Romain Dumartin donne pouvoir à Madame Nathalie Soubaigné  
Monsieur Benjamin Bardes donne pouvoir à Madame Jacqueline Fanari  
Monsieur Grégoire Cazcarra donne pouvoir à Monsieur Sébastien Noailles

Absents : Madame Aurore Brune, Madame Johanna Ducrocq, Madame Carmen Thierot, Madame Corinne Auger,

Secrétaire de séance : Monsieur François Le Guern

---

Délibération rendue exécutoire après télétransmission n° 040-214002875-20251218-2025\_142 DEL-DE  
Le : 19/12/2025  
Et publication ou notification le : 19/12/2025.

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte.



**Objet : Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur Sébastien Noailles présente le rapport suivant.

Six années après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'instruction des autorisations d'urbanisme et l'application de son règlement ont mis en évidence des incohérences et interprétations des prescriptions en vigueur. Il a été proposé de modifier et compléter ce règlement dans la perspective d'accompagner au mieux le développement de la commune et de rendre les règles en vigueur compréhensibles par le plus grand nombre.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles R104-33 à R104-37 relatifs à l'examen au cas par cas pour l'évaluation environnementale, les articles L153-36 à L153-48 relatifs à la modification du PLU, et les articles R153-20 à R153-22 relatifs aux formalités de publicité et entrée en vigueur de la procédure ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme communal approuvé par délibération du conseil municipal du 6 juin 2019, ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 30 janvier 2024 ;

Vu la délibération du 13 mars 2025 autorisant le maire à prescrire par arrêté la modification n°2 du PLU ;

Vu l'arrêté du maire du 18 juillet 2025 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU, afin notamment d'actualiser le règlement écrit dans une majorité de zones, adapter les dispositions en zones agricoles et naturelles en application de la loi littoral, supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global, identifier des arbres à protéger et actualiser des emplacements réservés ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) n°2025ACNA162 du 1<sup>er</sup> octobre 2025 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLU ;

Vu la délibération du 14 octobre 2025 actant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure de modification n°2 du PLU ;

Vu la consultation des personnes publiques associées et les différents avis reçus, joints au dossier soumis à enquête publique ;

Vu les avis favorables de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;

Vu les avis favorables avec observations émis par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Chambre d'Agriculture, le Département des Landes, la Communauté de Communes des Grands Lacs et le Syndicat Mixte du SCoT du Born ;

Vu l'ordonnance n°E25000090/64 de Madame la juge des référés du Tribunal administratif de Pau du 7 août 2025 désignant la commissaire enquêtrice ;

Vu l'arrêté du maire du 2 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU, qui s'est tenue du 29 octobre 2025 à 9h00 au 22 novembre 2025 à 12h00 ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique qui comprenait, en plus du projet de modification n°2, les avis émis par les personnes publiques associées ;

Vu le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice en date du 10 décembre 2025 dans lesquelles elle émet un avis favorable avec les 4 recommandations suivantes, portant sur :

Recommandation n°1 : portant sur une demande de justification supplémentaire relative au retrait du terme « locatif » à propos du logement social et en justifier la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) et Programme Local de l'Habitat (PLH).

Recommandation n°2 : relative à des justifications complémentaires à apporter au rapport de présentation sur différents points.

Recommandation n°3 : sollicitant une vérification et correction éventuelle pour le secteur du camping à la ferme (secteur Nanc).

Recommandation n°4 : demandant à la commune de revoir la réglementation associée au secteur dédié aux aires naturelles de camping (secteur Nanc).

Considérant la prise en compte des deux premières recommandations formulées avec des compléments apportés aux justifications présentes dans le rapport de présentation ;

Considérant que les deux autres recommandations portent sur les aires naturelles de camping et nécessitent une réflexion spécifique en lien avec le schéma de Cohérente Territorial (SCoT), elles seront étudiées lors d'une prochaine évolution du PLU ;

Considérant les réponses apportées par la commune aux observations émises par les personnes publiques associées, ainsi qu'aux observations issus de l'enquête publique, telles qu'annexées à la présente délibération ;

Considérant les ajustements et compléments ainsi apportés au dossier de modification, à savoir des compléments apportés aux justifications, des reformulations du règlement écrit notamment pour les implantations des constructions, la suppression de l'identification d'un pin, et l'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Pas de Braou en précisant le programme attendu et en actualisant le schéma d'aménagement ;

Considérant que les ajustements et compléments ainsi apportés au dossier de modification n°2 du PLU ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ni aux objectifs de cette modification, et entrent bien dans son champ d'application ;

Considérant que la modification n°2 du PLU, tel que présentée et amendée, comprenant la notice explicative de la procédure, les règlements écrit et graphique modifiés et les orientations d'aménagement et de programmation modifiées, est prête à être approuvée conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme ;

**Le conseil municipal, par vote à main levée, décide à 22 voix pour et 1 abstention (Jean-Yves Delaunay) :**

Article 1 : d'approuver le dossier de modification n°2 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération, amendé à la suite des observations des personnes publiques associées, des observations issues de l'enquête publique et de l'avis de la commissaire enquêtrice. Les précisions sur les évolutions du dossier ainsi soumis à approbation sont apportées dans les annexes jointes à la présente délibération.

Article 2 : en application des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois en mairie et une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département des Landes. Le dossier sera également mis en ligne sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 3 : de dire que le PLU modifié sera tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet communal, et en Préfecture des Landes.

Article 4 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Article 5 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (Villa Noulibos - 50 Cours Lyautey- 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télerecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

Fait et délibéré le 18 décembre 2025.  
Et ont signé au registre les membres présents.  
Pour copie conforme en Mairie ce 19 décembre 2025.

SCEAU



Le Maire,

  
Fabien Lainé

## **Annexe à la délibération d'approbation de la modification n°2 du PLU**

### **Réponses aux avis des personnes publiques associées et aux observations issues de l'enquête publique**

#### **1 / RÉPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Extrait des avis formulés par les personnes publiques associées	Réponses de la commune et modifications/compléments effectués
<b>Chambres de métiers et de l'artisanat (CMA) : avis favorable du 7 août 2025</b>	
<p>La CMA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salue l'intégration explicite des activités artisanales dans les sous-destinations du règlement écrit modifié,</li> <li>- soutient les compléments apportés en zones USae et AUae</li> <li>- trouve pertinent le ratio de 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> et propose d'envisager une souplesse supplémentaire pour les activités nécessitant des véhicules utilitaires ou pour des établissements recevant du public devant réservé une place dédiée PMR,</li> <li>- approuve les éléments relatifs à la qualité architecturale et l'insertion paysagère, ainsi que ceux sur l'emprise au sol et la hauteur.</li> </ul>	<p>Dont acte.</p> <p>Une réglementation spécifique s'applique pour les stationnements dédiés aux PMR ainsi que pour certaines activités ou superficie de stationnement. Il n'apparaît pas nécessaire de faire mention de l'arrêté correspondant dans le règlement du PLU.</p>
<b>Institut National de l'Origine et de la Qualité : avis favorable du 27 août 2025</b>	
<b>Chambre d'Agriculture : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées du 12 septembre 2025</b>	
<p><u>Zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nous pouvons constater la suppression des annexes aux bâtiments d'habitations ainsi que l'interdiction des changements de destination des constructions ou installations liées aux activités agricoles</li> <li>- l'interdiction des changements de destination (L121-10 du code de l'urbanisme) ne s'applique pas aux bâtiments agricoles anciens édifiés avant la « loi du 15 juin 1943 » et dont l'usage agricole a cessé définitivement depuis longtemps. Nous souhaiterions qu'une nuance soit faite dans cette interdiction des changements de destination.</li> </ul> <p><u>Zone N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nous constatons la suppression des annexes aux bâtiments d'habitation et l'introduction d'une disposition permettant la réalisation de constructions et installations démontables et non pérennes pour l'activité de maraîchage, avec possibilité de locaux de stockage de 40m<sup>2</sup> maximum. Nous soutenons cette décision, cependant la surface de 40m<sup>2</sup> pose question sur la viabilité économique d'un tel aménagement.</li> </ul> <p>Nous rappelons que l'article 41 de la loi ELAN (23 novembre 2018) a élargi la liste des constructions et installations pouvant être autorisées, telles que les constructions et</p>	<p><u>Zone A :</u></p> <p>Le règlement du PLU interdit le changement de destination des constructions ou installations liées aux activités agricoles.</p> <p>L'observation de la Chambre d'Agriculture pour les bâtiments édifiés avant la mise en œuvre du permis de construire est déjà appliquée comme évoqué, puisque ne constituant pas un changement de destination. Aucune précision supplémentaire n'est apportée au règlement en zone A pour ces bâtiments d'avant 1943.</p> <p><u>Zone N :</u></p> <p>L'emprise au sol pour les locaux de stockage des activités de maraîchage a été limitée, bien qu'il s'agisse de réalisations non pérennes, afin de permettre le maraîchage sans impact conséquent en termes de constructions de bâtiments. L'objectif du PLU est de favoriser les activités agricoles au sein de la zone agricole, et non pas en zone naturelle.</p> <p><u>Zone A :</u> Dont acte, cet oubli a été rectifié, et le règlement écrit a été complété par une disposition mentionnant la possibilité de réaliser les constructions et</p>



