CP41 à CP45 (40)

Monsieur PIEDNOIR Yves
6 impasse d'Ossau
64170 Labastide Monréjeau

Monsieur le Président de la Commission de l'Enquête.
Projet du PLUi de la CC Lacq-Orthez.
Rond-point des chênes. BP73
64150 MOURENX

Lettre en recommandée.

Labastide Monréjeau le 19 septembre 2025

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir prendre en considération mes observations concernant le projet du PLUi de la CC Lacq-Orthez, et plus particulièrement ce qui concerne la commune de Labastide Monréjeau.

Ces observations portent sur les sujets comme les emplacements réservés, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la consommation de l'espace, la densification, le règlement graphique, des corrections concernant le PLUi.

La commune de Labastide Monréjeau a connu un développement urbain important. L'urbanisation de l'OAP 2 du PLU Sud village de la commune de Labastide Monréjeau (lotissement communal, 7 habitations de prévues, plus les logements seniors) ajoutée à l'urbanisation des OAP du PLUi, représentent un total de 39 nouvelles habitations, pour 33 habitations prévues au PLU de la commune de Labastide Monréjeau.

Augmenter le nombre d'habitants de la commune génère une augmentation du trafic routier sur les voies communales qui ne présentent pas toutes les conditions de sécurité pour les usagers et accélère la dégradation de celles-ci.

La consommation de l'espace et des terres agricoles sont des éléments importants qui nécessitent une profonde réflexion pour le devenir de la commune.

Ces observations n'ont que pour seul objectif, si elles sont considérées comme exactes, de procéder à la correction du PLUi de la CC Lacq-Orthez pour son application.

Je vous prie, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, de bien vouloir accepter mes plus respectueuses salutations.

Piece jointe : Observations et liste des pièces.

PIEDNOIR Yves.

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

Mr PIEDNOIR Yves

6 impasse d'Ossau

64170 Labastide Monréjeau

Observations concernant le PLUi de la communauté de communes Lacq-Orthez.

1 - EMPLACEMENTS RESERVES.

Le PLUi reprend les emplacements réservés du PLU de la commune de Labastide Monréjeau, à l'exception des emplacements réservés n°3 (Agrandissement de la voirie et du parking) et n°5 (Création d'une voirie et passage de réseaux), non retenus lors de l'arrêt du PLUi, avec l'accord de Monsieur le Maire de la commune de Labastide Monréjeau, conseiller communautaire de la communauté de communes de Lacq-Orthez, qui a voté l'arrêt du PLUi.

La numérotation des emplacements réservés du PLUi est différente de la numérotation des emplacements réservés du PLU. (Liste des emplacements réservés du PLU **(pièce n°1)** et liste des emplacements réservés du PLUi **(piècen°2).** Qu'elle est l'exigence technique qui a nécessité le changement de numérotation pour une reconduction des emplacements réservés identiques.

- La pièce 1C4 - Atlas des emplacements réservés, mentionne à la page 6, huit emplacements réservés.

- La pièce n°4B Règlement écrit, mentionne à la page 12, neuf emplacements réservés.

L'emplacement réservé n°50 mentionné à la page 12 du règlement écrit, n'est pas mentionné à la page 6 de la pièce 1C4 - Atlas des emplacements réservés.

Les emplacements réservés n°27 et n°50 passages de réseaux, n'ont plus lieu d'être mentionnés dans la liste des emplacements réservés, le passage de réseaux est réalisé.

Règlement écrit, l'emplacement réservé n°28, réalisation d'un programme de logements sociaux, bénéficiaire la commune de Labastide Monréjeau, concerne les parcelles cadastrées A364, A510 et A758, superficie totale 6 663m2 (pièce 1C4 - Atlas des emplacements réservés page 19).

La pièce 1C4 - Atlas des emplacements réservés en page 6 indique que l'emplacement réservé n°28 concerne la création d'un lotissement de logement sociaux. Un emplacement réservé ne peut pas concerner un lotissement. La liste des emplacements réservés de la pièce 1C4 - Atlas des emplacements réservés doit seulement indiquer que l'emplacement réservé n°28 concerne la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Le conseil municipal de la commune de Labastide Monréjeau, le 3 juin 2021 a décidé de la vente de la parcelle cadastrée A364, d'une superficie de 3 040m2 à DOMOFRANCE pour la réalisation de 10 logements sociaux **(pièce n°3).**

Les parcelles cadastrées A510 et A758 de l'emplacement réservé n°28 du PLUi restent au bénéfice de la commune de Labastide Monréjeau pour la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Les listes des emplacements réservés du règlement écrit et de la pièce 1C4 - Atlas des emplacements réservés du PLUi doivent être corrigées.

