

NOTE EN REPONSE DE L'AVIS DE LA MRAE

Concernant la cohérence entre le PLU Intercommunal et le projet Agrinove, a MRAE nous de demande de

- Mettre en cohérence le projet présenté (phasage et périmètre) dans l'étude avec le PLUi et l'OAP dédiée à la ZAC AGRINOVE
- Décliner les dispositions constructives prévues dans le règlement du PLUi
- Reprendre l'étude au regard de l'évolution du projet AGRINOVE telle qu'elle apparaît à la lecture du PLUi arrêté.

La présentation de l'articulation du projet de ZAC avec l'OAP dédiée et une déclinaison du règlement du PLUi sont indispensables.

A notre sens il n'y a aucune contradiction entre le projet et le PLUi.

1. D'abord il faut rappeler ici que **le PADD du PLU Intercommunal de l'Albret** mentionne le développement de la technopole Agrinove dans le volet relatif au soutien à l'économie productive

2. Concernant le périmètre :

La ZAC Agrinove a été créée par voie de délibération de la Communauté de Communes Albret Communauté le 23 mai 2023. Cette création arrête le périmètre de la ZAC, ce périmètre d'une dimension de 31 Ha est bien celui faisant l'objet de la demande d'autorisation environnementale.

Ce périmètre de la ZAC doit être reporté dans les annexes du PLU (c.urb., art. R. 151-52 8°). Afin de s'en assurer, le SMDEN a demandé, au moment de la consultation des Personnes Publiques Associées, à Albret Communauté, que les périmètres de la ZAC soient bien repris dans le PLUi.

Par ailleurs, aux termes de l'article L. 151-7-1 du code de l'urbanisme, outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les ZAC, **les orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) peuvent :

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts

L'OAP ne définit donc pas le périmètre de la ZAC, ni même son phasage.

3. Concernant le zonage du PLU I dans le périmètre de la ZAC :

Il existe une indépendance totale entre la procédure de ZAC et les dispositions du PLU applicables au secteur, ce qui constitue un avantage indéniable de cette procédure qui peut être initiée avant la mise en route de toute procédure de mise en compatibilité du PLU.

Autrement dit, le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics peuvent être chronologiquement approuvés avant l'adaptation du document local d'urbanisme. Cette solution s'inscrit dans la logique des objets respectifs de l'acte de création et de réalisation de la ZAC, dans la mesure où ni l'un ni l'autre ne produit d'effet juridique sur les conditions d'utilisation des sols.

En théorie, la procédure d'adaptation du PLU peut intervenir avant, pendant ou après l'acte de création ou l'acte de réalisation de la ZAC. Le seul impératif posé par l'avis du Conseil d'Etat du 4 juillet 2012 est que les autorisations d'urbanisme individuelles qui ont pour objet, le cas échéant, les travaux d'aménagement et d'équipements ne soient pas sollicitées avant la modification ou la révision du PLU.

4. Concernant le phasage et l'OAP :

- D'abord, il n'y a pas de contradiction entre le schéma d'aménagement présenté dans le dossier d'autorisation environnementale et l'OAP car les tableaux indiquant la portée juridique des dispositions de l'OAP dans le PLU-I précisent bien que le tracé des voies en dehors de la liaison RD 656 // RD131 (barreau central) sont reportées à titre indicatif.
- Conformément à la procédure de ZAC, le programme des équipements publics et le programme global des constructions, seront détaillés dans le dossier de réalisation de la ZAC qui sera approuvé en juillet prochain par Albret Communauté. C'est bien le schéma d'aménagement présenté dans le dossier de réalisation de la ZAC, incluant un programme des Equipements Publics et un Programme Global des Constructions, qui sera compatible avec l'OAP du PLU-I et cohérent avec l'accueil de la nouvelle activité économique (Projet Babcock Wanson).
 - o *Le dossier de réalisation de la ZAC Agrinove figure en annexe du présent mémoire (Annexe 1).*
- Enfin concernant le phasage, il évolue effectivement mais il est sans impact environnemental sur un plan d'aménagement qui reste fidèle aux principes énoncés.

5. Les dispositions constructives issues du Règlement du PLU-I

Elles seront déclinées dans le Cahier des Charge de cession des Terrains qui sera présenté en comité syndical du SMDEN le 28 mai prochain, puis approuvé en juillet 2024 par Albret Communauté. Il s'imposera aux demandes d'autorisation d'urbanisme sur le secteur de la ZAC.

L'article L311-6 du code de l'urbanisme dispose en effet que :

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ce cahier des charges est bien cohérent avec le règlement du PLUI, nous y avons bien veillé dans la rédaction de ce document.

- *Le cahier des Charges de cession des Terrains est joint en annexe au présent mémoire (Annexe 2).*