



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES NESTE BAROUSSE

Et

ABROGATION DES CARTES COMMUNALES D'ANERES, MAULEON BAROUSSE SAINT PAUL et
SARP.

CONSULTATION DU PUBLIC

AVIS ET CONCLUSIONS

Bernard BERNHARD - Bernadette CRAVERO - José BELTRAN

COMMISSION D'ENQUÊTE

12 FEVRIER 2026

DOSSIER N° E 25000127 / 64

Table des matières

AVIS ET CONCLUSIONS	3
AVIS.....	3
1- Rappel sommaire de l'objet de l'enquête et description synoptique du projet.....	3
A - Objet de l'enquête.....	3
B - Description synoptique du projet de PLUi :	4
le diagnostic territorial	5
♦ 1. Rappel synthétique – Diagnostic territorial, cadre géo-administratif et armature des pôles.....	5
♦ 2. Rappel synthétique – Justification des choix pour la délimitation des zones et le règlement applicable	6
2 Etat initial de l'environnement	6
2.1 Organisation du territoire et morphologie.....	6
2.2 Géologie et potentiel des Sols.....	7
2.3 Biodiversité et Ressources en Eau.....	7
2.4 Risques et Nuisances	7
2.5 Occupation de l'Espace et Mobilité.....	7
3 Le PADD.....	8
AXE 1. soutenir une dynamique démographique basée sur les pôles et les communes rurales.....	8
AXE 2. inscrire le projet de territoire au sein de l'armature paysagère, naturelle et agricole	9
AXE 3. assurer une dynamique économique, agricole et touristique en cohérence avec les atouts et les contraintes du territoire Neste-Barousse	9
4 Justification des objectifs de modération de consommation d'espace :	11
4.1. Objectifs de maîtrise et de sobriété	11
4.2 . Stratégies de Densification et de Réinvestissement Urbain	11
4.3 Faiblesse des outils de densification	12
5 Les OAP	13
5.1 Régulation de l'urbanisation : Densité et Temporalité.....	13
5.2 . Prescriptions environnementales, gestion des eaux et trame noire	13
5.3 . Insertion paysagère et conformité architecturale	13
5.4 . Organisation des pôles d'activité et de commerce	14
REMARQUES	14
REMARQUES OPERATIONNELLES :	18
RECOMMANDATION :	19
CONCLUSIONS	20

AVIS ET CONCLUSIONS

AVIS

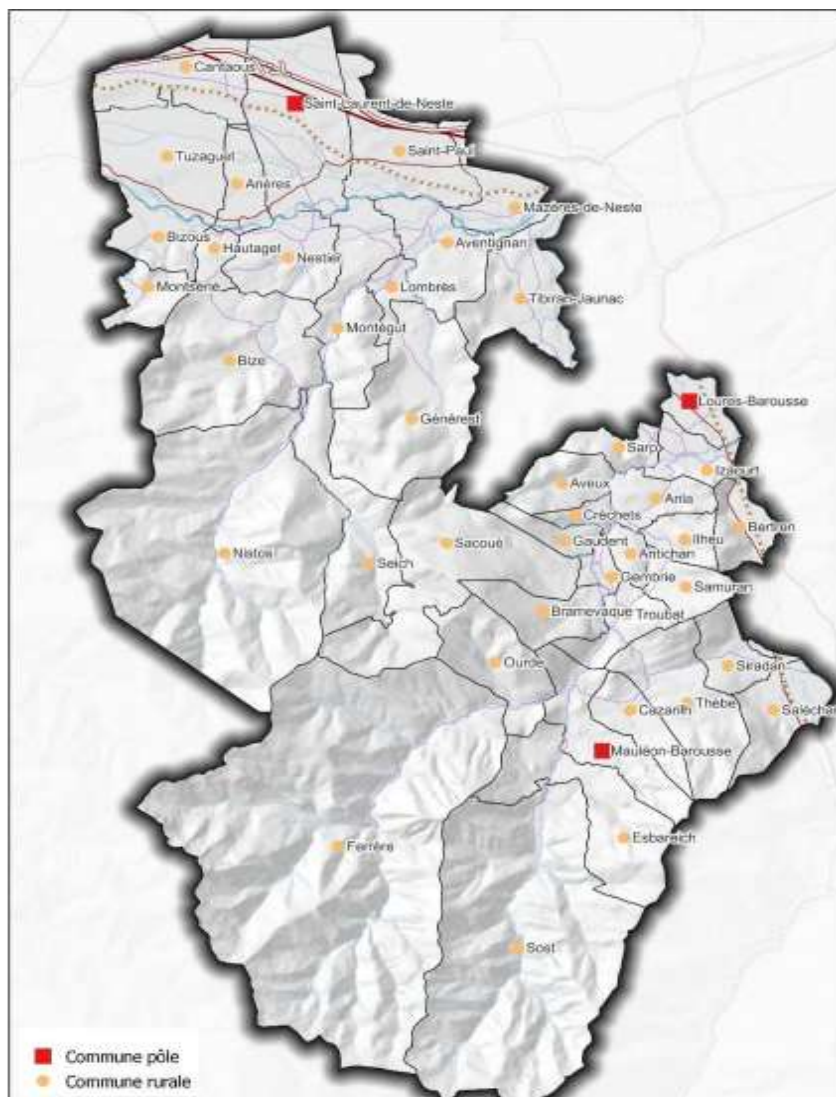
1- Rappel sommaire de l'objet de l'enquête et description synoptique du projet

A - Objet de l'enquête :

La présente enquête concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du périmètre de la Communauté de Communes Neste Barousse – CCNB-, laquelle dispose de la compétence Urbanisme.

