



Délibération n°2026-38

Date de la convocation : 18 février 2026

Nombre de conseillers en exercice :	45
Nombre de conseillers présents :	36
Nombre de conseillers votants :	40
- dont « pour » :	40
- dont « contre » :	0
- abstention :	0

Objet : Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUo à Habas

Le mardi 24 février 2026 à 18h00

L'an deux mille vingt-six, le vingt-quatre du mois de février à dix-huit heures, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à Mouscardès, quillier, sous la présidence de Monsieur Jean-Marc LESCOUTE, Président en exercice :

Étaient présents : Rachel DURQUETY, Robert BACHERE, Sylviane LESCOUTTE, Christian DAMIANI, Julien PEDELUCQ, Philippe LABORDE, Jean-Marc LESCOUTE, Jean-François LATASTE, Corine DE PASSOS, Bernard DUPONT, Lionnel BARGELES, Fabienne LABASTIE, Bernard MAGESCAS, Véronique GOMES, Serge LASSERRE, Gisèle MAMOSER, Francis LAHILLADE, Didier MOUSTIE, Christian FORTASSIER, Thierry CALOONE, Didier SAKELLARIDES, Isabelle DUPONT-BEAUVAIS, François CLAUDE, Jean-Luc SEMACOY, Christel ROLLO, Stéphane BELLANGER, Marie Josée SIBERCHICOT, Régine TASTET, Sandrine DARRICAUDUFAU, Guy BAUBION BROYE, Roger LARRODE, Annie BOULAIN, Alain DIOT, Sophie DISCAZAUX, Marie-Françoise LABORDE, Annie LAGELOUZE,

Procurations : Marie-Hélène SAGET à Bernard MAGESCAS, Roland DUCAMP à Francis LAHILLADE, Liliane MARBOEUF à Jean-Luc SEMACOY, Valérie BRETHOUS à Stéphane BELLANGER,

Absents : Dominique DUPUY, Estelle LEVI, Thierry LE PICHON, Bruno TRAVERT, Henri LALANNE

Secrétaire de séance : Sylviane LESCOUTTE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles R151-20, L153-31 4°, L153-38,

Vu les Statuts de la Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans,

Vu le PLUi des Arrigans approuvé le 03 mars 2020,

Vu la modification simplifiée n°1 du PLUi des Arrigans approuvée par la délibération n°2022-27 du 1^{er} mars 2022, du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans,

Vu la modification simplifiée n°2 du PLUi des Arrigans approuvée par la délibération n°2024-53 du 26 mars 2024, du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans,

Vu la modification de droit commun n°1 du PLUi des Arrigans approuvée par la délibération n°2025-05 du 27 janvier 2025, du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans,

Vu la modification simplifiée n°3 du PLUi des Arrigans approuvée par la délibération n°2025-123 du 29 septembre 2025, du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans,

CONSIDÉRANT que la délibération n°HAB382025-DE du 11 décembre que la Commune de Habas (annexée à la présente délibération) vise à ouvrir à l'urbanisation les parcelles n° B 0363, B 0364, B 1348, B 1349 et B 1350 et à basculer les parcelles n° A 485, A 486, A 495, A 496, A 1231, A 1325, A 1337, A 1347, A 1348, A 1350, A 1351, A 1353, A 1354 actuellement ouverte à l'urbanisation en zone agricole.

Monsieur le Président rappelle que les parcelles B 0363, B 0364, B 1348, B 1349 et B 1350 situées à Habas sont identifiées en zone AUo qui s'étend sur près de 2 hectares (19 969 m² exactement). Dans le règlement écrit du PLUi des Arrigans, les zones AUo « *délimitent des espaces destinés à être ouvert à l'urbanisation mais pour lesquels l'insuffisance de la voirie ou des réseaux ne permet pas une ouverture immédiate à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation se fera par modification ou révision ultérieure du PLUi qu'à la condition qu'une délibération motivée soit prise de l'organe délibérant de la communauté des communes justifie l'utilité de cette ouverture au regard des*