<p>installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles <u>en zone A</u>.</p> <p>Rappel de l'avis émis le 2 octobre 2018 lors de l'arrêt du PLU : dans la zone N, nous vous invitons à ne pas imposer une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> pour les constructions et installations à usage forestier. Cette dimension n'est ni cohérente ni proportionnée aux matériels à abriter et à l'activité forestière. Cette mesure devra être étendue aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.</p>	<p>installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.</p> <p>Reprise de la réponse faite à cette remarque lors de l'approbation du PLU en 2019 : avis défavorable car la zone N est une zone de protection édictée dans laquelle l'objectif est d'éviter le mitage des espaces naturels et forestiers et une banalisation du paysage par des bâtiments nouveaux de ce type, tels que les bâtiments avec couverture photovoltaïque qui n'ont parfois d'autre utilité que d'être un support de ces installations.</p>
---	--

<p><b>Département des Landes : avis du 7 octobre 2025</b></p> <p><u>Le recul de constructions</u> des habitations est précisé à 25 m pour la RD147, classée 4<sup>ème</sup> catégorie, supérieur aux 15 m attendus dans le règlement de voirie départemental. Pour rappel, le recul doit être de 50m pour les routes classées en 1<sup>ère</sup> catégorie (RD46 et RD652) et de 35 m pour celles en 2<sup>ème</sup> catégorie (RD652).</p> <p><u>Thématique paysagère</u> : elle est simplement évoquée à de multiples reprises mais sans réelle description. La commune se situe dans l'unité paysagère Grand Lac du Born décrite dans l'atlas des paysages des Landes (2023). Le projet pourrait y faire référence et intégrer les enjeux paysagers dans ses différentes composantes.</p>	<p>La commune a pris acte de ces éléments et souhaite conserver la proposition faite dans le cadre de cette procédure de modification – pas de modification.</p> <p><u>Thématique paysagère</u> : elle n'a pas été développée car la prise en compte paysagère porte principalement sur l'identification de 3 nouveaux arbres à protéger, pour renforcer la trame verte existante (dont seulement 2 arbres sont finalement identifiés, en lien avec une observation issue de l'enquête publique).</p>
--	---

<p><b>Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : avis favorable sur le règlement des zones A et N lors de la commission du 7 octobre 2025</b></p>
---

<p><b>Communauté de Communes des Grands Lacs – compétence logement et cadre de vie : avis du 14 octobre 2025</b></p> <p>Le projet de modification tend à répondre aux objectifs de logements du PLH 2025-2030 fixés à 500 logements en 6 ans pour la commune. Il répond également à l'objectif de mixité sociale du PLH, soit 123 logements sociaux et 35 logements en accession sociale.</p> <p>Erreurs matérielles dans le dossier présenté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous-évaluation de l'objectif quantitatif de logements sociaux à réaliser (pages 18 et 61), avec la mention de 55 logements au lieu des 158 dans le PLH</li> <li>- référence à la commune de Luë en page 60 du rapport de présentation</li> </ul> <p>Précision utile pour le dossier finalisé : le nombre de logements attendus dans l'emprise récupérée de l'ER 32 de l'OAP « Pas de Braou » ainsi que la proportion de logements sociaux (locatifs et accession sociale).</p>	<p>Dont acte, les deux erreurs matérielles ont été rectifiées.</p> <p>Des précisions ont été apportées quant au nombre de logements attendus au « Pas de Braou », du fait de la réduction de l'emplacement réservé n°32, à savoir un projet prévoyant la réalisation d'environ 37 logements, dont 30 logements en accession libre et 7 logements sociaux sous forme de bail réel solidaire. L'OAP a également été reprise pour assurer la compatibilité entre les orientations, le schéma et la réduction de l'ER 32.</p>
--	---

<p><b>SCoT du Born : avis technique provisoire favorable reçu le 15 octobre 2025, confirmé par délibération du comité syndical du 10 novembre 2025 reçue le 27 novembre 2025</b></p> <p><u>Secteur du Pas de Braou</u> : le dossier n'évoque pas le nombre de logements attendus par la commune sur cette partie restituée à la zone urbaine pour la réalisation de logements, ni la répartition estimée entre logements et logements sociaux. Ces compléments mériteraient d'être apportés au dossier soumis à approbation.</p>	<p>Dont acte, ces compléments ont été apportés au dossier.</p> <p>Le projet prévoit la réalisation d'environ 37 logements, dont 30 logements en accession libre et 7 logements sociaux sous forme de bail réel solidaire. L'OAP a également été reprise pour assurer la compatibilité entre les orientations, le schéma et la réduction de l'ER 32.</p>
--	---



## 2 / RÉPONSES AUX OBSERVATIONS FAITES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les réponses définitives apportées par la commune aux observations faites pendant l'enquête publique s'appuient sur le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice rendu le 10 décembre 2025. Elles sont précisées ci-après en dernière colonne du tableau et trouvent leurs traductions dans le dossier d'approbation de la modification n°2 lorsque l'avis de la collectivité est favorable.

Le tableau fait apparaître des éléments de réponse de la collectivité (3<sup>ème</sup> colonne) car entre la clôture de l'enquête publique et la finalisation du rapport du commissaire enquêteur, la procédure prévoit que la collectivité puisse faire part d'observations sur les requêtes formulées, avant que la commissaire enquêtrice se forge son opinion. L'avis de la commissaire enquêtrice (ci-dessous **CE**) apparaît également au sein de la 3<sup>ème</sup> colonne.

N°	Synthèse des observations faites, éléments de réponse de la commune et avis du commissaire enquêteur	Réponse de la commune, suivi de l'avis de la commissaire enquêtrice	Avis définitif de la commune
1-R-291102025 DALBOS	Parcelles BC57 et BC58 : constate que ces 2 parcelles de contenance totale de 200 m <sup>2</sup> environ ont été passées de U à N dans la révision de 2019 et souhaite le rétablissement en U. Fournit une copie du courrier envoyé le 16/09/2025. Sans réponse à ce jour.	Ces parcelles sont actuellement classées en zone naturelle au PLU. Cette demande particulière ne peut s'étudier que dans le cadre d'une révision générale du PLU. <b>Avis CE :</b> cette demande n'est pas recevable dans la procédure en cours.	Avis défavorable : cette demande n'est pas recevable dans cette procédure ; elle sera à étudier dans le cadre d'une révision générale du PLU.
2-R-29102025 CHIVALEY	Parcelle 168 : information sur les clôtures autorisées en zone N. Souhaitent édifier un mur en limite séparative pour intimité et nuisances voisinage. Haie contrainte car entretien et personnes âgées. Demandent la possibilité d'ériger un mur à distance de la limite séparative, et souhaitent vérifier si c'est possible selon des conditions de hauteur et de distance à la limite séparative. Se renseignent sur la voie de contournement et son tracé pour savoir s'ils sont proches ou touchés. S'interrogent sur la mise aux normes de l'ANC dans ce quartier.	Les clôtures en zone naturelle (zone N) sont réglementées par le PLU, cette procédure de modification n°2 est venue préciser dans cette zone l'interdiction des végétaux secs et/ou de bâches, ainsi que la teinte des treillages métalliques, à savoir une teinte foncée. Les murs pleins sont interdits, pour autant le règlement permet des clôtures en grillage ou treillages métalliques, de teinte foncée, d'une hauteur maximale de 2 mètres, sans qu'une haie vive ne soit obligatoire. Des règles différentes s'appliquent le long des RD652, 46 et 147. La compétence liée à l'assainissement non collectif a été déléguée au SYDEC, qui organise périodiquement les contrôles des installations, et transmet un bilan annuel à la mairie. <b>Avis CE :</b> au regard de la cohérence des objectifs de protection du paysage, la commune souhaite maintenir la réglementation sur les modalités des clôtures. La commissaire enquêtrice considère que le développement non maîtrisé des murs pleins nuirait à la qualité des paysages. D'autres solutions qu'un mur plein sont donc à rechercher.	Avis défavorable
X1-P - sans observation (+4-M-05112025) M. Bonneau Jean-Luc	AD285 : Pour mémoire : surpris du déclassement en N lors de la révision de 2019. Souhaite le rétablissement en U à terme. Projet de carport et abri de jardin attenant à l'habitation existante. Semble possible dans le cadre du passage à 300m <sup>2</sup> de l'emprise totale en zone N. Souhaite connaitre la limite à prendre compte pour le recul des 12m par rapport à la sécurité incendie pour les	Cette demande de changement de zonage naturel en zone constructible ne peut s'étudier que dans le cadre d'une révision générale du PLU. La collectivité prend acte de ses observations. <b>Avis CE :</b> cette demande n'est pas recevable dans la procédure en cours / dont acte.	Avis défavorable sur la demande de changement de zonage, non recevable dans cette procédure ; elle sera à étudier dans le