Liste des Communes
composant la communauté
de communes de Neste – Barousse -
CCNB

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Anères | - Mauléon-Barousse |
| - Anla | - Mazères-de-Neste |
| - Antichan | - Montégut |
| - Aveux | - Montsérié |
| - Aventignan | - Nestier |
| - Bertren | - Nistos |
| - Bize | - Ourde |
| - Bizous | - Sacoué |
| - Bramevaque | - Saléchan |
| - Cantaous | - Samuran |
| - Cazarilh | - Sarp |
| - Créchets | - Seich |
| - Esbareich | - Siradan |
| - Ferrère | - Sost |
| - Gaudent | - Sainte-Marie-de-Barousse |
| - Gembrie | - Saint-Laurent-de-Neste |
| - Générest | - Saint-Paul |
| - Hautaget | - Thèbe |
| - Ilheu | - Tibiran-Jaunac |
| - Izaourt | - Troubat |
| - Lombres | - Tuzaguet |
| - Loures-Barousse | |



Formée par fusion de la [communauté de communes Vallée de la Barousse](#) et de la communauté de communes du canton de Saint-Laurent-de-Neste, la CCNB, située à l'est du département des Hautes Pyrénées et réunissant 43 communes, est créée au 1er janvier 2017.

L'objectif étant de devenir le document d'urbanisme de référence unique à cette échelle, il va se substituer aux documents existants, PLU et Cartes communales ; soucieux d'assurer un développement équilibré, durable et cohérent du territoire, il vise notamment à :

- Organiser le développement de l'habitat, des activités économiques et des équipements ;
- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Protéger les paysages et le patrimoine bâti ;
- Maîtriser la consommation foncière dans le cadre des objectifs de sobriété foncière ;
- Intégrer les enjeux environnementaux et climatiques.

Conformément au principe constitutionnel de participation du public aux décisions publiques ayant un impact environnemental, la procédure d'enquête publique assure l'information complète sur le projet de PLUi, permet l'expression des observations, propositions et contre-propositions.

A cet effet, le public a eu la possibilité de consulter le projet de PLUi tel qu'arrêté le 10 Juillet 2025, et 6 Novembre 2025 mais aussi l'ensemble des pièces constituant le dossier mis à disposition et plus particulièrement les avis des personnes publiques associées, ainsi que les avis délibérés des communes.

Les avis émis par le public durant la période d'enquête, ont été analysés au niveau du rapport (Sous Dossier A -)

Les présentes conclusions de la commission d'enquête permettront au maître d'ouvrage **CCNB** d'apporter le cas échéant des adaptations au projet avant son inscription pour approbation (ou pas) sur l'ordre du jour d'une séance du Conseil Communautaire.

B - Description synoptique du projet de PLUi :

1. Rappel de l'objet

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Neste-Barousse, la présente enquête publique porte également sur l'abrogation de quatre cartes communales encore en vigueur sur le territoire, concernant les communes d'Anères, de Saint-Paul, de Mauléon-Barousse et de Sarp.

Cette abrogation constitue un préalable juridique indispensable à l'entrée en vigueur du PLUi, les dispositions légales et la jurisprudence administrative constante rappelant qu'un document d'urbanisme intercommunal ne peut se superposer à une carte communale existante.

2. Description synoptique du projet d'abrogation

Les cartes communales concernées, approuvées entre 2005 et 2016, ont été élaborées dans un cadre législatif antérieur aux évolutions majeures du droit de l'urbanisme et de l'environnement. Elles ne permettent plus, à elles seules, de répondre aux objectifs contemporains de gestion économe de l'espace, de protection des milieux naturels, agricoles

et paysagers, ni aux exigences issues notamment de la loi Climat et Résilience.

Le projet soumis à enquête prévoit donc l'abrogation explicite de ces documents, selon le principe du parallélisme des formes, dans le cadre d'une enquête publique unique portant à la fois sur le PLUi et sur lesdites abrogations. Cette procédure garantit la

stabilité juridique de l'ensemble et assure une transition sans rupture réglementaire, le PLUi devenant, à compter de son entrée en vigueur, le seul document d'urbanisme opposable.

L'abrogation des cartes communales ne remet pas en cause les autorisations d'urbanisme régulièrement délivrées antérieurement et n'entraîne pas de retour au régime du Règlement National d'Urbanisme, le PLUi se substituant immédiatement aux documents abrogés.

3. Portée générale

Ainsi, l'abrogation des cartes communales s'inscrit pleinement dans la logique de structuration et de cohérence territoriale portée par le PLUi Neste-Barousse. Elle permet de renforcer la lisibilité du cadre réglementaire applicable, d'améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux et de sécuriser durablement l'instruction des autorisations d'urbanisme sur l'ensemble du territoire intercommunal.

le diagnostic territorial

◆ 1. Rappel synthétique – Diagnostic territorial, cadre géo-administratif et armature des pôles

Le diagnostic territorial du PLUi de la Communauté de communes Neste-Barousse met en évidence un territoire majoritairement rural et montagnard, caractérisé par une faible densité de population, une démographie globalement stable voire en léger recul, et une organisation spatiale fondée sur un réseau de bourgs et de villages de tailles modestes.

Le territoire s'inscrit dans un cadre géographique contraint, marqué par la présence de vallées, de reliefs et de vastes espaces naturels et agricoles, conférant une forte valeur paysagère et environnementale, mais limitant les possibilités d'urbanisation diffuse.

L'organisation administrative et fonctionnelle repose sur une armature de pôles hiérarchisés, structurés autour de centralités locales assurant les fonctions de services, d'équipements et d'activités économiques.

Le diagnostic souligne également :

L'importance du maintien des services de proximité,

La nécessité de répondre à des besoins mesurés en logements, adaptés aux évolutions démographiques,

La préservation des espaces agricoles structurants et des continuités écologiques, Ainsi que la prise en compte des risques naturels et des sensibilités environnementales.

Ces éléments conduisent à privilégier un modèle de développement fondé sur la consolidation des pôles existants, la limitation de l'étalement urbain et la gestion économe du foncier, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

—

♦ 2. Rappel synthétique – Justification des choix pour la délimitation des zones et le règlement applicable

Les choix de zonage opérés par le PLUi s'appuient directement sur les enseignements du diagnostic territorial et sur les orientations du PADD, dans le respect des objectifs généraux du Code de l'urbanisme, notamment en matière de gestion économe de l'espace, de lutte contre l'artificialisation des sols et de protection des espaces naturels, agricoles et paysagers.