Dans ses observations le Syndicat Mixe Eau et Assainissement des 3 cantons (SMEATC), signale que la parcelle cadastrée A510 est traversée par une conduite d'eau potable en fonte de diamètre 150mm, de prévoir une servitude au profit de SMEATC et une zone non aedificandi de 1.5 mètres de part et d'autre de la conduite.

La SMEATC n'envisage pas de déplacer la conduite d'eau potable en fonte de diamètre 150mm à ses frais.

Une interrogation subsiste concernant l'urbanisation de la parcelle cadastrée A510, cet emplacement réservé ne doit pas constituer une réserve foncière.

2 - PIECE n°3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).

Les OAP doivent être certaines. Il n'est pas possible de reporter leur exécution à un avenir incertain.

Les OAP doivent être claires et vérifiables.

Article R151-20 : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

En l'absence du plan du réseau d'eau potable détaillé et du plan du réseau d'électricité de la commune de Labastide Monréjeau, il est difficile de vérifier si les OAP du PLUi sont desservies, et si la capacité des réseaux d'eau et d'électricité est suffisante pour l'urbanisation des OAP.

Le rapport de présentation à la page 10 mentionne : *Un schéma communal d'alimentation en eau potable doit être établi au plus tard le 31 décembre 2024, et comprendre un descriptif détaillé et un diagnostic des ouvrages et équipements nécessaires à la distribution d'eau potable et, le cas échéant, à sa production, à son transport et à son stockage.*

Le schéma du réseau d'eau potable de la commune de Labastide Monréjeau, pièce annexe du PLUi, ne mentionne pas : *un descriptif détaillé et un diagnostic des ouvrages et équipements nécessaires à la distribution d'eau potable et, le cas échéant, à sa production, à son transport et à son stockage.*

Pièce n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mentionne à la page 7, Aménagement des OAP :

Les OAP sectorielles proposées dans ce document feront l'objet d'un aménagement opérationnel précédé d'une étude de sol. Cette étude :

- *Déterminera la faisabilité du projet envisagé (implantation, nombre de logements, réponse aux mesures règlementaires).*

- *Prendra en compte la capacité des réseaux existants, l'existence de l'assainissement collectif ou la nécessaire mise en place d'un système d'assainissement individuel.*

Cette étude permettra d'assurer la qualité du projet et sa réponse aux enjeux identifiés.

De manière générale, la gestion des eaux pluviales, des eaux de ruissèlement et de l'assainissement sur le territoire des OAP sectorielles devra prendre en compte la topographie existante et proposer des mesures adaptées.

Pour information, la perméabilité des sols de la commune de Labastide Monréjeau et médiocre, les sols sont argileux et peu perméables.

Monsieur le Maire de la commune de Labastide Monréjeau a fait une demande d'un état de catastrophe naturelle causés par les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sècheresse et à la réhydratation des sols.

L'arrêté ministériel du 3 avril 2023, portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (JORF n° 0103 du 3 mai 2023 – texte n°3), a reconnu un état de catastrophe naturelle à la suite des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sècheresse et à la réhydratation des sols.

L'état de catastrophe naturelle a été reconnu concernant la commune de Labastide Monréjeau.

Pièce n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mentionnent à la page 9, contexte législatif, cadre règlementaire des OAP :

Les Articles L151- 6 - 1 et L151-7 du Code de l'Urbanisme précisent les finalités des OAP.

- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de la réalisation des équipements correspondants (Article L156 - 6 - 1).

- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et de préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (Article L151-7).

3 - OAP DU PLUi ET DU PLU.

Le PLUi reconduit trois orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune de Labastide Monréjeau.

- **L'OAP 1 Le Centre**, parcelle agricole cadastrée ZA64, superficie 8 307m2, 8 logements individuels pour le PLUi, correspond à **l'OAP n°3, Ouest village**, superficie 8 300m2, 10 logements individuels et/ou groupés, du PLU de la commune **(pièce n°4).**

La densité/logement du PLU est plus importante que de la densité/logement du PLUi, pour une même superficie.

