

Mieux vivre à Rion
867 avenue d'Albret
40370 Rion des Landes

Modification du PLUi-H du Pays Tarusate
Septembre 2025
Observations à l'intention du Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Notre association, fondée avant la fusion de Rion-des-Landes et Boos, réunit des adhérents de Rion autour des questions d'environnement et de qualité de vie, dans leur voisinage immédiat et au-delà. C'est en leur nom que je m'adresse à vous par la présente.

En premier lieu, je tiens à vous informer que notre association a consigné nombre d'observations dans les registres de concertation préalable de Rion des Landes et Lesgor en août 2024. Cela fut pour nous l'occasion de constater que les registres papier, à quelques jours de la clôture de la concertation, avaient été très peu, voire pas fréquentés par nos concitoyens, en dépit de l'objectif précisé dans la délibération n°13 du conseil intercommunal du 14 septembre 2023 : « favoriser la participation des habitants, des associations locales et de toute autre personne concernée. » Ceci est précisément chiffré dans le bilan de la concertation, présenté au conseil communautaire du 12 décembre 2024 (délibération n°6) : 61 contributions dans les registres, 11 par courrier et courriel, pour une communauté de communes de plus de 7 000 ménages.

Nous avons également indiqué en août 2024 au président de la communauté de communes que nous regrettions que la liste des erreurs matérielles, points de blocage réglementaire et détail des projets spécifiques motivant en partie cette modification du PLUi-H n'ait pas été disponible au moment de la concertation. Nous l'avons également informé qu'à notre demande dans l'une de ces mairies, on nous avait renvoyés au site de la Communauté de communes, sur lequel la seule page dédiée à la modification du PLUi-H était, fin août 2024, celle intitulée « État d'avancement de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-H », publication initiale non actualisée depuis le début de la procédure, et sans aucun détail de ce type. Dans une autre mairie, on nous a expliqué que cette modification était très marginale, sans changement de destination de parcelle, notamment. Cette inaccessibilité a été reconnue dans le bilan de la concertation présenté devant le conseil communautaire.

Malgré ces marques d'intérêt, nous n'avons pas été associés à la consultation des PPA.

Pour en venir à votre enquête, voici les observations que nous souhaitons vous communiquer.

Nous comprenons que cette modification porte sur des points particuliers, dans l'attente de la vaste révision qui devrait mettre le PLUi avec la loi Climat et Résilience. Cette perspective appelle déjà quelques observations :

- Limitation de l'artificialisation des sols : objectif affiché de réduire les NAF de 30%, sachant que la loi Climat et Résilience portera le seuil à -50% comme le SRADDET l'a déjà pris en compte.

- Nous approuvons sans réserve la démarche consistant à **faciliter les changements de destination et d'usage de bâtiments existants**. Cela contribue à limiter de nouvelles artificialisations.
- On observe que **l'EPCI entend conserver la maîtrise de son foncier**, et destine sa réserve constructible aux lotissements et équipements pilotés par les communes ou l'intercommunalité. Ce faisant, des zones constructibles appartenant à des particuliers sont requalifiées en zones naturelles, parfois de manière incohérente. Ainsi, à Rion-des-Landes, les parcelles AL78 et AL79, résultant de la division d'une même parcelle jusqu'ici classée N à l'occasion d'un achat par deux particuliers distincts à la même date sont désormais respectivement N et constructible. **Pourquoi ne pas les laisser N toutes deux ?** inversement, la parcelle AL55, en bordure de voie dans un ensemble construit (habitations de toutes parts autour) est désormais classée N. Or, le PLUi lui-même rappelle que « « La zone N (...) couvre les espaces naturels à protéger de toute constructibilité en raison, soit de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt écologique des milieux, de la prévention d'un risque » - **Qu'est-ce qui justifie le classement N de cette parcelle ?**

Si on comprend que les propriétaires de Badet et Fourchette, à Rion, qui ont renoncé à un projet d'aménagement, ont été consultés pour le reclassement de leurs parcelles, ce n'est pas le cas d'autres propriétaires, qui découvrent au mieux à l'occasion de cette enquête, et au pire alors que la modification aura été adoptée, le changement de classe de leurs biens, avec les implications patrimoniales que cela implique.