Le classement des zones urbaines (U) est limité aux secteurs déjà urbanisés et correctement équipés, traduisant une volonté affirmée de recentrer le développement sur les enveloppes bâties existantes. Les zones à urbaniser (AU) sont strictement encadrées, localisées en continuité des pôles identifiés et assorties d'Orientations d'Aménagement et de Programmation garantissant une urbanisation maîtrisée, progressive et qualitative.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) couvrent la majeure partie du territoire et traduisent un choix clair de protection des terres agricoles, des milieux naturels, des paysages et des secteurs exposés aux risques. Les sous-zonages et prescriptions spécifiques permettent d'adapter le règlement aux enjeux locaux, tout en assurant la proportionnalité des restrictions apportées au droit de construire.

Le règlement écrit, en articulation avec le zonage et les OAP, constitue un ensemble cohérent et lisible, destiné à encadrer l'usage du sol de manière équilibrée, sans révéler d'erreur manifeste d'appréciation au regard des objectifs poursuivis.

2 Etat initial de l'environnement

Décrire l'état initial de l'environnement, c'est poser le socle qui permettra ensuite d'apprécier la cohérence d'un projet d'aménagement. On ne cherche pas seulement à inventorier des milieux, mais à comprendre comment le relief, les sols, l'eau, les paysages, les usages agricoles et l'habitat fonctionnent ensemble.

Cette synthèse présente l'état initial de l'environnement du territoire de Neste-Barousse, servant de fondation pour évaluer la pertinence du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Il met en évidence un territoire riche mais vulnérable, où l'urbanisation moderne entre parfois en contradiction avec les équilibres naturels ancestraux

2.1 Organisation du territoire et morphologie

Le relief structure la Neste-Barousse en trois grands ensembles qui dictent l'occupation des sols :

- Les vallées (Neste) : Elles concentrent l'essentiel des villages, des infrastructures de transport et des terres agricoles les plus productives grâce à des sols alluviaux et des pentes faibles.
- Les coteaux : Zone de transition composée de prairies, de cultures et de bosquets. Ils jouent un rôle clé dans le maintien du bocage et la régulation des eaux.
- Les versants boisés : Domaines de la forêt, ils assurent la stabilité des sols et alimentent les sources d'eau.

2.2 Géologie et potentiel des Sols

La diversité géologique influence directement la constructibilité et l'agriculture :

- Vallées : Sols alluviaux très fertiles et bien drainés, mais sensibles aux pollutions.
- Coteaux : Présence de marnes et d'argiles pouvant provoquer des phénomènes de retrait-gonflement ou des mouvements de terrain.
- Pentes : Roches dures avec des sols minces sensibles à l'érosion.

2.3 Biodiversité et Ressources en Eau

Le territoire bénéficie d'une richesse écologique importante et d'un réseau hydrographique structurant :

- Milieux naturels : Présence de forêts anciennes, prairies permanentes et zones humides abritant des espèces protégées (chiroptères, rapaces, amphibiens).
- Trame écologique : Les zones ZNIEFF et Natura 2000 soulignent l'importance des milieux riverains.
- Gestion de l'eau : La Neste et ses affluents sont essentiels pour l'atténuation des crues et le soutien d'étiage. Les nappes alluviales et les captages d'eau potable sont identifiés comme des ressources vulnérables.

2.4 Risques et Nuisances

L'environnement est globalement préservé, mais soumis à plusieurs contraintes naturelles :

- Risques naturels : Le territoire est exposé aux inondations, aux ruissellements de versant, aux glissements de terrain, aux chutes de blocs et au risque RGA (argiles).
- Nuisances : Elles sont limitées au bruit routier et aux émissions liées au chauffage au bois et à la circulation.

2.5 Occupation de l'Espace et Mobilité

- Habitat : Les villages historiques sont compacts et situés en surplomb pour éviter les crues. L'urbanisation récente progresse par "petites touches", parfois de manière diffuse le long des routes.
- Déplacements : Il existe une forte dépendance à la voiture individuelle en raison des distances et de la rareté des transports collectifs.
- Consommation foncière : L'extension urbaine se fait majoritairement au détriment des terres agricoles et des sols fertiles.

Conclusion : Le territoire possède des atouts majeurs (sols de qualité, paysages lisibles), mais le développement futur doit composer avec des contraintes fortes liées aux risques naturels, à la protection des zones humides et à la préservation des continuités écologiques.

3 Le PADD

Le document définit les orientations du projet, il a un rôle fondamental

AXE 1. soutenir une dynamique démographique basée sur les pôles et les communes rurales

Un développement urbain équilibré entre les pôles, les communes rurales et une consommation d'espace encadrée

Face au vieillissement de sa population et aux contraintes physiques du territoire (topographie, accessibilité, risque inondation), la Communauté de communes souhaite un développement urbain équilibré entre les pôles et les communes rurales. Cela se traduit par les objectifs suivants :

- La prise en compte de la garantie rurale (communale) sur la période 2021-2031 en application de la loi ZAN du 20 juillet 2023.
- **Objectif démographique du PADD** : La projection initiale (PADD) conduit à 627 habitants supplémentaires et un besoin de **437 logements projetés**
- Détail des besoins (PADD) :**
 - ▬ 289 logements sont liés aux habitants supplémentaires.
 - ▬ 63 logements sont liés au desserrement des ménages.
 - ▬ 85 logements sont liés aux besoins en résidences secondaires (conformément aux tendances passées).
- **Traduction réglementaire** : Après ajustement du zonage, la traduction réglementaire propose une production totale de **462 logements**, dont **56 logements vacants à mobiliser**

Ce développement urbain maîtrisé **dans le temps et dans l'espace** a également pour objectif de préserver les équilibres et la cohésion sociale du territoire

Répondre à la multiplicité des parcours résidentiels par une offre de logements diversifiée

Afin de maintenir la dynamique urbaine et la cohésion sociale sur l'ensemble du territoire (créer des logements adaptés aux personnes âgées, favoriser la venue de jeunes ménages) et répondre aux multiples parcours résidentiels de ses habitants, l'objectif est de favoriser la mixité urbaine et sociale.