	<p>constructions sur sa parcelle. Déposera une contribution par mail car souhaite étudier le règlement modifié dont il prend les références pour la zone N (P90-91). Il indique le risque que la prescription des débords de toits à 0,70m induise à terme des constructions avec une prise au vent les fragilisant.</p> <p>Exprime son accord sur les propositions de modifications (Chapitre 6 § 1.2.10) prévues sur l'extension des bâtiments d'habitation, proposé de passer de 200 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à l'issue d'un projet.</p>		cadre d'une révision générale du PLU.
3-R-29102025 LOUBION	<p>DM6 et 8 : DM6 classée en Nanc dédiée au camping alors que le camping n'est plus en activité depuis 2018. La réglementation ne permet pas l'extension de l'habitation existante (résidence secondaire de plus de 400 ans, en torchis). La propriétaire souhaite réaliser l'extension de la maison existante, sachant que, compte tenu de sa structure il faut la démolir. A termes, le classement en zone U est souhaité. Compte tenu de la procédure de modification, la demande est cadrée sur le classement en zone N générique pour permettre le projet. Par ailleurs, la propriétaire est au courant que la parcelle DM8 est concernée par un emplacement réservé pour la déviation depuis plus de 30 ans. Est fourni le document officiel de la résiliation de l'activité de camping. Sont favorables à l'augmentation à 300 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol possible en zone N. Terrains raccordés à tous les réseaux. Joint un courrier envoyé le 16 septembre en mairie, sans réponse à ce jour.</p>	<p>À ce stade la volonté des élus est de conserver les secteurs à vocation de camping existants au PLU (secteur Nanc), quand bien même l'activité n'existe plus aujourd'hui. Ces zonages spécifiques ont permis d'identifier des campings existants, permettront à un repreneur de relancer cette activité de camping, d'autant plus que ces secteurs sont identifiés au titre du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Born. Les prescriptions du SCoT en matière de campings sont restrictives du fait de l'application de la loi littoral, aussi il convient de rester prudent sur ces secteurs existants et leurs potentiels pour l'avenir.</p> <p>Toute évolution d'ensemble concernant les zones Nanc pourra être examinée dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.</p> <p><b>Avis CE :</b> la commissaire enquêtrice considère que le maintien de la zone Nanc n'est pas incompatible avec l'adaptation de ces dispositions réglementaires pour autoriser l'extension à l'habitation existante comme dans la majorité des zones N. Le SCoT ne prévoit pas de dispositions en la matière, la vigilance étant en effet portée sur l'interdiction de création de nouveaux campings, en particulier en situation de discontinuité. S'il est compréhensible toutefois qu'une réflexion globale sur le devenir de ces emplacements, dans le cadre d'une révision intervienne, l'intérêt des tiers doit être également examiné. La commissaire enquêtrice considère que la possibilité d'extension limitée des habitations existantes, sans création de logement comme le prévoit le règlement modifié ne remet pas en cause le devenir éventuel de la zone Nanc.</p>	Avis défavorable : réflexion à mener globalement sur l'ensemble des secteurs Nanc, dans le cadre d'une révision du PLU.
4-R-29102025 LAFAYE	<p>CM2 et 3 : Sont propriétaires d'une habitation de près de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Souhaitent savoir si possibilité de démolir, reconstruire et agrandir, ou simplement agrandir en refaisant le bardage. Terrains raccordés à tous les réseaux.</p>	<p>Dont acte - la modification n°2 du PLU répond à la demande du pétitionnaire.</p> <p><b>Avis CE :</b> une extension de la maison est possible dans le seuil de l'emprise définie au règlement.</p>	Dont acte.
1-C-31102025 ARGILAGA (+ doublon en 2- M-03112025)	<p>AD369 : Demande le déplacement de l'ER 14 sur une parcelle voisine (AD192), avec plan joint au regard du tracé du chemin existant, ce qui éviterait de couper la parcelle en 2.</p>	<p>L'évolution de cet emplacement réservé ne peut être réalisée dans le cadre de cette modification. Elle pourra être réexaminée dans le cadre de la prochaine évolution du PLU.</p> <p><b>Avis CE :</b> Au regard de l'impact de la servitude d'un emplacement réservé, il est nécessaire que cet objet soit précisé dans les</p>	Avis défavorable / dont acte pour un réexamen dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.



	NB : cette demande avait été formulée dans la modification n°1 sans réponse spécifique.	procédures de modification qui pourraient en permettre le changement de tracé. Cette procédure ne l'a pas prévu. La commune envisage la possibilité de l'intégrer dans une prochaine évolution du PLU.	
1-M-31102025 DUFAU-Michel	AD 66 et AD67 : conteste le zonage Ntvb qu'il considère non justifié. Demande de constructibilité (zone de remblai, pas de zone humide). Les abords du ruisseau de Braou sont identifiés comme des zones à enjeu fort à plusieurs titres : trame verte et bleue, protection des ruisseaux pour maintenir leur rôle hydrologique, limitation de l'imperméabilisation.	Ces parcelles sont actuellement classées en zone naturelle protégée au titre de la trame verte et bleue (TVB) au PLU. Cette demande particulière ne peut s'étudier que dans le cadre d'une révision générale du PLU.  La TVB inscrite au PLU fait référence à la zone humide de l'arrière-dune du Born ainsi qu'à une zone humide à forte sensibilité environnementale sur la partie Nord de la voie (zone Nli et accès à la zone AUh2), mais également en zone humide à sensibilité forte en partie Sud, sur les parcelles AD 66 et AD67.  Le SCoT du Born, approuvé en février 2020 et modifié en juillet 2025, conforte cette trame verte et bleue, par l'identification sur les parcelles AD 66 et 67 d'enjeux liés à des "milieux naturels d'importance écologique aux abords de zones urbanisées".  <b>Avis CE :</b> la procédure de modification ne permet pas de donner suite à cette demande. La commissaire enquêtrice souligne que la prochaine révision permettra de mettre en cohérence le zonage des abords du ruisseau sur l'ensemble de son tracé, notamment dans la zone AUh2.	Avis défavorable / dont acte pour des précisions à apporter lors de l'aménagement de la zone AUh2.
3-M-05112025 PAURON Priscillia	DY 45 et DY12 : considérant la difficulté d'exploitation forestière de cette parcelle traversée par un accès, demande un zonage A pour permettre son exploitation et des installations démontables. Demande ce qu'il en est de l'autorisation des aménagements temporaires (tiny-house etc..) dans le PLU et leur autorisation effective ? Demande si cette parcelle pourrait être affectée pour l'habitation des primo-accédants ?	La parcelle DY 45 est située en zone naturelle (zone N), dans laquelle outre les installations nécessaires à l'élevage de volailles, les installations nécessaires au maraîchage sont introduites par la présente modification.  Ces parcelles ne peuvent pas faire l'objet de constructions à usage d'habitation, non permises en zone naturelle, et non compatibles avec le SCoT du Born et la loi littoral.  Une évolution de zonage afin d'envisager une zone agricole au détriment d'une zone naturelle ne peut se faire que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.  La parcelle DY12 est quant à elle située en zone naturelle strictement protégée au titre de la loi littoral (zone Nli), et en espace boisé classé. Elle est inconstructible.  <b>Avis CE :</b> dont acte.	Avis défavorable.
LAMOINE Caroline	Interroge le projet d'emplacement réservé ER n°1, relatif au contournement de Sanguinet eu égard à l'interdiction des poids lourds - > 7,5 T- sur le chemin de Marrache (qui serait dû à la limitation du pont de la Gourgue).	Les emplacements réservés n'ont pas été revus dans leur globalité. Des études sont en cours, le tracé et ses caractéristiques précises ne sont pas définies actuellement, d'où le tracé sous forme d'emplacement réservé inscrit au PLU.  Lorsque ces éléments seront plus aboutis, les aménagements correspondants seront effectués en cohérence avec ce statut de contournement.  <b>Avis CE :</b> dont acte.	Les emplacements réservés hors secteur Pas de Braou n'ont pas été modifiés. Réflexion à mener dans le cadre de la révision du PLU.