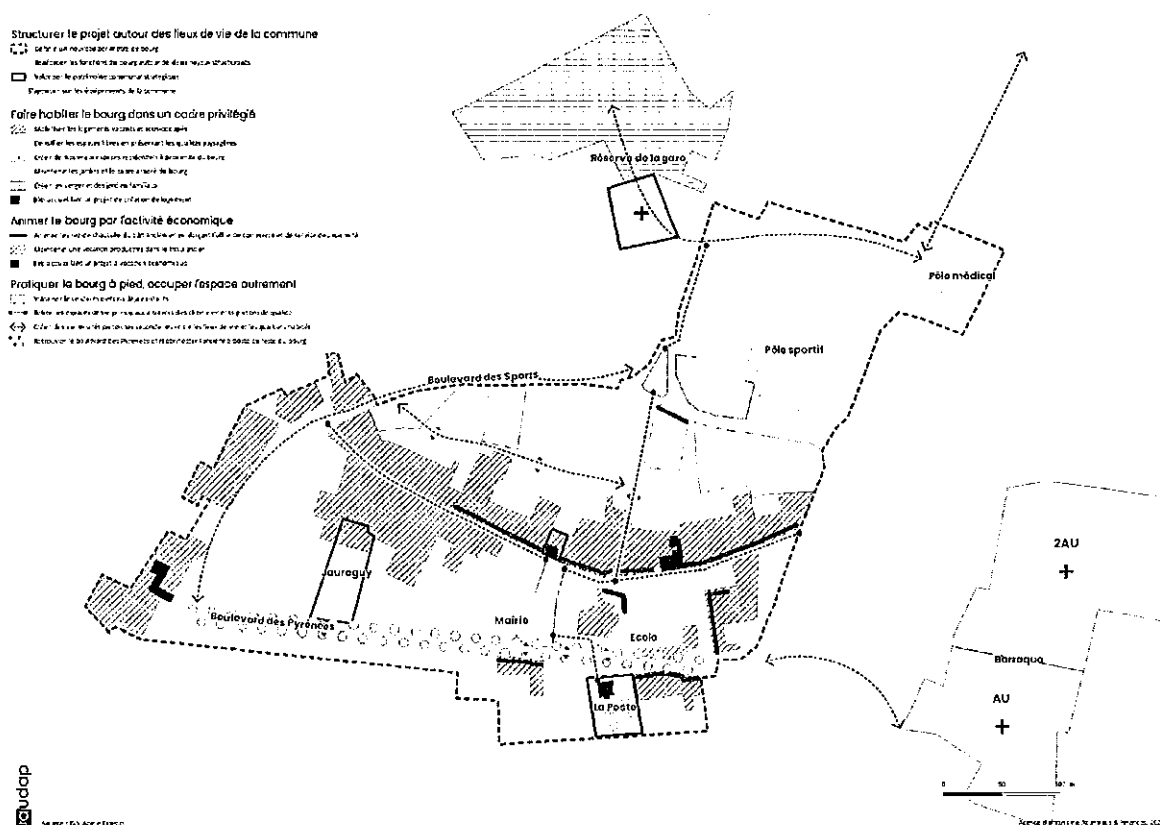


capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Conformément aux dispositions de l'article L153-38 du code de l'urbanisme l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUo nécessite une modification du PLUi des Arrigans avec une délibération motivée de l'organe délibérant afin de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des parcelles citées précédemment est justifiée par les motifs suivants :

La Commune de HABAS s'est engagée durant l'année 2025 dans l'élaboration d'un plan de référence (accompagnée par l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées – AUDAP) afin d'anticiper au mieux l'aménagement du centre-bourg et l'avenir de la Commune. Le plan de référence a identifié un secteur à densifier en préservant les qualités paysagères du site pour créer de nouveaux espaces résidentiels à proximité du bourg comme illustré ci-après.



Plan issu de l'étude « Pour la vitalité du village, un plan de référence » réalisé en 2025 par l'AUDAP

Les parcelles B 0363, B 0364, B 1348, B 1349 et B 1350 en zone AUo dans le PLUi des Arrigans (identifiées en zone 2 AU sur le plan ci-dessus) sont desservies par les réseaux d'eau et d'assainissement et jouxtent la zone urbaine et une zone AU. Cette dernière, dans le PLUi des Arrigans, délimite des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation afin d'y implanter une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Ce secteur AU nommé « lotissement La Barraque » (parcelles n° B 365, B 1316 et B1317, urbanisables immédiatement), d'une superficie de 1,4 hectares (13 742 m² exactement), a fait l'objet d'études (environnementales, topographiques, analyses de sol...) qui se sont révélées favorables à l'aménagement de ce secteur.