- **L'OAP 3 le Centre Sud**, parcelle cadastrée ZB119, superficie 6 536m2, 4 logements individuels ou regroupés pour le PLUi, correspond à **l'OAP 4 PELIQUE**, superficie 6 400m2, 6 logements individuels du PLU de la commune **(pièce n°5).**

La densité/logement du PLU est plus importante que de la densité/logement du PLUi, qu'elle est la bonne superficie à prendre en compte.

- **L'OAP 4 LAS MARLERES**, parcelles cadastrées A637, A635, A357 (en partie), A356 et A423, superficie 15 557m2, 12 logement individuels ou groupés et groupés/mitoyens pour le PLUi, correspond à **l'OAP 1 Centre Village**, superficie 15 800m2, 11 logements individuels du PLU de la commune **(pièce n°6).**

La différence de superficie entre le PLUi et le PLU, est-elle liée à une emprise différente concernant la parcelle cadastrée A357.

Le conseil municipal de la commune de Labastide Monréjeau a voté l'approbation du PLU le 28 février 2022.

LES OAP DU PLUi SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT.

- **L'OAP 1 » LE CENTRE »** Surface totale 8 307m2. Programmation de 8 logements individuels, parcelle agricole cadastrée ZA64 (pièce 1C3 Atlas cartographique de l'évaluation environnementale, page 61).

L'OAP 1 est consommatrice de terre agricole, en contradiction avec les axes 1 et 3 du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) indique :

Préambule, *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites des milieux et paysages naturels.*

Axe 1, L'*objectif majeur pour le territoire est le maintien de l'activité agricole et du paysage local qui participe à son identité et sa qualité, tout en recherchant de nouvelles solutions pour loger les agriculteurs au plus près de leur exploitation.*

Axe 3, *la collectivité souhaite autant que possible préserver ses terres agricoles de l'urbanisation. Pour cela, le PLUi tiendra compte des activités existantes dans la définition de ses futures zones à urbaniser. L'objectif majeur pour la collectivité est le maintien de l'activité agricole et du paysage local qui lui est propre. En maintenant une activité agricole de qualité, la collectivité ambitionne de participer au maintien des milieux ouverts.*

L'OAP 1 ne mentionne pas :

- Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation, Pièce n°3 OAP page 9 et Article L156 - 6 - 1 du code de l'urbanisme.

- Les principales caractéristiques des voies et espaces publics, Pièce n°3 OAP page 9 et Article 151 - 7 du code de l'urbanisme.

- Ne donne aucune indication concernant le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le règlement écrit à la page 27, indique : *Pour les opérations d'aménagement (lotissement, permis valant division, opération d'aménagement) les prescriptions de gestion des eaux pluviales doivent s'appliquer à l'échelle de l'opération et non pas pour chaque lot issu de la division en propriété.*

L'aménagement de l'OAP 1 requiert la création d'une voie de desserte à créer, d'arbres à planter, d'un espace vert à aménager, d'une frange végétale à créer et d'un cheminement doux à créer dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 10.9 logements par hectare.

L'OAP 1, n'indiquant pas la surface constructible, les surfaces de la voie de desserte, des arbres à planter, de l'espace vert à aménager, de la frange végétale à créer et d'un cheminement doux, la densité de10.9 logements par hectare n'est pas vérifiable.

Les OAP doivent être claires et vérifiables.

L'OAP 1 prévoit la création de 8 logements individuels, la légende de l'OAP 1 mentionne habitat individuel ou groupé.

Le Syndicat Mixte d'Eau et Assainissement des 3 Cantons (SMEATC) mentionne dans son avis que la parcelle cadastrée ZA64 est traversée par une conduite d'eau potable en fonte de diamètre de 150mm,

qui nécessite une servitude au profit du SMEATC et une zone non aedificandi de 1.50mètres de part et d'autre de la conduite.

La SMEATC n'envisage pas de déplacer la conduite d'eau potable en fonte de diamètre 150mm à ses frais.

Cet évènement, ajouter à la consommation de terre agricole, ne sont pas favorables à l'urbanisation de la parcelle cadastrée ZA64.

L'OAP 2 « LE VILLAGE » Surface 5 734m2. Programmation de 7 logements, nécessitera la division de la parcelle agricole cadastrée ZB142.