ANONYME	<p>DL300 : Explique que sa parcelle est séparée de la D46 par un espace vert important, la limite entre la parcelle et l'espace vert peut être interprétée comme une limite comme une limite séparative et non une limite par rapport à la voie publique. Au regard des nuisances sonores, il demande la possibilité que le règlement soit modifié pour permettre, dans des cas similaires, d'autoriser l'édification en limite de propriété de murs pleins maçonnés ou en panneaux bois d'une hauteur maximale de 2,50 m, lorsque cette implantation est motivée par des raisons acoustiques, de sécurité. Il propose une formulation réglementaire. Il apporte les justifications à cette demande, notamment l'existence de murs de ce type le long de la voie, et la sécurité, le bruit et l'insertion paysagère qui limiterait l'impact visuel de la clôture.</p>	<p>La modification n°2 du PLU est notamment venue préciser les dispositions applicables en matière de clôture, afin de permettre des dispositifs supplémentaires à ceux actuellement autorisés. Pour autant, en zone urbaine (tant UC que UH), en limites séparatives, les murs pleins ne sont pas autorisés. Pourront néanmoins être autorisées des clôtures bois à claire-voie ou des clôtures en ganivelle, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.</p> <p>Il est à noter que les parcelles en question sont situées en zone UH, en cœur de hameau, et en agglomération au titre de la voirie avec une vitesse limitée à 50 km/h. L'espace vert mentionné fait office d'espace tampon, c'est à ce titre notamment qu'il a été identifié au PLU.</p> <p><b>Avis CE :</b> l'objectif de la qualité paysagère recherché dans le PLU est confirmé dans cette réponse et reste cohérent avec les règlements du PLU et les réponses apportées aux autres demandes du même type.</p>	Avis défavorable.
5-R-14112025-SARRADIN	<p>AW4 contre ER34 : se renseignent sur le maintien de l'ER 34, et s'interrogent sur l'accès à cette aire de camping-car. S'informent sur les possibilités de construction en zone N. Une observation laissée sur le registre : quel sera l'accès à la zone réservée 34 pour l'aire de camping-car ? Apprécient la possibilité de réaliser une piscine en continuité de l'habitation en zone N ainsi que l'augmentation du seuil de 200 à 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale en cas d'extension de l'habitation.</p>	<p>Les emplacements réservés n'ont pas été revus dans leur globalité, seuls ceux liés au secteur du Pas de Braou ont été impactés (ER 12 supprimé et ER 32 réduit).</p> <p>Les parcelles sont concernées par l'ER 34 car la commune n'est pas propriétaire de l'intégralité du secteur classé en zone Ncc, destinée à la relocalisation de l'aire de camping-car. La question de l'accès sera vu lors de l'aménagement de l'aire.</p> <p>Dont acte pour la modification du règlement de la zone N.</p> <p><b>Avis CE :</b> la commissaire enquêtatrice recommande que les habitants du quartier puissent être informés des conditions d'accès et d'aménagement de cette aire.</p>	<p>Les emplacements réservés hors secteur Pas de Braou n'ont pas été modifiés.</p> <p>Réflexion à mener dans le cadre de la révision du PLU.</p>
6-R PIETRI Lizza	<p>CD32 : maraîchère installée depuis 4 ans, disposant d'un bail avec la commune pour exploiter la parcelle DP1 (pare-feu), en nature de culture ou prairie depuis très longtemps. A demandé depuis plusieurs années un zonage A pour mettre en place les infrastructures de serre et de local pour l'activité. La parcelle est zonée en N, et se situe en zone de pare-feu. L'autre question est relative à la procédure de défrichement qui semble être nécessaire pour installer les tunnels maraîchers et un éventuel local. Le règlement de la zone N prévoit la possibilité d'un local de 40m<sup>2</sup> pour cette activité. Elle s'interroge sur l'objectif de la rédaction réglementaire de "non pérenne" au regard de son souhait de voir pérenniser son activité agricole. Par ailleurs elle souhaite savoir si les 40m<sup>2</sup> sont de l'emprise au sol.</p>	<p>Le classement éventuel de terrains en zone agricole au détriment de la zone naturelle ne peut pas se faire par une procédure de modification mais nécessite une révision du PLU.</p> <p>L'introduction de dispositions relatives aux installations et constructions liées à du maraîchage permettent de répondre à cette activité existante, tout en restant mesurée en termes de taille de bâti et de leur caractère non pérenne, afin que les installations soient démontées en cas de cessation d'activité.</p> <p><b>Avis CE :</b> la commune n'a pas répondu à la question de l'emprise au sol. Le règlement pourrait préciser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions de maraîchage. La notion de non pérenne semble relever du démontable.</p>	<p>La modification n°2 répond autant que possible à l'activité de maraîchage existante.</p> <p>Le changement de zonage (passer du N en A) n'est pas recevable dans cette procédure ; à étudier dans le cadre d'une révision générale du PLU.</p> <p>La notion « d'emprise au sol » sera ajoutée aux 40 m<sup>2</sup> autorisables pour les locaux de stockage.</p>



X-2P-14112025 sans observation	<p>Questions sur le règlement et différents lieux dont l'ER32 et l'OAP Pas du Barou, la question des emplacements réservés pour le logement, la constructibilité en N, le statut des dépendances des airials et les possibilités d'évolution. Question sur le respect de l'OAP au regard de la suppression d'une partie de l'ER32. Demande pourquoi la commune n'a-t-elle pas prévu des emplacements réservés pour le logement social ? Considèrent que les dépendances des airials pourraient servir à accueillir des associations par exemple car risque que ce patrimoine disparaisse faute d'usage. Demandent quel type d'équipement de superstructure est prévu sur l'ER32 et quand il sera réalisé ? Adresseront un courriel.</p>	<p>Au sein de l'OAP du Pas de Braou, l'élément de superstructure à réaliser n'est pas déterminé par la collectivité à ce jour. La réduction de cet ER n°32 n'est pas incompatible avec l'OAP en vigueur, pour autant, compte tenu des précisions à apporter sur le programme de logements attendus (environ 37 logements), et compte tenu des objectifs de programmation de l'OAP actuelle, l'OAP va être complétée pour prendre en compte ce programme de logements complémentaires, et le schéma d'aménagement également revu en conséquence, pour assurer la parfaite compatibilité entre cette réduction de cet ER32, et la programmation de l'OAP du Pas de Braou. La zone naturelle est une zone qui n'est pas vouée à s'urbaniser mais à conserver au maximum son caractère naturel et/ou boisé. La loi littoral s'oppose à l'identification de bâtiments en vue de permettre le changement de destination à des fins d'habitat. De plus, la commune est largement concernée par l'aléa feux de forêt, il convient donc d'éviter la création de nouveaux enjeux isolés en forêt. Seules des extensions mesurées de l'habitation existante sont réalisables en zone naturelle.</p> <p>Une grange édifiée avant 1943 peut avoir la destination habitation ou exploitation agricole, mais pour pouvoir accueillir des associations, le bâti doit avoir la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et répondre aux normes des établissements recevant du public, ce qui n'est pas le cas de tels bâtiments.</p> <p>Le changement de destination n'étant pas autorisé en zone N, l'accueil des associations dans "dépendances d'airial" ne peut être réalisée.</p>	
7-R-14112025-LAMOULIE-Philippe	<p>AA46 : Souhaite savoir s'il est possible de construire une piscine (30m<sup>2</sup>) attenante à son habitation, et le cas échéant, si cette possibilité pourrait être introduite ?</p>	<p>La parcelle se situe en secteur Nli, qui correspond à une zone naturelle spécifiquement protégée au titre de la loi littoral. Le terrain fait l'objet d'une protection au titre des espaces remarquables dans la PLU en application des articles L.121-23 et suivants du code de l'urbanisme. Les espaces remarquables constituent des espaces naturels à fort enjeux paysager, environnemental ou patrimonial. Dans un objectif de protection, ces espaces sont par principe inconstructibles. Seuls des aménagements légers définis à l'article R121-5 du code de l'urbanisme sont possibles sous certaines conditions. Les piscines ne font pas partie des aménagements légers autorisés.</p> <p><b>Avis CE :</b> le principe du règlement Nli correspond à la loi littoral. La justification du périmètre de ce zonage est développée dans le rapport de présentation du PLU 2019. Dans le cadre de la présente procédure de modification, il n'est pas possible de donner une suite favorable.</p>	<p>Avis défavorable : le secteur Nli ne permet pas la réalisation de piscine, c'est incompatible avec l'application de la loi littoral.</p>