Adapter le développement urbain à l'offre de services et d'équipements et à la prise en compte des risques et nuisances du territoire

Le niveau de services et d'équipements (santé, éducation, culture, loisirs, équipement commercial, espaces publics, etc.) du territoire Neste Barousse doit répondre aux besoins de ses habitants.

AXE 2. inscrire le projet de territoire au sein de l'armature paysagère, naturelle et agricole

Préserver et valoriser les paysages identitaires du territoire Neste-Barousse

Les objectifs visent à valoriser le paysage et le patrimoine de Neste-Barousse, à préserver les cônes de vue (notamment sur les Pyrénées), et à mettre en valeur le paysage agro-pastoral et forestier.

Préservation des paysages et formes urbaines en étant attentif à l'ancrage paysager aux formes aux extensions : Les principales zones à urbaniser sont implantées dans l'enveloppe urbaine ou en **périphérie des centres-bourgs et des hameaux** Pour les 36 communes soumises à la **Loi Montagne**, une méthodologie précise a été appliquée pour définir l'urbanisation.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti historique et rural

La qualité du cadre de vie du territoire Neste-Barousse repose également sur la richesse de son patrimoine bâti. Le projet de territoire du PLUi a pour objectif de préserver le caractère architectural de ces éléments bâtis ou en permettant leur évolution en harmonie avec le patrimoine existant et l'architecture locale.

Certains éléments bâtis ponctuels (moulins, croix, etc.) pourront faire l'objet de protections

Préserver les milieux naturels remarquables et les ressources en eau

L'objectif est de préserver, voire de remettre en état, les espaces naturels les plus intéressants pour la biodiversité, dont les sites du réseau Natura 2000, ainsi que les continuités écologiques identifiées à la fois au sein des espaces naturels et forestiers et au sein des autres espaces (agricoles en particulier).

Prévenir et gérer les risques naturels et technologiques

Dans le cadre du développement urbain, il s'agit d'assurer la protection des biens et des personnes face aux risques naturels (inondation, mouvements de terrain, séisme, etc.) et technologiques du territoire.

Dans le cadre du risque inondation qui couvre une grande partie du territoire, le projet encadrera l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque. Le rôle d'expansion des crues de certains secteurs est également pris en compte dans le projet de territoire du PLUi. Le PLUi prend également en compte les projets visant à diminuer la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque inondation

AXE 3. assurer une dynamique économique, agricole et touristique en cohérence avec les atouts et les contraintes du territoire Neste-Barousse

structurer et développer les polarités économiques du territoire et l'offre commerciale et artisanale

La structuration de l'offre économique du territoire Neste-Barousse se traduira en outre par une bonne desserte routière, un accès aux services et équipements nécessaires (desserte numérique), une intégration architecturale et paysagère.

Le territoire présente un faible taux de concentration d'emplois. Le renforcement de l'attractivité, notamment par l'accessibilité numérique, est un enjeu central. Les besoins en foncier d'entreprises peuvent trouver une réponse dans le tissu urbain, et la principale zone d'activités, Pic Pyrénées Innovation, offre encore de nombreuses possibilités d'accueil.

• **Objectif de Consommation d'espace économique** : Le développement économique vise une modération de la consommation d'espace de l'ordre de **2 à 3 ha sur 10 ans**.

• **Multifonctionnalité** : Le PLUi assure la multifonctionnalité des zones d'habitat en autorisant les activités compatibles avec l'habitat (artisanat non nuisant, établissements d'accueil de personnes dépendantes)

Soutenir l'économie agricole dans le projet d'aménagement du territoire

Pérenniser et développer l'activité touristique

La pérennisation et le développement de l'activité touristique sont basés sur les orientations suivantes :

- Développer les activités orientées vers la valorisation des paysages naturels et bâtis,
- Mettre en relation les espaces de vallée et de montagne à travers leurs activités touristiques,
- Ancrer la station de Nistos Cap Nestès dans un contexte de moyenne montagne en y développant des activités 4 saisons et familiales,
- Permettre le développement de projets touristiques sur des sites en mutation comme les anciennes gravières et étangs, en cohérence avec la préservation des atouts naturels des sites,
- Assurer le développement de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, hébergements insolites, camping, ...) notamment en pouvant autoriser ce type d'hébergement dans le bâti existant,
- Soutenir la fonction touristique de Mauléon Barousse,
- Veiller à un bon équilibre entre logements permanents et logements touristiques sur l'ensemble du territoire.

Soutenir et encadrer le développement des énergies renouvelables

Le PLUi souhaite accompagner et favoriser la production et le développement des énergies renouvelables en cohérence avec le potentiel existant sur le territoire (hydroélectricité, solaire, géothermie, etc.) et en cohérence avec les contraintes du territoire (topographie, impacts agricoles et paysagers, etc.).

Soutenir et encadrer les activités d'extraction

Le PLUi prévoit de permettre le maintien et le développement des activités d'extraction de matériaux (argile, marne, granulats, etc.), en continuité des carrières existantes ou sur des nouveaux sites d'exploitation.

Le développement de l'exploitation de ces ressources minérales doit s'effectuer dans les secteurs où le gisement est avéré et en prenant en compte les conséquences environnementales (risques naturels existants, trame verte et bleue, etc.), paysagères, économiques et sociales des choix d'implantation ou d'extension des sites.

4 Justification des objectifs de modération de consommation d'espace :

La consommation d'espace est un enjeu central dans le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Neste Barousse, faisant l'objet de critiques et de recommandations détaillées de la part de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) , de la Région Occitanie et la DDTM 65.

❖ Convergences et efforts en matière de sobriété foncière

4.1. Objectifs de maîtrise et de sobriété

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) affiche l'objectif de soutenir un développement urbain équilibré et une **consommation d'espace encadrée**. Le SRADDET modifié (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) impose d'ailleurs un objectif territorialisé de **-54,7% de réduction** de la consommation d'espace pour le PLUi de Neste Barousse sur la période 2021-2030, en vue d'atteindre le **Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050**.
- Des efforts sont notés en matière de **densification de l'habitat** et de **recentrage de l'urbanisation dans les bourgs**.