L'OAP 2 sera consommatrice de terre agricole, pièce 1C3 - Atlas cartographique de l'évaluation environnementale page 59, en contradiction avec les axes 1 et 3 du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) indique :

Préambule, *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites des milieux et paysages naturels.*

Axe 1, *L'objectif majeur pour le territoire est le maintien de l'activité agricole et du paysage local qui participe à son identité et sa qualité, tout en recherchant de nouvelles solutions pour loger les agriculteurs au plus près de leur exploitation.*

Axe 3, *la collectivité souhaite autant que possible préserver ses terres agricoles de l'urbanisation. Pour cela, le PLUi tiendra compte des activités existantes dans la définition de ses futures zones à urbaniser. L'objectif majeur pour la collectivité est le maintien de l'activité agricole et du paysage local qui lui est propre. En maintenant une activité agricole de qualité, la collectivité ambitionne de participer au maintien des milieux ouverts.*

L'OAP 2 ne mentionne pas :

- Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation, Pièce n°3 OAP page 9 et Article L156 –6- 1 du code de l'urbanisme.

- Les principales caractéristiques des voies et espaces publics, Pièce n°3 OAP page 9 et l'Article 151 – 7 du code de l'urbanisme.

- Ne donne aucune indication concernant le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ;

Le règlement écrit à la page 27, indique : *Pour les opérations d'aménagement (lotissement, permis valant division, opération d'aménagement) les prescriptions de gestion des eaux pluviales doivent s'appliquer à l'échelle de l'opération et non pas pour chaque lot issu de la division en propriété.*

L'aménagement de l'OAP 2 requiert la création d'une voirie dotée d'une contre-allée et d'une frange végétale à créer dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 13.8 logements par hectare.

L'OAP 2, n'indiquant pas les surfaces constructibles, les surfaces de la voirie dotée d'une contre-allée et d'une frange végétale à créer, la densité de 13.8 logements par hectare n'est pas vérifiable.

Les OAP doivent être claires et vérifiables.

L'OAP 2, suivant l'échelle du schéma de principe représente une bande de terrain d'environ 160 mètres en longueur et de 36 mètres en profondeur, le long du chemin de la mairie, sur la parcelle agricole cadastrée ZB142. La voirie côté Ouest de l'OAP 2 empiète sur la parcelle cadastrée ZB149, elle ne peut pas être confondue avec la voirie du lotissement, ex parcelle cadastrée ZB141 **(pièce n°7).**

Le schéma de principe de l'OAP 2 ne mentionne pas dans la légende la création d'une voirie dotée d'une contre-allée.

L'urbanisation de l'OAP 2, correspond à une urbanisation linéaire que le PLUi a décidé d'exclure, la distance est supérieure à 50 mètres entre le bâtiment de l'école primaire, parcelle cadastrée ZB135 et l'habitation, parcelle cadastrée ZB139 **(pièce n°8).**

L'axe 2 du PADD mentionne : *La CC Lacq-Orthez ambitionne de développer en priorité l'urbanisation au sein des trames urbaines afin de limiter l'urbanisation linéaire et diffuse favorisant l'étalement urbain.*

Le rapport de présentation à la page 254 mentionne : *Constitue une enveloppe urbaine, l'ensemble des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés, comportant plus* ***de 5 constructions*** *à usage principal (habitat, activité, économique ou équipement) distante les unes des autres* ***de moins de 50 mètres****. Elle peut inclure des libres enclavés.*

Le rapport de présentation à la page 257 indique : *Exclusion de l'urbanisation linéaire.*

L'urbanisation de l'OAP 2 participera dans le futur à la prolongation de l'urbanisation le long du chemin de la mairie, en continuité de l'OAP 2 et, à la consommation de terre agricole.

La parcelle cadastrée ZB126 a fait l'objet d'une première division, suite à l'achat de la parcelle ZB141 par la commune de Labastide Monréjeau à Madame BERTANA Elisabeth pour la création de la voirie d'accès au lotissement communal. **(pièce n°13).**

La division de la parcelle agricole cadastrée ZB126 a donné lieu à deux nouvelles références cadastrales ZB141 et ZB142. La parcelle cadastrée ZB141 concernant la création de la voirie d'accès au lotissement communal a été rattaché ensuite à la parcelle cadastrée ZB140 du lotissement communal, pour donner la référence cadastrale ZB149 (**pièce n°9).**

L'OAP 2, vient s'ajouter aux quatre OAP du PLU de la commune de Labastide Monréjeau, dont l'objectif était la création de 35 logements à l'horizon de 10 ans, sur la base d'une taille moyenne de 2.8 personnes par ménage, pour une superficie totale de 33 500m2 pour 33 nouvelles constructions, et 12 résidences principales en densification pour une superficie de 25 300m2, soit un total de 5.88ha (pièce n°10).