Il apparaît que **les zones constructibles privées sont considérées par l'EPCI comme variable d'ajustement pour tenir les objectifs de réduction des NAF**, ce qui est discutable.

- Le rapport souligne le taux de vacance relativement élevé des logements (8%). Il conviendrait d'approfondir l'analyse de ce phénomène, alors que les logements neufs sont en augmentation, afin d'envisager un **plan de réhabilitation du bâti existant**, toujours dans la perspective d'une limitation de l'artificialisation des sols.
- On découvre avec intérêt qu'une friche industrielle abandonnée pendant 30 ans sur la commune de Tartas a été réinvestie et fructifie (projet Broca). Cela devrait **inciter l'EPCI à valoriser les autres friches industrielles disponibles**, parfois impossibles à reconverter du fait de la pollution du site, plutôt que d'artificialiser de nouvelles parcelles pour développer l'activité industrielle.
- Trame verte et bleue :
 - Nous nous félicitons de la **reconnaissance des lagunes de Rion comme ENS**, mais il s'agit de prévoir leur préservation en conséquence. De même, nous sommes rassurés d'avoir confirmation que les zone AUeol sont de nouveau classées N. **Nous attendons de l'EPCI qu'il œuvre à la reconnaissance de toute cette zone comme ZHR.**
 - Nous regrettons la limitation de la hauteur des haies à 2m sauf besoin spécifique, compte-tenu du rôle des haies pour **la préservation et la croissance des populations d'oiseaux nicheurs**. Ceux-ci nidifient dans les haies au-delà de 2m, à l'instar du merle noir ou de la mésange à longue queue, espèce protégée. Ces haies constituent également des refuges pour les oiseaux comme la mésange charbonnière, qui effectuent des vols courts avec de nombreux relais et font office de corridor écologique.

- D'une manière générale, nous estimons que le rapport de présentation doit être complété par **une analyse fine des corridors écologiques** (espèces, parcours) et par leur identification.
- Cette étude doit intervenir comme **une référence à l'appui des études d'impact** et évaluation d'incidences directes et indirectes des projets quels qu'ils soient sur la faune, la flore, et les zones à fort enjeu écologique.
- Nous nous inquiétons de la **superposition problématique des zones de sauvegarde et zones vulnérables**. L'EPCI devrait être moteur dans la préservation de ces zones, et non en position d'attente.
- Nous sommes alertés par l'état écologique ET chimique des cours d'eau, à commencer par le Retjons et ses affluents, qui cumulent un état dégradé à ces deux titres. Dans le Retjons, **la liste des polluants présents est à rapprocher des activités industrielles implantées à proximité**, et de leurs stations d'épuration semble-t-il poreuses. Nous pouvons attester, comme riverains du Retjons, que l'odeur qui se dégage de l'un de ses bras entre l'usine EGGER et la MLPC n'est pas naturelle. Pour la Midouze, le SAJE pointe **un déficit hydrique** chronique. Il appartient aux communes et à l'EPCI de rechercher les responsabilités de ces pollutions et de les faire cesser, sans quoi même les Objectifs Moins Stricts auxquels ces cours d'eau sont soumis ne seront pas atteints. Il appartient aux communes et à l'EPCI d'encadrer au plus tôt les pompages dans les cours d'eau, le bassin de l'Adour étant projeté comme vulnérable à moyen terme.
- Populations non sédentaires : le PLUi ne prend aucune disposition pour améliorer les conditions de vie sur les **aires d'accueil des gens du voyage** comme celle de Tartas. Or, avec le réchauffement et les épisodes caniculaires plus fréquents, ces aires absolument nues vont devenir invivables. Comment ne pas prévoir dans le PLUi l'aménagement d'îlots de fraîcheur et de zones ombragées dans ces aires ?

Pour en venir ensuite aux divers chapitres du document.