4.2 . Stratégies de Densification et de Réinvestissement Urbain

- La Région salue le travail effectué sur le volet foncier, complété par une étude "Stratégie foncière et immobilière" qui permet de cerner le potentiel d'optimisation du foncier existant.
- Le PLUi a pour objectif de produire 462 logements, dont **34 % sont prévus en densification** (157 logements), incluant la mobilisation de 56 logements vacants. Le PADD prévoit même un potentiel de 35% à 45% des logements via la densification, le renouvellement urbain et la mobilisation de la vacance.
- Le territoire exprime une volonté d'augmenter la densité en logements de toutes les communes, visant une fourchette de **7 à 12 logements par hectare** (contre 6 logements/ha auparavant).

❖ Différences, incohérences et manques

Les principaux points de désaccord concernent la **méthodologie de calcul** des besoins et l'adéquation du projet avec l'objectif de modération affiché.

1. Scénario et projections de consommation non justifiées

- **Dépassement de l'objectif de modération** : Bien que le PADD annonce une consommation de 35 ha sur les dix dernières années, l'objectif chiffré de consommation d'espace globale projeté sur dix ans est estimé à **43,67 ha**. La consommation foncière projetée dépasse donc l'objectif affiché de modération.

- **Scénario démographique ambitieux** : Le PLUi privilégie un scénario de croissance démographique de **0,81 % par an**, qui est **en rupture** avec la tendance récente observée (0,2 % à 0,24 % par an entre 2016 et 2022).

2 Sous-évaluation de la consommation totale et opacité méthodologique

- **Secteurs non comptabilisés ..**

- Les **espaces photovoltaïques (Npv)**, qui consomment 22,75 ha de zones naturelles (dont certaines entièrement boisées), ne sont pas inclus dans la démarche d'évaluation environnementale du PLUi .

- **Justifications critiquées** : La consommation foncière est affectée par plusieurs facteurs qui masquent l'ampleur de l'artificialisation : **Garantie communale et taux de rétention foncière élevé**

4.3 Faiblesse des outils de densification

- **Objectifs de densité insuffisants** :

- **Réglementation manquante** : Le PLUi manque d'opérationnalité dans son règlement pour guider la sobriété foncière dans les zones d'activités.

4. Recommandations avant la réponse de la Communauté de communes aux PPA :

La MRAe et la Région recommandent des ajustements majeurs pour garantir la sobriété foncière ; les services de l'Etat font des observations techniques qui vont dans le même sens.

1. **Justifier le Scénario** : Il est recommandé de **justifier le scénario démographique** retenu et de différencier les perspectives d'évolution de la population en fonction de l'attractivité et du niveau d'équipement des communes.

2. **Clarifier la Consommation Totale** : Il est indispensable de **clarifier et justifier le projet de consommation d'espace** en présentant clairement la totalité des surfaces incluses (notamment STECAL et secteurs photovoltaïques).

3. **Alignement avec le ZAN** : Le scénario de consommation d'espace doit être mis en adéquation avec la trajectoire de réduction de **-54,7% du SRADET Occitanie**.

4. **Optimisation de l'Existant** : La collectivité doit **justifier que l'espace urbain a bien été optimisé** (locaux vacants, friches) avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, conformément au Code de l'urbanisme.

5. **Phasage** : Il est recommandé d'introduire un **phasage précis de l'urbanisation** en fonction des besoins réels pour garantir la sobriété foncière.

5 Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Neste-Barousse fixent le cadre réglementaire opposable aux tiers. Elles traduisent les objectifs de développement durable du territoire en prescriptions d'urbanisme opérationnelles, garantissant la conformité des projets avec le contexte environnemental et paysager local.

5.1 Régulation de l'urbanisation : Densité et Temporalité

La stratégie repose sur une densification du tissu existant afin de limiter l'artificialisation des sols.

Normes de densité résidentielle : L'autorisation de construire est conditionnée au respect de seuils minimaux de densité. Les ratios sont fixés entre 7 et 10 logements par hectare en zone rurale, et s'élèvent à 10-12 logements par hectare pour les centres-bourgs (notamment Loures-Barousse). Les dérogations sont strictement limitées aux impossibilités techniques avérées (topographie contraignante, limites du réseau d'assainissement).

Programmation temporelle (Phasage) : L'ouverture à l'urbanisation est séquencée. Certains secteurs identifiés sont soumis à une constructibilité différée par tranches, permettant une maîtrise de la croissance démographique et des infrastructures associées.

5.2 . Prescriptions environnementales, gestion des eaux et trame noire

Le cadre réglementaire impose une intégration stricte des continuités écologiques et de la gestion du cycle de l'eau.

Préservation des milieux aquatiques : Les zones humides et les cours d'eau font l'objet d'une inconstructibilité totale. Une bande de recul minimale de 10 mètres doit être observée pour prévenir l'imperméabilisation et maintenir les zones d'expansion de crue.

Gestion des eaux pluviales : Chaque projet doit privilégier l'infiltration de l'eau sur la parcelle plutôt que son rejet dans les réseaux, afin de protéger les milieux naturels. Le raccordement aux réseaux publics de collecte n'est envisagé qu'en dernier recours, après démonstration de l'impossibilité technique d'infiltration naturelle.

Trame Noire et biodiversité : La protection des corridors biologiques nocturnes impose des dispositifs d'éclairage avec flux dirigé vers le bas. Les aménagements paysagers doivent impérativement intégrer des haies d'essences locales (noisetier, aubépine) pour assurer la connectivité écologique.

5.3 . Insertion paysagère et conformité architecturale

En tant que documents juridiquement opposables, les OAP définissent les règles d'insertion morphologique des constructions.

Règles de volumétrie : Les nouveaux bâtis doivent s'aligner sur les caractéristiques du bâti traditionnel environnant (orientation, pentes de toiture, matériaux).