L'ensemble des avis des personnes publiques associées ont jugé le programme des constructions à créer du PLU de la commune de Labastide Monréjeau comme ambitieux.

Ajouter 3 logements individuels ou groupés et 4 logements mitoyens, va au-delà des 33 logements individuels et des 33 500m2 d'urbanisation de l'objectif du PLU de la commune de Labastide Monréjeau.

Le Syndicat Mixe Eau et assainissement des 3 Cantons (SMEATC) mentionne dans son avis que la parcelle de l'OAP 2 est traversée par une conduite d'eau potable en fonte de diamètre de 150mm et par une conduite d'eau potable en PVC de diamètre de 63mm qui nécessite une servitude au profit du SMEATC et une zone non aedificandi de 1.5 mètres de part et d'autre des conduites.

La SMEATC n'envisage pas de déplacer les conduites d'eau potable en fonte et en PVC à ses frais.

L'OAP 2 est consommatrice de terre agricole, venant s'ajouter à la consommation de terre agricole des OAP 1 et OAP 3, soit un total de 20 577m2.

OAP 3 « LE CENTRE SUD » Surface 6 536m2. Programmation de 4 logements, parcelle agricole cadastrée ZB119 (pièce 1C3 - Atlas cartographique de l'évaluation environnementale, page 58).

L'OAP 3 est consommatrice de terre agricole, en contradiction avec les axes 1 et 3 du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) indique :

Préambule, *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites des milieux et paysages naturels.*

Axe 1, L'*objectif majeur pour le territoire est le maintien de l'activité agricole et du paysage local qui participe à son identité et sa qualité, tout en recherchant de nouvelles solutions pour loger les agriculteurs au plus près de leur exploitation.*

Axe 3, *la collectivité souhaite autant que possible préserver ses terres agricoles de l'urbanisation. Pour cela, le PLUi tiendra compte des activités existantes dans la définition de ses futures zones à urbaniser. L'objectif majeur pour la collectivité est le maintien de l'activité agricole et du paysage local qui lui est propre. En maintenant une activité agricole de qualité, la collectivité ambitionne de participer au maintien des milieux ouverts.*

L'OAP 3 ne mentionne pas :

- un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation, Pièce n°3 OAP page 9 et l'Article L156 –6- 1 du code de l'urbanisme.

- Les principales caractéristiques de l'accès mutualisé, Pièce n°3 OAP page 9 et l'Article 151 – 7 du code de l'urbanisme.

- Ne donne aucune indication concernant le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le règlement écrit à la page 27, indique : *Pour les opérations d'aménagement (lotissement, permis valant division, opération d'aménagement) les prescriptions de gestion des eaux pluviales doivent s'appliquer à l'échelle de l'opération et non pas pour chaque lot issu de la division en propriété.*

La densité de 6.1 logements par hectare est inférieure aux 10 logements par hectare pour les communes de l'axe de développement (pièce n°4 B du règlement écrit page 10).

L'OAP 3 est située au sud-ouest de la commune au hameau PELIQUE, elle est desservie par l'impasse PELIQUE.

La chaussée étroite de l'impasse PELIQUE ne permet pas à deux véhicules de se croiser en toute sécurité.

L'urbanisation de l'OAP 3 contribue à accroitre la population loin du centre bourg et à la dispersion de l'habitat.

L'OAP 3 n'est pas desservie par l'assainissement collectif. La commune de Labastide Monréjeau a demandé à la CC Lacq-Orthez de changer la zone 1AU de l'OAP 3 pour la zone 2AU en attendant l'arrivée de l'assainissement collectif pour permettre une meilleure densification **(pièce n°14).**

Les OAP doivent être certaines. Il n'est pas possible de reporter leur exécution à un avenir incertain.

OAP 4 « LAS MARLERES » Surface 15 557m2. Programmation de 12 logements.