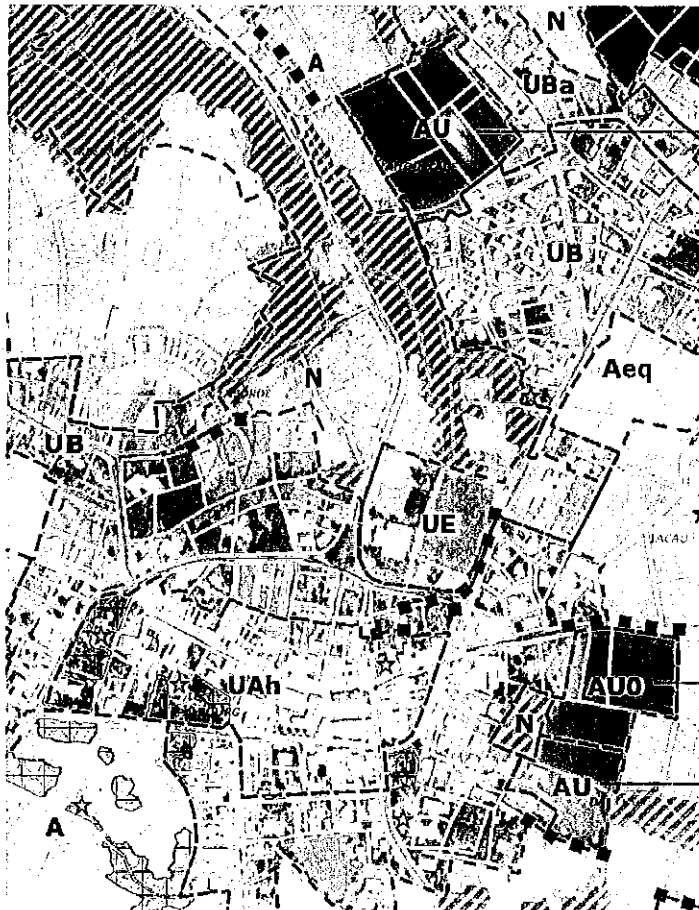
Afin de penser un aménagement d'ensemble dans ce secteur en continuité du bourg, il semble opportun de penser l'aménagement de ces deux zones (d'une superficie totale de près de 3,4 hectares) de manière conjointe pour assurer une cohérence d'aménagement dans le secteur.

De plus, la Commune s'est positionnée en 2025 pour acquérir l'ensemble des parcelles situées en zone AUo. Les démarches d'acquisition foncière ont été entamées avec l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Landes.



La programmation envisagée sur l'ensemble du site prévoit, pour l'heure, la production de plusieurs logements sociaux en favorisant des formes bâties.

Mais encore, afin de tenir compte des exigences en matière de sobriété foncière, la Commune souhaite basculer la zone AU située au nord du cœur de centralité (parcelles n° A 485, A 486, A 495, A 496, A 1231, A 1325, A 1337, A 1347, A 1348, A 1350, A 1351, A 1353, A 1354) dite les « terrains Lahourcade » en zone agricole (zone A dans le PLUi). Cette zone AU, actuellement ouverte à l'urbanisation, s'étend sur 3,3 hectares (33 007 m² exactement) et fait l'objet d'une rétention foncière. De plus, ces terrains sont plus éloignés du bourg que le secteur AUo. La volonté est donc de privilégier un développement au plus près de l'enveloppe urbaine historique du bourg en limitant son extension périphérique.



Extrait du document graphique du PLUi des Arrigons approuvé en 2020

Zone AU, dite « terrains Lahourcade » à basculer en zone agricole

Zone AUo, à ouvrir à l'urbanisation

Zone AU (ouverte à l'urbanisation), dite « Lotissement la Barraque »

Par ailleurs, le PLUi des Arrigons identifie Habas en tant que « pôle relais » et le SCoT du Pays d'Orthe et Arrigans (approuvé le 03 février 2026) identifie la Commune de Habas comme une centralité. A ce titre, la production d'une offre de logements diversifiés y est encouragée en priorité dans les cœurs de centralités, pour gagner en proximité, en favorisant le réinvestissement de l'existant ou en épaississement des cœurs de centralité.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des parcelles actuellement en AUo et le basculement de la zone AU dite « les terrains Lahourcade » en zone agricole, peuvent être intégrés dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi des Arrigons. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme ces adaptations n'auront pas pour conséquence de :

- Porter atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

- Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

ID : 040-200069417-20260227-2026_38-DE



Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **AUTORISE** Monsieur le Président à valider la justification sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUo à Habas,
- **AUTORISE** Monsieur le Président à lancer la procédure de modification du PLUi des Arrigans afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone AUo et de basculer une zone AU en zone A à Habas,
- Le Président est chargé de l'exécution de la présente délibération.
- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat notamment sur telerecours.fr pour les particuliers justiciables.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus

Le Président,
Jean Marc LESCOUTE