Activité industrielle, projets d'implantation et PPRT

Nous comprenons que l'EPCI tire une très grande partie de ses ressources directes (CET) et indirectes (emplois) de l'activité industrielle et notamment des grands pôles de Tartas, Rion et Lesgor. Nous retenons l'intention affichée dans le PLUi : « Poursuivre le développement des activités industrielles présentes sur le territoire, en prenant en compte les besoins fonciers des entreprises, et en les préservant d'un développement urbain résidentiel à leur proximité ;

- Compléter l'offre en terrains d'implantation, en s'appuyant prioritairement sur les sites ayant des atouts en termes de situation, d'accessibilité, d'effet vitrine, de disponibilité foncière ;
- Conforter les activités artisanales existantes diffuses sur le territoire communautaire de manière à pérenniser une offre économique complémentaire et répondre ainsi aux besoins locaux.
- Prendre en compte la qualité environnementale (gestion de l'eau, paysage, prise en compte du climat, éco-construction, ...) dans les nouvelles zones d'activités économiques, comme dans le réaménagement des zones existantes »

Moyennant quoi, plusieurs aspects du PLUi appellent des observations de notre part :

- Risque industriel : nous prenons acte de la nécessaire mise à jour du PPRT notamment à Tartas pour les sites classés SEVESO. Mais, en conséquence de cette mise à jour comme

des premières dispositions de 2015, il apparaît que **les riverains implantés dans le périmètre de longue date et bien souvent avant le classement SEVESO sont lésés** : leur bien a connu une dévaluation importante et sans retour, sans parler des nuisances associées. Il serait légitime que les riverains de ces zones dont l'activité contribue à la richesse de tous au détriment de leur qualité de vie bénéficient d'une mesure spéciale telle qu'un abattement de taxe foncière.

- Pollution environnante :
 - Nous sommes extrêmement perplexes quant aux conclusions de l'analyse de la qualité de l'air à Tartas figurant en p.58 du rapport. Nous observons que seuls trois gaz sont dosés, l'ozone, le dioxyde de soufre et le dioxyde d'azote, qu'aucun COV n'est précisément identifié et qu'aucune cartographie n'est proposée, alors que Tartas s'étend sur des coteaux et dans une cuvette. **Nous demandons un diagnostic complet de la qualité de l'air, zone par zone, dans toutes les communes de l'EPCI abritant un site industriel important.**
 - Nous reprenons ici notre observation sur la pollution des cours d'eau, et notamment le mauvais état écologique de la Midouze et le mauvais état écologique ET chimique du Retjons, qui longent les principaux sites industriels de l'EPCI et présentent des polluants spécifiques dans leurs eaux. Il appartient aux communes et à l'EPCI de veiller aux bonnes pratiques des acteurs industriels qui doivent respecter ces cours d'eau et améliorer en conséquence leurs circuits d'évacuation comme leurs bassins d'épuration. **Ceci s'inscrit dans l'objectif du PLUi de « prendre en compte la qualité environnementale » des activités industrielles y compris existantes.**
- Projet d'implantation d'une ICPE au lieudit Machaq, à Rion-des-Landes. Notre association a été en première ligne de la contestation du projet antérieur (décharge avec activité de broyage). En l'absence de projet détaillé, nous appelons la commune de Rion et l'EPCI à la plus grande vigilance quant aux points suivants en vue des études d'impact et environnementales :
 - L'entrée de ville par la RD41 est effectivement déjà totalement captée par le site d'EGGER. En conséquence, élever de l'autre côté de la route un complexe de grande hauteur ne dénaturera pas le paysage. Le visiteur empruntant cette route évoluera dans un corridor de tôles jusqu'aux premières habitations.
 - En revanche, nous contestons vigoureusement cette affirmation : « Incidences faibles en ce qui concernent (*sic*) les nuisances générées par l'activité industrielle (bruit, circulation poids lourds ...) : le site se place dans un secteur déjà d'activités et d'industries (Egger, ZA de Pelletet), et en bordure d'une route départementale importante. »
 - **BRUIT** : D'abord, les mesures de bruit ambiant que nous avons fait réaliser dans la zone par la SEPANSO, association agréée pour ce type d'opérations, révèlent **un bruit ambiant en semaine de 65 dB en moyenne**, avec des pics réguliers à 80 dB (passage de poids-lourds sur la RD41). L'environnement est bruyant au point que plusieurs riverains désertent leur jardin donnant sur la route et même les pièces de leur maison. Considérer qu'une activité supplémentaire serait « masquée » par le bruit ambiant traduit une nouvelle fois l'incompréhension de la commune de Rion, ici relayée par l'EPCI, pour les lois acoustiques : **le bruit ne se fond pas dans le bruit, il s'ajoute**. En l'absence de projet détaillé, nous ne pouvons que supputer les émissions d'une

activité de broyage, de manutention (chargement, déchargement, signal de recul, manœuvres), de production et de trafic sur le site même.