X-3P-14112025 dépôt courrier	Déposent un courrier et sollicitent le retour à un zonage U pour la partie habitation. Indiquent que la délimitation de la zone Nanc est erronée car le camping à la ferme n'est pas sur les parcelles Nanc. Notent qu'il y a des fautes de frappe sur le cartouche de la carte papier affichée.	Envisager le classement en zone urbaine d'une parcelle actuellement classée en zone naturelle ne peut pas se faire par une procédure de modification, mais nécessite une procédure de révision du PLU. Le texte présent sur le plan de zonage sera vérifié de sorte à corriger les fautes de frappe.	Avis défavorable pour la demande de classement en zone urbaine, non recevable dans cette procédure ; cette demande sera à étudier dans le cadre d'une révision générale du PLU. Des fautes de frappe ont été corrigées sur le cartouche du plan de zonage.
2-C-14112025- BIDOT-Christine	A0139, AN65-AN66-AN67 : demande le reclassement en U de la parcelle A0139, et en Nanc des parcelles AN65,66,67. LA parcelle 139 correspond à la maison d'habitation qui n'a jamais été affectée à l'exploitation du camping. Dans le même temps demande pour rectifier l'emplacement de la zone Nanc (parcelles AN 65 à 67).	Envisager le classement en zone urbaine d'une parcelle actuellement classée en zone naturelle ne peut pas se faire par une procédure de modification, mais nécessite une procédure de révision du PLU. Pas de changement envisagé par cette procédure pour la délimitation du secteur Nanc, il s'agit d'un STECAL, toute évolution de ce STECAL nécessite une re-consultation des PPA, ainsi que de la CDPENAF. <b>Avis CE :</b> la commissaire enquêtatrice ne disposant pas du périmètre du camping autorisé s'interroge sur la situation et la possibilité d'une erreur matérielle qui pourrait faire l'objet d'une correction dans une procédure de modification. En tout état de cause, la procédure de modification ne permet pas le classement de N à U.	Avis défavorable pour la demande de classement en zone urbaine, non recevable dans cette procédure ; elle sera à étudier dans le cadre d'une révision générale du PLU. Avis défavorable pour tout changement au sein du secteur Nanc, dans l'attente d'une réflexion globale.
X-4P-14112025 dépôt courrier (+3-C-14112025)	AD351 : projet de garage de 30 m <sup>2</sup> en limite de voie et emprise publique (avenue des grands lacs). Indique avoir fait des démarches auprès de la collectivité qui aurait prévu de modifier le règlement pour permettre ce projet. Demande donc la possibilité, dans un cadre dérogatoire, d'autoriser une implantation de 30 m <sup>2</sup> en limite de voie en bordure d'une départementale jouxtée par un espace vert (pour le cas l'espace paysager est à sa jouissance exclusive) de plus de 10 m de profondeur car cela permet une intégration paysagère en plus des autres dispositions du règlement. Ce projet par ailleurs ne crée ni gène ni impacte sur la sécurité routière. Un compte-rendu de réunion indique que M JUSTER propose de revoir cette règle lors de la prochaine modification (août 2022). Dépose un courrier en ce sens.	La présente procédure de modification n'a pas fait évoluer l'emprise au sol de l'annexe à l'habitation pouvant être implantée en limite d'emprise publique ou privée à usage collectif, cette emprise est maintenue à 20 m <sup>2</sup> , et il n'est pas envisagée de l'augmenter. Comme précisé dans le règlement (règle déjà en vigueur au PLU actuellement opposable), une seule annexe de - 20 m <sup>2</sup> peut être implantée en limite d'emprise publique ou privée à usage collectif. La commune propose de réduire le recul d'implantation de toutes constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou privée à usage collectif, le passant de 5 m à 3 m. Cette disposition sera introduite à l'article 2.1.10 des zones UC et UH par souci de cohérence des zones. <b>Avis CE :</b> les objectifs de qualité paysagère ont conduit à limiter la hauteur des clôtures et édifices en limite, de même que la taille des annexes. La collectivité maintient les règles prévues pour limiter les impacts visuels de volumes pleins en limite des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif. Elle ajuste toutefois le recul. Cette position est cohérente et commune à toutes les demandes de	Avis défavorable pour modifier l'emprise au sol des annexes pouvant être implantées en limite séparative.  Avis favorable pour diminuer le recul d'implantation des constructions par rapport aux limites d'entreprises publiques ou privées à usage collectif à 3 m (au lieu de 5m). Cette disposition ne sera finalement reprise qu'en zone UC.



		ce type. La commune n'a pas formulé de réponse explicite sur le statut de l'espace vert à usage privatif.	
X-5P-14112025-PAVIER	M15 : souhaitent comprendre la notion de SDU et le lien avec la zone UH. Ne comprennent pas que les dispositions relatives à l'aléa feu de forêt fluctuent, notamment passent de 6 à 12m. Interrogent un permis de construire délivré récemment qui ne respecterait pas les 6m et encore moins les 12m. Considèrent que cela retire des droits à construire et demandent si des indemnisations sont prévues. S'informent sur les OLD. Soulignent les impacts de la réduction des fonctionnalités des crastes par recouvrement partiel, engendrant des inondations. Ne souhaitent pas émettre d'observation car ils ont eu les réponses à leurs questions.	Dont acte - pas d'observation émise, réponses apportées par la commissaire enquêtrice lors de la permanence.	Dont acte.
8-M-13112025-ANONYME 8-M-13112025-ANONYME	P.9 : ajouter "intégration dans son contexte"/"dérogation possible"	<p>La possibilité de déroger sur ce sujet n'est pas prévue par le code de l'urbanisme.</p> <p>Les articles 2.5.1 et suivants du règlement pour toutes les zones du PLU encadrent l'intégration des projets dans leur environnement.</p> <p><b>Avis CE : dont acte</b></p>	Avis défavorable.
	P.14 art.1.2.2 et 1.2.3 : modifier la question des 12 m en indiquant 6+6, modifier la phrase en précisant cette bande de 12m(..)assiette de l'opération sur la totalité(..)	<p>La commune maintient la formulation de bande inconstructible de 12 m minimum.</p> <p>Elle propose toutefois de reformuler, pour toutes les zones, les dispositions en 1.2.3 et 2.2.2 faisant référence à la bande inconstructible de 12 mètres, de la façon suivante "cette bande de 12 m devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération."</p>	<p>Avis défavorable pour modifier l'emprise de 12m en deux bandes de 6m.</p> <p>Avis favorable pour changer dans la phrase correspondante la référence à ces 12m qui forment une bande inconstructible.</p>
	P.16 art.1.3.11 : autoriser le stationnement en extérieur des vélos pour commerces/bureaux/artisanat	<p>Le règlement du PLU n'interdit pas le stationnement vélo en extérieur du bâtiment principal. Pour autant la commune envisage de modifier et préciser le stationnement vélo applicable aux constructions liées aux commerces / bureaux / artisanat, en faisant référence à un stationnement couvert ou non et directement accessible depuis l'espace public.</p> <p><b>Avis CE : la précision indiquée par la commune permet de clarifier le règlement et apporte une suite favorable à la demande</b></p>	Avis favorable pour la prise en compte de disposition spécifique concernant le stationnement vélo pour les commerces / bureaux / artisanat.
	P.17 art.1.3.13, 1.3.14 et 2.1.5 : réduire le nombre d'arbres par place de stationnement. 1 arbre pour 3 à 5 places. Indiquer que cette règle s'applique au-delà de 10 places et quid des places de stationnement pour automobile électrique ? Voir à ajouter à l'article 2,1,5 : "à l'alignement des voisins"	<p>La commune souhaite prendre en compte en partie la proposition faite pour la disposition 1.3.13, dans l'ensemble des zones concernées (UC, UH, AUh1, USae...). Ainsi, il va être fait une distinction sur le nombre d'arbres à planter selon qu'il s'agisse de constructions pour l'habitation individuelle, avec le maintien d'un arbre de haute tige pour 2 places, et les autres destinations de constructions pour</p>	Avis favorable pour l'évolution des règles comme explicité ci-contre.