Sur le schéma de principe de l'OAP 4 figure trois zones, Ouest, Centre et Est, pour une superficie de 15 557m2. Comme indiqué ci-avant, **l'OAP 4 « LAS MARLERES »** correspond à **l'OAP n°1 « CENTRE VILLAGE »** du PLU de la commune de Labastide Monréjeau **(pièce n°6)**, aux exceptions suivantes :

- La voirie reliant l'impasse d'Ossau à l'impasse des Lilas a été supprimé lors du vote de l'arrêt du PLUi le 11 février 2025, modification votée par Monsieur le Maire de la commune de Labastide Monréjeau, conseiller communautaire.

- Le cheminement doux accompagnant la voirie, n'existe plus.

- L'espace boisé d'une superficie de 2 500m2 à conserver à l'Est de la parcelle cadastrée A423 du PLU est

remplacé par un espace vert à préserver au PLUi, sans préciser la superficie de l'espace vert **(pièce n°6).**

L'OAP 4 ne mentionne pas :

- Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation Pièce n°3 OAP page 9 et l'article L156 –6- 1 du code de l'urbanisme.

- Les principales caractéristiques des voies et de l'espace vert à préserver Pièce n°3 OAP page 9 et l'article 151 - 7 du code de l'urbanisme.

- Ne donne aucune indication concernant le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le règlement écrit à la page 27, indique : *Pour les opérations d'aménagement (lotissement, permis valant division, opération d'aménagement) les prescriptions de gestion des eaux pluviales doivent s'appliquer à l'échelle de l'opération et non pas pour chaque lot issu de la division en propriété.*

L'aménagement de l'OAP 4 requiert la création d'une voirie en impasse, d'une aire de retournement ainsi que de la préservation de plusieurs espaces verts, d'une frange végétale à créer dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité de 9 logements par hectare.

L'OAP 4, n'indiquant pas les surfaces constructibles, les surfaces de la voirie en impasse, de l'aire de retournement, de la préservation de plusieurs espaces verts, d'une frange végétale à créer la densité de 9 logements par hectare n'est pas vérifiable.

Les OAP doivent être claires et vérifiables.

La densité de 9 logements par hectare est inférieure aux 10 logements par hectare pour les communes de l'axe de développement (pièce n°4 B du règlement écrit page 10).

L'OAP 4 n'indique pas la répartition des 12 logements sur ses trois secteurs (Ouest, Centre et Est).

Accès aux secteurs de l'OAP 4 « LAS MARLERES » :

- Les parcelles Ouest, cadastrées A637 et A621 disposent de deux accès (impasse des Lilas et chemin de la mairie). Une déclaration préalable de permis d'aménager prévoit trois lots.

- La parcelle centre cadastrée A357 dispose d'un accès depuis le chemin de la marie par la voirie privée (parcelles cadastrées A404) pour accéder aux habitations situées au nord de la parcelle cadastrée A357.

Le schéma de principe de l'OAP 4 doit être modifié concernant la voie de desserte existante du secteur centre de l'OAP4, pour prendre en compte la totalité de la voie privée de desserte des habitations au nord de la parcelle cadastrée A357, depuis le chemin de la marie.

- Les parcelles Est cadastrées A356 et A423 disposent d'un accès depuis le chemin de la mairie **(pièce n°9)** et depuis l'impasse d'Ossau.

L'impasse d'Ossau a été réalisée pour desservir 3 lots du lotissement LES MARLERES, avec une largeur de la voirie de 4 mètres, elle ne permet pas le croisement de deux véhicules en toute sécurité.

La voirie de l'impasse d'Ossau présente un coude à 90° qui occasionne un manque de visibilité (**pièce n°11).**

Augmenter le trafic routier de l'impasse d'Ossau ne peut qu'augmenter les problèmes d'insécurité pour les riverains et les usagers.

Cette insécurité a été exprimé par tous les riverains de l'impasse d'Ossau dans le cadre du PLU de la commune de Labastide Monréjeau.

5 - BILAN DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE POUR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS DU PLUi.

Superficie totale consommée pour de nouvelles constructions des OAP du PLUi : 36 134m2, nombre de logements 31, superficie moyenne 1 166m2/logement :

- OAP 1 « LE CENTRE » superficie 8 307m2, 8 logements.

- OAP 2 « LE VILLAGE » superficie 5 734m2, 7 logements.

- OAP 3 « LE CENTRE SUD » superficie 6 536m2, 4 logements.