- **PRESENCE LIMITEE D'HABITATIONS** : Contrairement à la vision de la commune, le bruit n'a pas d'incidence que sur les quelques habitations riveraines. Un de nos adhérents localisé à près de 2km à vol d'oiseau du site d'EGGER en perçoit le bruit chez lui et ce en dépit des efforts fournis par cette usine pour réduire sa pollution sonore. L'activité de broyage est particulièrement audible et nuisible.

⇒ **Nous rappelons que tout projet d'implantation ICPE doit respecter l'arrêté du 23/01/1997 sur la limitation des émissions sonores, ET respecter l'obligation d'absence de nuisance.**

⇒ **Nous exigeons donc une réelle étude d'impact sonore, réalisée par un expert désigné d'un commun accord par le porteur de projet et notre association.**

- **UTILISATION DE LA RD41** : cette départementale est certes « importante » mais elle est surtout **saturée**. En semaine, on enregistre le passage de 157 véhicules à l'heure en moyenne, chiffre qui tombe à 120 le samedi matin. Les poids-lourds de transit en provenance ou à destination de Tartas, Lesgor, ou de l'A63, les engins agricoles et les voitures s'y succèdent sans interruption. La majorité de ces véhicules ne respectent pas la limitation de vitesse et leur passage au niveau de l'embranchement ferroviaire accentue encore le bruit du trafic. Il arrive régulièrement que du bois tombe des bennes sur le bas-côté. L'implantation d'une nouvelle activité dans la même zone aura une incidence négative sur le trafic, déjà envisagée puisqu'elle est identifiée comme un axe majeur pour le projet. Nous appréhendons :

- Ce surcroît de trafic poids-lourds dans le contexte sus-décrit ;
- Les risques d'entrée et sortie du site sur une route étroite, bordée de rigoles et très fréquentée, plus souvent à 70 km/h qu'à 50 km/h ;
- La confiscation totale de cet axe, mais également de la D380, par les véhicules motorisés ;
- La dégradation encore plus importante de la voirie, déjà mise à mal par un trafic inadapté et dont le cycle d'entretien ne peut suivre celui des dégradations. Ceci est un facteur d'accident pour tout véhicule.

⇒ **Nous demandons la mise à l'étude d'un accès à ce nouveau site depuis le rond-point de l'entrée de la ville.**

⇒ **Nous considérons qu'il serait temps d'envisager de mettre les pôles industriels, destination d'une grande partie de ce trafic routier, à contribution directe pour l'entretien de la voirie qu'ils détériorent.**

⇒ **Nous demandons le réaménagement de l'entrée sud de Rion-des-Landes afin d'obtenir le respect généralisé des limitations de vitesse et l'atténuation du bruit insupportable causé par les poids lourds au passage à niveau de l'embranchement ferroviaire.**

⇒ **Nous demandons à être associés à l'étude d'impact attendue du porteur de projet.**

- **Atout de l'embranchement ferré** : nous invitons le commissaire enquêteur et les édiles de Rion et de l'EPCI à se rendre sur place afin d'apprécier combien cette voie, financée par des fonds européens au motif de contribuer à « décarboner » l'industrie en limitant le transport routier, est employée. La végétation y

prospère à la grande satisfaction des employés d'EGGER et des riverains qui en ont fait un lieu de promenade. Aucun projet ne peut sérieusement se prévaloir de cette voie pour justifier son implantation.

- Points de vigilance concernant l'étude environnementale : compte-tenu de l'état déjà très pollué du cours d'eau, mais également des effluves nauséabondes remontant régulièrement des égouts dans la zone, nous ne pouvons
 - qu'appuyer cette précision de la p.265 du PLUi : « Le suivi de l'impact de "l'augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter" (indicateur 17), au regard du suivi de la conformité de la Station d'épuration de Rion-de-Landes en lien avec le projet industriel envisagé au sud du bourg sur un terrain reclassé en zone USi. »
 - insister sur l'exigence à apporter à la conception, l'entretien et l'usage de la station d'épuration à prévoir sur le site.
- Artificialisation des sols : bien que le projet soit d'ores et déjà inscrit dans le calcul des surfaces à artificialiser, il est regrettable qu'aucune alternative n'ait été recherchée, qui permettrait par exemple **d'investir une friche industrielle en déshérence**, comme il s'en trouve plusieurs sur le territoire du Pays tarusate, dont des sites pollués et difficiles à reconverter – listés dans le PLUi.