	<p>lesquelles il sera demandé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les obligations en matière de stationnement pour véhicule électrique sont régies en fonction des obligations relatives à chaque typologie de construction, selon le code de la construction et de l'habitation.</p> <p>La disposition 1.3.14 concerne spécifiquement le secteur UCa et les modalités de réalisation de ce stationnement. La commune retient la proposition faite pour n'imposer cette disposition que pour les projets engendrant 30 places de stationnement ou plus.</p> <p>En UCa, l'article 2.1.6 a été ajouté et introduit dans le cadre de cette modification pour permettre justement une dérogation des dispositions de l'article 2.1.5 et prendre en considération "l'organisation globale de la façade de rue".</p> <p><b>Avis CE :</b> dont acte / la collectivité a donné une suite favorable à la majorité des ajustements demandés. La justification de ces dispositions et leur impact devront être apportés.</p>	
P.18 : les schémas manquent de clarté	<p>Les schémas vont être revus afin qu'ils soient lisibles.</p> <p>Une définition de l'alignement sera ajoutée dans le lexique.</p> <p><b>Avis CE :</b> dont acte.</p>	Avis favorable : les schémas ont été revus. Une définition de l'alignement a été intégrée au lexique.
P.19 art.2.2.2 : idem p14	Voir la réponse ci-dessus faite pour la page 14 et la reformulation proposée.	
P.20 art.2.2.9 : ajouter la mention "à l'alignement de l'existant sans la dépasser", modifier sur le premier point la hauteur à 4,50m au lieu de 3,50m pour harmoniser avec la hauteur des annexes	<p>Les extensions sont possibles en limite sous respect d'une hauteur de 3,50 m. La limite de hauteur fixée à 3,50 m en limite séparative permet d'éviter de se retrouver avec des murs pleins de grande hauteur à fort impact visuel, la commune voulant privilégier des clôtures aérées.</p> <p>Plus généralement la collectivité prend le parti de supprimer la référence à la profondeur de 3,50m en maintenant la hauteur sur la limite à 3,50m et la hauteur maximale au faîte à 4,50m. Cette règle s'appliquant pour toute annexe ou extension de bâti existant.</p> <p><b>Avis CE :</b> réponse en cohérence avec les réponses apportées aux demandes similaires. L'objectif de préservation du paysage urbain étant recherché.</p>	Avis favorable pour la suppression de la mention « sur une profondeur de 3,50 m ». Avis défavorable pour les autres demandes.
P.21 art.2.2.11 : idem art 2.2.9	Voir réponse ci-dessus en réponse à l'observation faite pour la page 20.	
P.22 : les schémas ne sont pas représentatifs du standard sur la commune où les faitages sont souvent dans l'autre sens.	Les schémas vont être revus dans la mesure du possible.	



	P.23 art.2.4.2 : spécifier qu'il est possible de déroger à cette règle dans le cas d'une intégration dans son contexte	Cette proposition n'est pas retenue par la commune. Les possibilités de dérogation sont précisées dans les dispositions générales du règlement. <b>Avis CE :</b> dont acte.	Avis défavorable.
	P.28 art.2.5.53 : préciser que les pignons aveugles sont à éviter	Cette proposition n'est pas retenue par la commune. Cette proposition sera traitée dans le cadre de la charte architecturale actuellement en préparation. <b>Avis CE :</b> dont acte.	Avis défavorable.
	P.37 art.2.3.2 : passer l'emprise au sol à 25% et permettre les extensions dans le même cadre que dans les zones N	Cette proposition est à étudier dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU, afin d'en étudier les impacts cumulés potentiels. <b>Avis CE :</b> dont acte.	Avis défavorable.
9-M-16112025-SEN MARTIN	AC200 : observation sur le recul de 5m imposé le long des voies douces. Explique être concerné par un recul de 3m actuellement, mais qui passerait à 5m du fait de la voie douce à réaliser (ER). Sur la règle d'implantation des constructions au-delà des 12m au regard de l'aléa feu de forêt : la présence ou création d'une voie en limite de la zone d'interface permet -elle d'intégrer sa largeur dans les 12m ?	Les règles de recul n'ont pas été modifiées par la présente procédure. Seul le terme de "voies publiques ou privées" a été précisé et complété, devenant "voies et emprises publiques ou privées à usage collectif". L'observation concernant la modification du recul par rapport à une voie douce pourra être examinée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU. <b>Avis CE :</b> dont acte pour la question de la voie douce. Au regard de l'aléa feu de forêt et la prise en compte dans le recul de 12 m d'une voie existante ou à réaliser, la commune n'a pas répondu, sans doute du fait que l'application de cette règle est à contextualiser à chaque configuration.	Avis défavorable.
10-M-16112025 SONCIN Yolande	Art.2.2.11 annexes en limite séparative, sur la notion "les constructions ne pourront être implantées que sur un maximum de 2 mêmes limites séparatives ». Les annexes peuvent-elles être construites sur plus de 2 limites séparatives ? Lorsqu'une annexe existe et implantée sur 2 limites séparatives en angle, cela signifierait qu'aucune autre annexe ne peut être implantée sur d'autres limites séparatives ? Est-il envisageable d'autoriser l'extension dans le volume du pignon jusqu'en limite séparative, et allant jusqu'à 4,50m de hauteur au faîte au lieu de 3,50m en limite ? En effet, la modification a porté à 4,50m la hauteur des annexes.	En UCp, la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (règle 2.2.11) a été précisée dans la présente procédure en ajoutant la mention de "sur un maximum de deux mêmes limites", pour clarifier la disposition actuellement applicable, sans que l'application qui en soit faite lors de l'instruction des dossiers ne change. Compte tenu d'autres observations réalisées, la commune envisage de supprimer le terme "même". Actuellement, la hauteur des extensions de l'habitation principale ou la réalisation d'annexes, en limite séparatives, est limitée à 3,50 m. La collectivité ne souhaite pas modifier cette règle sur limite séparative. <b>Avis CE :</b> les objectifs de protection de la qualité des paysages ont justifié ces règles qui sont maintenues.	Avis favorable pour la suppression du terme « même ». Avis défavorable pour l'augmentation des hauteurs des extensions ou annexes en limite séparative.
11-M-16112025-VELARDE	Apporte des observations sur le règlement écrit actuel du PLU et non sur le projet de règlement modifié. Ces observations concernant le seuil insuffisant de 200 m <sup>2</sup> d'emprise au sol totale (extension des habitations existantes). Considère la limitation à 40m <sup>2</sup> d'emprise et à 3m maximum de distance à l'habitation des annexes	Dont acte par rapport aux éléments apportés par la commissaire enquêtrice. <b>Avis CE :</b> l'application de la loi littoral ne permet pas de donner une suite favorable à la demande concernant les annexes en zone N.	Avis défavorable : application des dispositions de la loi littoral.