Traitement du relief : Les projets situés sur des terrains en pente doivent privilégier une implantation suivant les courbes de niveau. Les travaux d'excavation ou de remblais massifs sont proscrits afin de limiter l'impact visuel et géotechnique.

Éléments du paysage : Le maintien du petit patrimoine (murets en pierre, fossés, vergers) est requis pour assurer la pérennité de l'identité paysagère du territoire.

5.4 . Organisation des pôles d'activité et de commerce

L'aménagement économique est structuré pour rationaliser les déplacements et préserver la mixité fonctionnelle.

Consolidation des centres-bourgs : Le développement commercial est orienté prioritairement vers les cœurs de villages afin de garantir le maintien des services de proximité.

Répartition zonale des activités : Une distinction est opérée selon la nature des nuisances. Les activités artisanales génératrices de nuisances sonores ou de flux logistiques importants sont affectées aux zones dédiées (UY ou UZ), tandis que les activités dites "propres" sont autorisées en zone résidentielle.

En conclusion, les OAP de la Neste-Barousse forment un cadre réglementaire opposable qui privilégie la qualité de l'insertion plutôt que la simple quantité de bâtis. Grâce à une densité imposée et un étalement des ouvertures à l'urbanisation, elles assurent une gestion foncière sobre. Ce dispositif protège durablement les ressources naturelles et les zones humides, tout en imposant le respect de l'architecture traditionnelle. Ainsi, le territoire concilie son essor économique avec la sauvegarde rigoureuse de son identité paysagère unique.

REMARQUES

Les documents qui nous ont été remis pour mener cette enquête publique étaient complets, peut être à l'excès dans la mesure où certains faisaient double emploi. Ainsi La méthodologie de la consommation d'espace ou la définition du potentiel de densification cependant ces documents ont un autre mérite, ils sont le témoignage des travaux de concertation ou de communications en réunion publique.

D'autre part à la suite de nos questions la Communauté de communes Neste-Barousse nous a indiqué des travaux complémentaires de ceux du PLUi par exemple le Plan paysage (document antérieur 2020/21).

Mais aussi une étude hydro-géomorphologique relative à la gestion des lacs riverains de la Neste (risque inondation) ; étude en cours au titre du PETR

Au fil de nos échanges avec la CCNB nous avons pu réinterroger sur de multiples sujets sans que les réponses soient sensiblement différentes de celles déjà apportées notamment aux PPA ou à la MRAe.

Nous avons cependant noté des précisions sur les zones humides.

Il nous a été répondu qu'un schéma directeur des eaux pluviales pouvait être envisagé.

Enquête publique N° E25000127 / 64 Menée du 10 décembre 2025 au 12 janvier 2026
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Neste Barousse et abrogation des cartes communales d'Anères, Mauléon-Barousse, Sarp et Saint-Paul

Et aussi qu'un chapitre sera ajouté au Rapport de Présentation pour rappeler la compatibilité du PLUi avec les objectifs du futur PNR.

Cependant les points les plus importants pour le PLUi dans son ensemble demeure la consommation foncière et son évaluation au travers de la rétention foncière

La commission à mi-parcours de l'enquête (le 31/12/2025) s'est adressé au porteur de projet et à son bureau d'études dans les termes suivants ;

« La commission vu l'importance du sujet abordé souhaite des précisions sur les problématiques de la consommation foncière et de la rétention foncière. »

Vos réponses aux personnes publiques associées

Sur la consommation foncière :

« Le Rapport de Présentation sera complété pour expliciter les objectifs de consommation foncière. (réponse à la MRAe p 4)

Une harmonisation des chiffres sera réalisée pour expliciter chaque période de calcul et le type d'urbanisation prise en compte (habitat, économie, équipements, etc.).

Le Rapport de Présentation sera complété pour expliciter les objectifs de consommation foncière. (réponse à la Région p 22) »

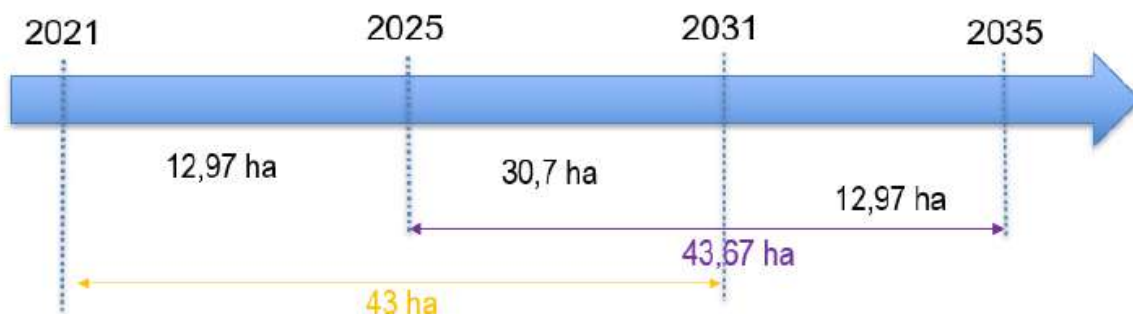
Réponse du bureau d'études :

Le Rapport de Présentation sera complété pour localiser la consommation d'espace passée sur l'ensemble des communes à l'aide d'un atlas cartographique qui fera apparaître l'ensemble de cette consommation d'espace passée (depuis 2011 et 10 ans avant l'arrêt du PLUi). Les cartes feront apparaître également le type de consommation d'espace (habitat, économie, équipements). Il faut rappeler que la méthode complète est présentée en annexe 1 du Rapport de Présentation.

Concernant l'harmonisation des chiffres, il s'agira de préciser les différentes périodes de calcul de la consommation d'espace. Les chiffres présentés dans les différentes parties du dossier correspondent à des pas de temps différents. Deux périodes de calcul sont considérées afin de prendre en compte le code de l'urbanisme (les 10 ans du PLUi donc 2025-2035) mais également pour prendre en compte la période 2021-2031 qui correspond à l'application de la loi Climat et Résilience.