- ⇒ **Les habitants riverains de cette zone USi vont cumuler toutes les nuisances interdites aux abords des zones UC, UH et AUh. De plus leurs biens, déjà dévalués par l'activité industrielle et le trafic routier actuels, vont encore perdre en valeur, sans compensation. Beaucoup de ces Rionnais n'ont d'autre patrimoine que leur maison, la commune pourrait réfléchir à une compensation de type abattement de taxe foncière permanent.**
- ⇒ **Les rédacteurs du PLUi estiment que le lieudit Machaq est idéal pour l'implantation de cette ICPE. Nous nous inscrivons en faux.**

A propos des **sites industriels pollués**, dont deux toujours en activité à Rion. Le PLUi ne prévoit aucune mesure de dépollution, notamment pour les sites désaffectés. Ainsi, l'ancienne usine Sony à Pontonx, qui n'a fonctionné que 25 ans, est désaffectée depuis 16 ans. Déjà évoqué plus haut, l'entreprise Broca a installé son activité sur un site désaffecté depuis 30 ans.

Va-t-on laisser se multiplier les friches industrielles sur le territoire de l'EPCI, comme d'autres territoires des Landes contemplent leurs friches commerciales ?

Panneaux photovoltaïques : nous découvrons grâce au document que l'installation de centrales solaires représente près de la moitié des terres déforestées sur la période, sans parler de la conversion de terres agricoles. Ce phénomène appelle une observation et une demande :

- Aucune distance minimum entre ces centrales et les habitations n'est prévu par le PLUi. Or, des habitants de la communauté de communes (par exemple à Nabout) ont vu leur environnement bouleversé et leur qualité de vie irrémédiablement dégradée par de telles implantations. **Nous demandons l'instauration d'une distance minimum de 250m des habitations pour l'installation de centrales de panneaux photovoltaïques.**
- Les dispositifs liés aux aléas fort incendie paraissent adaptés à la réalité d'une région boisée de résineux soumise au changement climatique. Mais le PLUi devrait intégrer des dispositions pour l'intervention dans ces centrales photovoltaïques, sujettes aux départs de feu et même aux incendies comme on l'a constaté durant l'été 2025, causant au passage la

mort d'ovins. Cet accident devrait également conduire l'EPCI à interdire l'utilisation de ces zones pour le pâturage, et la présence des bêtes d'élevage.

PPRI et inondations de nappes.

- Nous demandons **l'interdiction totale de remblayage dans les zones inondables**. L'expérience montre que l'apport de remblais sur des parcelles où déborde la Midouze ou ses affluents a pour conséquence le déport de la zone inondable pouvant créer des perturbations chez d'autres riverains.
- Pour les parcelles situées en zone argileuse, de remontée de nappe ou desservies par le réseau pluvial, nous demandons **l'encadrement de l'urbanisation** : une condition *sine qua non* de l'artificialisation d'une parcelle doit être la capacité du réseau pluvial d'accueillir le surplus d'eau ainsi engendré. Sans quoi, et cela s'est déjà produit à Rion (autour du SDIS) et à Tartas (Junca), l'eau se déporte chez les autres riverains.

Développement de l'habitat : la forte croissance de Boos, impulsée depuis une trentaine d'années pourrait nécessiter **l'installation d'une station d'épuration collective**.

Préservation du patrimoine :

- Le PLUi devrait s'enrichir du repérage des bâtiments de qualité architecturale et de leur environnement paysager, ainsi que des airials remarquables. Il devrait intégrer des dispositions pour la préservation de ce patrimoine.
- Le PLUi devrait comporter l'inventaire et sa figuration sur le plan de zonage des forêts matures et des arbres remarquables.

Pour l'association Mieux vivre à Rion,
Anne-Sophie Catalan, présidente