	trop limitatives, et souhaiterait que cela soit étendu à 100 m <sup>2</sup> et plus de 30m car considère qu'au vu des grandes parcelles, il n'y aurait pas d'impact paysager. Interroge les 10 ans nécessaire entre deux projets liés aux annexes à l'habitation		
12-M-17112025-LANUSSE	Considère que le tracé de la voie de contournement a été modifié et que ce projet est juridiquement fragile et pose de nombreuses questions environnementales et foncières. Une étude d'impact paraît nécessaire. Est cité le CEREMA comme structure experte pour accompagner la collectivité.	<p>Les emplacements réservés n'ont pas été revus dans leur globalité, seuls ceux liés au secteur du Pas de Braou ont été impactés (ER 12 supprimé et ER 32 réduit).</p> <p>Des études sont en cours, le tracé et ses caractéristiques précises ne sont pas définies actuellement, d'où le tracé sous forme d'emplacement réservé inscrit au PLU.</p> <p>Lorsque ces éléments seront plus aboutis, les aménagements correspondants seront effectués en cohérence avec ce statut de contournement.</p> <p><b>Avis CE :</b> dont acte.</p>	<p>Les emplacements réservés hors secteur Pas de Braou n'ont pas été modifiés.</p> <p>Réflexion à mener dans le cadre de la révision du PLU.</p>
13-M-17112025-SAUBESTY	Indivision propriétaire de la parcelle AA53 sur laquelle 2 pins parasols ont été identifiés comme élément à protéger dans le PLU. Mentionne une évaluation par un écologue qui aurait constaté un arbre malade. Ce rapport a été transmis au service urbanisme. Pour des raisons de sécurité, il est demandé de modifier le règlement "pour ne pas avoir de problème avec les services de l'état".	<p>Cette évaluation réalisée par l'écologue est prise en compte, et le pin parasol situé au plus proche de la construction existante ne sera pas identifié au titre de l'article L151-19. Par conséquent pour le dossier d'approbation, 1 seul pin parasol sera maintenu au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p><b>Avis CE :</b> la commissaire enquêtatrice conseille de consolider les justifications ayant conduit lors de cette modification à l'identification des éléments paysagers à protéger au titre du L151-19. Le rapport de présentation de la modification devrait être consolidé. Une réflexion sur les dispositions réglementaires applicables en cas de problème de sécurité notamment pourrait être engagée dans une future procédure afin de préciser les dispositions réglementaires.</p>	Avis favorable pour supprimer le pin parasol situé au plus près du bâti existant, seul le 2 <sup>nd</sup> pin parasol est maintenu au titre de l'article L151-19.
14-M-18112025-COUPERNOT	Constate que sur le RD652 la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. Demande à généraliser cette hauteur à toutes les voies d'accès aux lotissements, comme le chemin de Ste Rose (actuellement limité à 1,50m). Ce chemin est un accès à 3 lotissements et est particulièrement fréquenté et bruyant aux heures de pointe.	<p>Les dispositions introduites par la présente procédure de modification, concernant les clôtures, répondent à une volonté d'éviter une fermeture visuelle du bâti depuis l'espace public, et de permettre de nouveaux procédés de clôture devant permettre une qualité paysagère et visuelle depuis l'espace public de ces éléments structurants des espaces urbanisés. Il n'est donc pas envisagé d'augmenter les hauteurs de clôture.</p> <p><b>Avis CE :</b> les objectifs de protection de la qualité des paysages ont justifié ces règles qui sont maintenues. Le sujet des nuisances sonores n'est pas relayé par la commune.</p>	Avis défavorable.



4-C-18112025-MESSAGIER-Bernadette	<p>AZ03 et DM224 : Est propriétaire d'une grange expertisée antérieure à 1943 (586 route de la Tasta), en zone Na (patrimonial). Demande la possibilité d'aménager ce bâti en logement et donc de retirer la mention interdisant la création d'un nouveau logement en zone Na. Sur la parcelle DM224 en zone N, propriétaire d'une grange d'intérêt patrimonial, en bordure de la route de Marrache, demande l'autorisation d'y créer un logement ; demande à ce que l'interdiction de créer un nouveau logement ne soit pas retenue dans le projet de modification.</p>	<p>Le maintien du patrimoine architectural doit faire l'objet d'une approche globale à l'échelle du territoire communal dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU. Dans le cadre de la présente modification, le souhait de la collectivité est de limiter la rénovation et la restauration des bâtis existants sans création de logement dans les zones Na afin de conserver le caractère d'airial des sites concernés.</p> <p>La collectivité souhaite rappeler dans le règlement que pour les bâtiments ayant été édifiés avant l'instauration du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et par conséquent dont l'usage initial ne leur confère pas d'office de destination agricole, la rénovation ou l'aménagement de ce bâti en logement ne constitue pas une création de logement, et par conséquent l'interdiction de création de nouveau logement ne lui est pas applicable.</p> <p><b>Avis CE :</b> dont acte.</p>	<p>Avis favorable en partie : le règlement écrit en zone N et secteur Na apporte une nuance relative aux bâtiments édifiés avant 1943.</p>
8-R-20112025-ANONYME	<p>Souhaite que l'emprise au sol autorisée en zone UH (SDU) soit portée de 20 à 25%.</p>	<p>Cette proposition est à étudier dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU, afin d'en étudier les impacts cumulés potentiels.</p> <p><b>Avis CE :</b> il semble en effet opportun d'étudier ce changement dans le cadre d'une révision portée par une réflexion approfondie et sur une évaluation des impacts.</p>	<p>Avis défavorable / à examiner dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.</p>
9-R-21112025-ANONYME	<p>Questionne le quota de 20% de Logements locatifs sociaux dès 10 logements (avant 20) au regard du prix de l'immobilier sur la commune. En effet afin de faciliter le parcours résidentiel, il est proposé d'inclure l'accession sociale en plus du locatif social.</p>	<p>Cette proposition permettrait effectivement d'inclure l'accession sociale dans le cadre des logements sociaux à réaliser sur la commune, en compatibilité avec le PLH. La commune supprimera le terme "locatifs" dans cette disposition, pour toutes les zones concernées, afin de ne conserver que "logement social", afin d'y intégrer l'ensemble des logements sociaux, qu'ils soient en locatifs ou en accession sociale.</p> <p><b>Avis CE :</b> si le PLH a défini des objectifs spécifiques en accession et locatif, il semble nécessaire de préciser les objectifs en locatifs et accession (quantifier dans les 20% attendus, la proportion de logements en accession sociale et en locatif social) pour rester dans les orientations du PLH.</p>	<p>Avis favorable.</p>
10-R-22112025-ANONYME	<p>Constate que le règlement N interdit le changement de destination et la création de nouveau logement. Souhaite que le changement de destination d'une grange antérieure à 1943, pour la convertir en logement soit possible. Demande quels types de justificatifs sont à apporter pour prouver un usage d'habitation sur un bâtiment ancien ?</p>	<p>Le maintien du patrimoine architectural doit faire l'objet d'une approche globale à l'échelle du territoire communal dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.</p> <p>Dans le cadre de la présente modification, le souhait de la collectivité est de limiter la rénovation et la restauration des bâtis existants sans création de logement dans les zones N dans le respect de l'esprit de la loi littoral.</p> <p>La collectivité souhaite rappeler dans le règlement que pour les bâtiments ayant été édifiés avant l'instauration du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et par conséquent dont l'usage</p>	<p>Avis favorable en partie : le règlement écrit en zone N et secteur Na apporte une nuance relative aux bâtiments édifiés avant 1943.</p>



		<p>initial ne leur confère pas d'office de destination agricole, la rénovation ou l'aménagement de ce bâti en logement ne constitue pas une création de logement, et par conséquent l'interdiction de création de nouveau logement ne lui est pas applicable.</p> <p>Il appartient au porteur de projet de démontrer par toute expertise ou justificatif graphique et/ou historique de l'existence du bâti concerné avant le 15 juin 1943.</p> <p><b>Avis CE : dont acte.</b></p>	
11-R-22112025-DOMERGUE-Sylvain	BE136 : Projet d'extension de l'habitation (UCp) jusqu'en limite séparative. Constate que l'article 2.2.11 p21, limite la hauteur à 3,50m sur une profondeur de 3,50m par rapport à la limite séparative pour la construction principale, alors que la hauteur des annexes peut monter à 4,50m. Cette règle conduit dans son cas à la création d'une surface importante en toit terrasse, dissonante avec l'architecture locale, et interroge la cohérence au regard de ce qui est possible pour les annexes. Demande de modifier la hauteur en limite séparative pour la construction principale en la fixant à 4,50 m. Confie un document (1p) montrant 3 scénarios pour l'extension projetée (R-11-PJ).	<p>Les extensions sont actuellement possibles en limite sous respect d'une hauteur de 3,50 m. La limite de hauteur fixée à 3,50 m en limite séparative permet d'éviter de se retrouver avec des murs pleins de grande hauteur à fort impact visuel, la commune voulant privilégier des clôtures aérées.</p> <p>Plus généralement la collectivité prend le parti de supprimer la référence à la profondeur de 3,50m en maintenant la hauteur sur la limite à 3,50m et la hauteur maximale au faîte à 4,50m. Cette règle s'appliquant pour toute annexe ou extension de bâti existant. Cette disposition sera introduite dans les zones UC et UH par souci de cohérence des zones.</p> <p><b>Avis CE :</b> l'objectif de la qualité paysagère est central dans la traduction réglementaire. Le maintien de la hauteur à 3,50 m en hauteur est argumenté et la commune a adapté le règlement pour permettre de la flexibilité en réponse à la demande.</p>	Avis favorable pour la suppression de la mention « sur une profondeur de 3,50m ». Avis défavorable pour les autres demandes.
12-R-22112025-DUSSOUL-Sophie	Apporte une contribution qui se veut constructive sur le projet de modification n°2. Le premier point porte sur la zone AUH1 du Pas de Braou en rappelant les objectifs de l'OAP (2ha -20 à 30 logements notamment) qui sont atteints dans le programme réalisé. Indique que sur le PLU, la parcelle restante AD 336 (9353m <sup>2</sup> ) est en emplacement réservé pour un équipement public, dont une partie est retirée (4906m <sup>2</sup> ) de l'emplacement réservé dans le cadre de la modification. Cette portion détachée de l'emplacement réservé serait destinée à être vendu à un promoteur pour permettre d'accueillir cette offre complémentaire de logements, en particulier 32 logements dont 6 en accession sociale (Conseil Municipal de janvier 2025). Ceci induit que le nombre de logements prévu sera presque doublé. La collectivité a précisé que le projet d'équipement public ne nécessite pas la mobilisation de toute la surface initialement prévue. Considère qu'avant toute cession de ce terrain, un projet d'intérêt général mériterait d'être étudié, que l'ensemble de la modification dans ce secteur conduit à un changement du projet urbain qui devrait faire l'objet d'une procédure de type révision (voire allégée) : baisse du	<p>Le projet de logements envisagé prévoit la réalisation de 37 logements répartis entre 7 logements sociaux sous la forme de baux réels solidaires, et 30 logements en accession libre.</p> <p>La mise à jour de l'OAP sera effectuée, tant pour ce qui est du programme sur le secteur du Pas de Braou (ajout dans le programme bâti des éléments relatifs à un immeuble collectif pour environ 35 à 40 logements), que pour le schéma d'aménagement.</p> <p>Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP modifié :</p>	Le rapport de présentation est complété, et l'OAP est ajustée par souci de cohérence.