Ce découpage en deux périodes de temps conduit aux objectifs de consommation d'espace suivants :

Objectifs de consommation d'espace sans coefficient de rétention



Le schéma présenté dans l'étude de discontinuité n'est pas à jour car il correspond au schéma présenté lors de la CDNPS (qui instruit l'étude de discontinuité) réalisée avant l'arrêt du PLUi. Le schéma de l'étude de discontinuité sera corrigé.

Sachant que les 43 ha sur 2021-2031 correspondent à l'application de la garantie communale sur les 43 communes (1ha/commune).

L'application d'un taux de rétention foncière de 1/3 permet in fine de proposer les objectifs suivants qui aboutissent à une réduction de la consommation d'espace par rapport aux années précédentes.

Le portail de l'artificialisation des sols n'a pas été utilisé pour calculer la consommation d'espace passée car :

Le portail ne spatialisait pas la consommation d'espace passée ; il est donc difficile de vérifier la réalité de cette consommation d'espace estimée,

Le portail a pris en compte l'exploitation des carrières, qui ne fait pas partie du calcul de la consommation d'espace comme demandée par l'Etat.

Enfin, un travail est en cours afin que les communes qui disposent de deux zones AU ou plus proposent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Cet échéancier sera mis en parallèle des objectifs précédents en terme de consommation d'espace (2025-2031, 2031-2035).

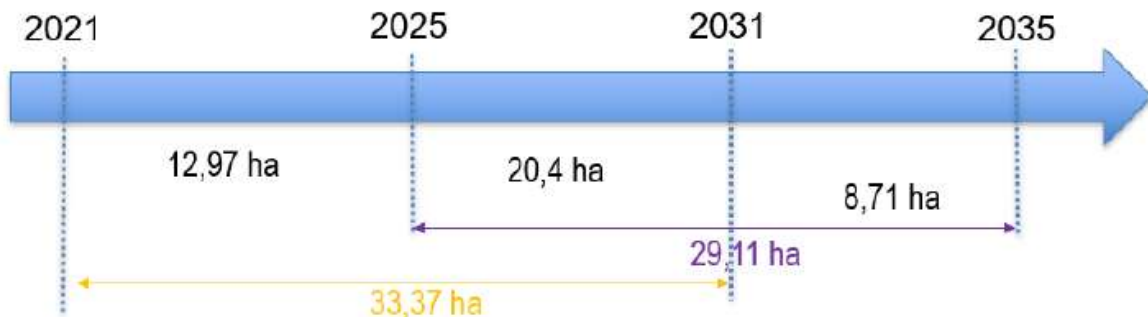
Sur la rétention foncière :

« Le Rapport de Présentation sera complété pour expliciter les taux de rétention foncière retenus, notamment au regard de l'analyse des tendances passée. (réponse à la Région p 24)

Le coefficient de rétention foncière sera ajusté au plus près de la réalité du terrain. La justification des choix sera complétée au regard des caractéristiques du territoire, où la rétention foncière est importante et freine l'urbanisation. (réponse aux services de l'Etat p 5) »

L'application d'un taux de rétention foncière de 1/3 permet in fine de proposer les objectifs suivants qui aboutissent à une réduction de la consommation d'espace par rapport aux années précédentes :

Objectifs de consommation d'espace avec coefficient de rétention



Sur la période 2015-2025, le territoire a consommé 31,9 ha (il s'agit de la consommation d'espace passée calculée). Avec 29,1 ha sur la période 2025-2035, le PLUi opère une modération de la consommation d'espace de 2,8 ha tout en appliquant la garantie rurale en compatibilité avec la modification du SRADDET Occitanie.

Sur la période 2011-2021, le territoire a consommé 40,44 ha. Avec 33,37 ha sur la période 2021-2031, le PLUi opère une modération de la consommation d'espace de 17% tout en appliquant la garantie rurale en compatibilité avec la modification du SRADDET Occitanie.

Une réflexion est en cours pour ajuster ce taux de rétention foncière au plus près de la réalité du terrain. Le taux de 1/3 a été fixé de manière empirique au regard des avis des élus

sur le refus des permis de construire et sur les demandes des pétitionnaires. Un travail est en cours pour essayer de récupérer les données d'instruction des autorisations d'urbanisme sur les années passées pour comparer par exemple les CU opérationnels positifs délivrés (donc la réalité vde l'intention de construire des pétitionnaires) et les PC réellement délivrés (bien en-deçà du nombre de CU délivrés).

La commission souhaite que soit effectivement explicité dès maintenant ce qui au travers ces réponses demeurent jusqu'ici du domaine de l'intention. En effet le degré de précision des réponses apportées guidera incontestablement sa réflexion quant à la formulation de son avis sur le projet.

Aussi il est souhaité des clarifications, par la production du document évoqué : « ...harmonisation des chiffres.. » relativement à la consommation foncière. Cependant conscients de l'ampleur de la tâche sur le sujet de la rétention foncière un ou deux exemples illustrant la méthode que vous comptez mettre en œuvre serait pour nous un bon éclairage.

Avis de la Commission suite à cette réponse :

La création d'un **atlas cartographique** est une bonne idée que nous mettons à votre crédit, par contre nous ne voyons rien de plus au niveau des explications relatives à la rétention foncière et même pas des exemples illustrant votre méthodologie comme nous le suggérons.

Sur le sujet du coefficient de rétention foncière :

La Commission note que la MRAe a pu porter ce jugement : « Le taux de rétention de 33 % semble avoir été calculé dans le but d'afficher le respect d'une modération de la consommation entre 2025-2035 au regard de celle effective entre 2015-2025 »

L'approche est donc clairement déclarée insincère.

Parallèlement les services de l'Etat apportent comme référence 20%.

En fait et pour conclure ; dès lors qu'il est pris comme point de départ 43 ha (pour 43 communes) c'est-à-dire une donnée établie sur une base réglementaire et législative, les données habituelles partant de l'analyse démographique, deviennent secondes. C'est donc effectivement par construction a posteriori que des mesures pour tempérer la consommation d'espace sont prises.

Ces mesures contestables doivent donc être mieux encadrées pour éviter des dérives ; ainsi en posant des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation.