	<p>nombre de places de stationnement, augmentation de 10% de l'emprise au sol, augmentation de la hauteur, passage de R+2 à R+2+attique. Interroge l'intégration du bâti d'équipement public à venir qui devrait être conçu en R+1 ou R+2 pour conserver la logique architecturale de l'OAP : la zone en limite de la zone réservée à l'équipement public est constitué d'habitat individuel en RdC. Rappelle que le SCOT fixe un objectif maximum global de production de logements (sauf pour le social où le chiffre d'objectif est le minimum requis), la commune pouvant opter pour une production inférieure.</p> <p>Concernant l'abaissement du seuil à partir duquel les 20% de logements sociaux sont à réaliser (passe de 20 à 10 logements), justifié par le constat de détournement par les porteurs de projet, il est demandé de préciser les dommages et intérêts possibles. Fait mention de l'avis de la CCGL mentionnant "que la commune sous évalue l'objectif quantitatif de logements sociaux »</p> <p>Considère la nécessité de conserver les bâtis anciens au regard du patrimoine. A ce titre a identifié une maison avenue du Born (AA202-205-204) comme représentatrice de ce patrimoine (âge, style, état).</p> <p>Les efforts de clarification et de précisions, notamment sur le secteur de "Broustaricq" sont appréciés. Demande toutefois de préciser pour la règle d'implantation des constructions, par rapport à quel point les distances sont définies (tous points de la construction, avant-toit ? ...). Ne comprends pas la mention de deux/trois mêmes limites séparatives dans la règle relative à l'implantation en limite séparative. En UCa considère que les clôtures pleines 1,80m &lt; (au-delà des 3m/voie) pourraient être autorisées, au cas par cas ? Concernant la possibilité de déroger aux proportions verticales des ouvertures, le risque de voir des « œil » de bœufs, fenêtres horizontales qui vont à l'encontre du style local et qui seraient admis, pourraient être limités par la condition que ce type d'ouverture ne soit pas visible de l'espace public. Concernant la possibilité de créer des places de stationnement sur un terrain à 300m (UC), propose de préciser que le terrain est privé (et non un stationnement public). Considère que la commune n'est pas assez dotée</p>	<p><b>Avis CE :</b> la commune a justifié cette modification pour rattraper le retard de production de logements, consistant à réduire l'ER32 pour réaliser une opération sur l'emprise détachée. Pour rester cohérent, l'OAP est donc ajustée. Les autres points soulevés ne sont pas repris par la commune.</p> <p>Les erreurs matérielles liées aux objectifs de logements par rapport au PLH en cours, et les attendus en nombre de logements sociaux, seront corrigées pour le dossier soumis à approbation.</p> <p><b>Avis CE :</b> l'erreur matérielle n'implique pas la sous-évaluation de l'objectif quantitatif. En tout état de cause la cohérence avec le PLH devra être effective. La question relative aux « dommages et intérêts possibles » n'est pas abordée, et ne semble pas directement liée à la présente procédure. L'objectif est de favoriser la création de logements sociaux en abaissant le seuil d'application des 20% de logements sociaux à produire.</p> <p>L'identification de bâtiments patrimoniaux n'a pas été envisagée par cette procédure. Cette demande, ainsi que l'actualisation de l'inventaire existant, pourront être étudiés dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.</p> <p><b>Avis CE :</b> dont acte.</p> <p>Concernant la reprise de la formulation pour les implantations des constructions en limite séparative, en UCa et Ucp, le terme "même" sera supprimé au dossier d'approbation.</p> <p><b>Avis CE :</b> la réponse clarifie un élément du règlement. La commune n'a pas répondu point par point, ce qui laisse présumer qu'elle ne donnera pas suite aux observations formulées. Les sujets évoqués devraient pouvoir être appréhendés dans le cadre d'une révision pour une reprise de fond du règlement.</p>	<p>L'erreur matérielle quant aux objectifs du PLH en matière de réalisation de logements sociaux a été corrigée. Cela ne signifie effectivement pas que la mairie a sous-évalué cet objectif quantitatif.</p> <p>Avis défavorable / étude à mener dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>Avis favorable pour la suppression du terme « même ». Avis défavorable pour les autres demandes.</p>
--	---	---	--



	<p>de stationnement et que c'est un sujet sur lequel une réflexion est à mener tout en favorisant les mobilités douces.</p>		
15-M-21112025 et 5-C-22112025 GENTIL-Brigitte	<p>Conteste le classement en Nce des parcelles CI n°10,11,12 du fait que ce classement ne reconnaît pas les besoins liés à l'activité équestre.</p> <p>1) le classement empêche la requalification de la grange existante en logement de fonction indispensable au centre équestre. L'interdiction de changement de destination est un obstacle à la pérennité de l'activité du centre équestre.</p> <p>2) le classement limite l'installation d'habitats légers de loisirs (HLL), hébergements essentiels au développement de stages et ateliers, et ne permet pas de concilier la protection de l'espace naturel avec une activité de tourisme vert pourtant valorisée par la commune.</p> <p>La proposition suivante est présentée dans le compromis entre les objectifs d'urbanisme et la viabilité des projets du centre équestre : demande de reclassement de l'unité foncière (CI 10 à 12) en zone NH (tourisme et loisirs avec hébergement) dont la vocation est l'accueil de structures d'hébergement léger nécessaires aux stages, tout en permettant, le cas échéant, le changement de destination de la grange en logement de fonction indispensable à l'exploitation. A défaut de ce classement en zone NH, une OAP spécifique sur ce secteur est demander de façon à permettre explicitement le changement de destination de la grange en logement de fonction et l'implantation d'HLL liées à l'activité équestre. Est joint en annexe (PJ), les justificatifs d'identité, l'extrait cadastral de l'unité foncière, les justificatifs de l'activité équestre et une attestation sur l'honneur mentionnant la nécessité de cette demande (+photo).</p>	<p>Le secteur Nce a été créé au moment de la révision du PLU de 2019 pour prendre en compte l'activité qui était existante, à savoir l'activité de centre équestre.</p> <p>Le demandeur évoque de nouveaux projets qui nécessite une réflexion sur ces demandes, et l'adéquation avec les dispositions du SCoT (et donc de la loi littoral), et être également soumis à l'avis des partenaires institutionnels.</p> <p>Ces demandes d'évolution seront à étudier dans le cadre de la prochaine révision du PLU.</p> <p><b>Avis CE :</b> cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une procédure de révision. Concernant la possibilité de logement de fonction, l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme pourra répondre de façon explicite. Le règlement Nce autorise l'aménagement dans les bâtiments existants d'un logement de fonction sous condition. Le centre équestre ne relève pas de la destination agricole et les bâtiments existants correspondent à la destination centre-équestre (qui d'ailleurs devrait être reliée aux destinations – sous-destinations listées dans le code de l'urbanisme).</p>	<p>Avis défavorable dans cette procédure / demandes à étudier dans le cadre de la révision du PLU.</p>

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025\_142DEL-DE