« Ce développement urbain **maîtrisé dans le temps et dans l'espace** a également pour objectif de préserver les équilibres et la cohésion sociale du territoire » pour reprendre les propres termes de la CCNB dans son PADD.

REMARQUES OPERATIONNELLES :

Les réponses apportées aux PPA, aux questions de la Commission d'enquête publique, aux demandes formulées dans les différents registres **valent engagement** de la Communauté de communes

Parmi les avis de la Commission nous mettons en évidence ceux-ci (pour être plus clairement compréhensibles il convient de les mettre en relation avec le tableau général des observations)

FERRERE usine d'embouteillage d'eau Une vérification est en cours pour vérifier que le règlement écrit permet bien les activités mentionnées et liées à l'usine d'embouteillage, les élus souhaitant permettre d'assurer le développement de cette activité économique. Sont autorisés en UY : industrie, entrepôt, bureau, activités de services ; cela semble correspondre aux activités mentionnées. **Avis :Il conviendra de s'en assurer pour permettre cette activité,**

IZAOURT usine de fabrication de chaux Le PADD pourra être amendé dans ce sens. Le règlement graphique de la zone NC sera corrigée pour intégrer pleinement le périmètre ICPE. **Avis :La commission prend acte de la modification des règlements écrit et graphique**

MAZERES notamment parcelle A947 Les élus prennent acte. L'objectif de modération de la consommation d'espace tend à limiter fortement le nombre de secteurs à urbaniser en consommation d'espace. L'existence de CU ne permet pas de certifier de la réalisation de l'opération, le diagnostic de territoire faisant état d'un nombre important de CU délivrés qui n'aboutissent à aucun projet de construction. **Avis : La coupure d'urbanisation entre les 2 zones UB est à justifier et pourrait constituer un secteur prioritaire lors d'une révision (d'autre part il y a aussi l'existence du cimetière)**

SIRADAN Mairie de SIRADAN Les zones agricoles sont classées en A y compris à proximité immédiate du village. Les PC ne peuvent être pris en compte que si les travaux ont commencé et si les parcelles sont dans l'enveloppe urbaine. **Avis :Sans observations concernant les PC. Par contre la zone agricole protégée peut être intéressante, M le Maire doit mieux en expliciter les objectifs**

SOST tuile rouge ou assimilée pour les constructions d'habitation La demande concerne la modification du règlement écrit pour imposer la tuile rouge ou assimilée pour les constructions d'habitation et leurs extension, dans les zones urbaines de Sost mais également en zone A du territoire communal. **Avis : La commission est satisfaite qu'une modification des règlements écrit et graphique soit finalement retenue (Réunion du 29/01/2026)**

THEBE fruits rouges en Agriculture Biologique Les parcelles sont effectivement classées en zone N Un pastillage peut être créé pour classer le secteur en A afin d'autoriser les nouveaux bâtiments agricoles. **Avis favorable**

TIBIRAN JAUNAC camping Les zones agricoles sont classées en A y compris à proximité immédiate du village. Les PC ne peuvent être pris en compte que si les travaux ont commencé et si les parcelles sont dans l'enveloppe urbaine. **Avis :Une autre réponse s'impose également concernant la surface de logement porté à 90m2/100 m2 et donc le règlement écrit**

TIBIRAN JAUNAC Parcelles B 0049 et B0050 demande de rénovation de « ruines », Les zones agricoles sont classées en A y compris à proximité immédiate du village. Les PC ne peuvent être pris en compte que si les travaux ont commencé et si les parcelles sont dans l'enveloppe urbaine. **Avis : la commission est sensible à la demande et aux arguments; les murs et la toiture existent.**

RECOMMANDATION :

Pour répondre aux objectifs de cohérence urbanistique, éviter dispersion et émiettement entre diverses zones ouvertes à l'urbanisation la réglementation prévoit au travers de l'article L 151-6-1 code de l'urbanisme la mise en place d'échéanciers à l'urbanisation.

Vous y avez répondu positivement :

« Pour répondre à la demande de l'Etat, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sera proposé également pour les communes qui disposent de deux OAP (Esbareich, Générest, Hautaget, Sainte-Marie, Siradan). »

Pour les opérations menées par **un aménageur unique** prenant en charge **la totalité d'une OAP ou au moins 65% de sa capacité** cette mesure est adaptée et permet de conjuguer décision publique et action privée.

Pour les opérations menées dans le cadre de **constructions individuelles**, construites une à une, **il nous apparaît qu'un échéancier seul n'est pas suffisant comme garantie contre le risque de dispersion.**

Nous y ajoutons la précision suivante :

« La zone AU n°2 ne peut être ouverte à l'urbanisation que lorsque **au moins 65 %** des capacités programmées dans la zone AU n°1 sont réalisées. C'est à dire au moins 65 % des droits à construire prévus dans l'OAP AU n°1 doivent avoir fait l'objet d'un permis de construire -PC (b) opérationnel-ou être achevés. »

Taille des zones AU :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones en dessous de 3 possibilités de construire. Les zones AU ayant une capacité supérieure à 13 possibilités de construire peuvent être organisées en tranches successives.

Il y aurait donc dans la majorité des situations une conditionnalité double à l'ouverture dès lors qu'il y a 2 OAP dans une commune. Ce qui constitue une garantie contre l'émiettement et le mitage

CONCLUSIONS

Considérant que **l'économie générale** du projet de PLUI présenté à l'enquête publique a été **respectée** et que par ailleurs ont été incorporées des **propositions** émanant des Personnes Publiques Associées aussi bien que du public ou de la Commission d'enquête, il y a lieu d'y trouver satisfaction.

La Commission après avoir délibéré et à l'unanimité donne un **avis favorable** à l'adoption du PLUI de la Communauté de communes de Neste-Barousse.

Dans le cadre d'une enquête unique elle donne également un **avis favorable** à l'abrogation des cartes communales d'Anères, Mauléon-Barousse, Sarp et Saint-Paul



José BELTRAN



Bernard BERNHARD



Bernadette CRAVERO