OAP 4 « LAS MARLERES » superficie 15 557m2, 12 logements.

A la superficie totale de 36 134m2 des OPA du PLUi, il y a lieu de prendre en compte la superficie du lotissement communal de 9 547m2, et la superficie de la voie d'accès au lotissement communal d'une superficie d'environ 903m2 soit une consommation totale d'espace **de 46 584m2 (pièces n°12 et 13).**

Pour rappel, l'objectif du PLU était la création de 35 logements à l'horizon de 10 ans, sur la base d'une taille moyenne de 2.8 personnes par ménage, pour une superficie totale **de 33 500m2** pour 33 nouvelles constructions.

Le PLUi en ajoutant l'OAP 2 aux trois OAP du PLUi et à l'OAP 2 Sud village du PLU ne va pas dans le sens de limiter la consommation de l'espace comme le mentionne le PADD.

Le PLUi consomme une superficie de 20 577m2 de terre agricole, pièce 1C3 - Atlas cartographique de l'évaluation environnementale pages 58 et 59, là aussi à l'encontre de l'axe1 et de l'axe3 du PADD.

6 – Densification

La pièce n° 1 Rapport de présentation à la page 280 mentionne le détail des surfaces relatives aux dents creuses du secteur d'Artix, 9ha pour 9 communes, dont la commune de Labastide Monréjeau fait partie.

La pièce 1C2 -Atlas cartographique du potentiel de densification mentionne 6 parcelles en dents creuses concernant la commune de Labastide Monréjeau, aux pages 58 et 59.

Parcelles situées au hameau PELIQUE desservies par l'assainissement collectif :

- Parcelles n°1, référence cadastrale ZB2, superficie 1 640m2, libre de construction.

- Parcelle n°2, référence cadastrale ZB117, superficie 2 400m2, libre de construction.

Parcelles situées au centre bourg pouvant être desservies par l'assainissement collectif :

- Parcelle n°7, référence cadastrales A510 et A758, superficie 3 765m2, libre de construction, correspond à l'emplacement réservé n°28 pour des logements sociaux.

Parcelles situées au centre bourg non desservies par l'assainissement collectif :

- Parcelle n°8, référence cadastrale A475, superficie 2 346m2, parcelle urbanisée avec un assainissement non collectif.

La densification de la parcelle n°8 nécessite à minima de la volonté du propriétaire à envisager l'implantation d'une nouvelle construction sur sa parcelle, de disposer d'un d'accès et d'un recul suffisant par rapport aux limites séparatives des constructions.

- Parcelle n°6, référence cadastrale A734, superficie 1 909m2, libre de construction.

- Parcelle n°4, référence cadastrale A768, superficie 965m2, libre de construction.

La densification de la parcelle n°4, cadastrée A768, viendra ajouter de l'insécurité routière de l'impasse d'Ossau, impasse qui ne permet pas à deux véhicules de se croiser en toute sécurité.

La parcelle cadastrée A768 se situe en contre bas de l'impasse d'Ossau (pas d'accès possible depuis le chemin de la mairie), l'évacuation des eaux pluviales devra faire l'objet d'une attention particulière (pas de possibilité d'évacuer les eaux pluviales vers le fossé chemin de la mairie).

La densification des dents creuses nécessite :

- Espace non bâtie, pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 40% au moins de la surface doivent être traités en espaces de pleine terre, pièce n°4 Règlement écrit page 55.

- L'assainissement collectif.

L'ensemble de la densification des parcelles représente une superficie d'environ de 13 025m2.

7 - REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi DE LA COMMUNE DE LABASTIDE MONREJEAU.

Le règlement graphique du PLUi de la commune de Labastide Monréjeau mentionne le périmètre des emplacements réservés sans indiquer leurs numéros.

Il est nécessaire de se reporter à la pièce n° 1C4 - Atlas des emplacements réservés.

Le règlement graphique du PLUi de la commune de Labastide Monréjeau doit prendre en compte la division :

- De la parcelle cadastrée ZB122 suite à l'acquisition d'une partie de la parcelle ZB122 par la commune de Labastide Monréjeau décidé le 25 janvier 2022 pour une superficie de 6 499m2.
La division de la parcelle ZB122 a donné à deux références cadastrales ZB139 et ZB140 parcelle dédiée au projet de lotissement communal **(pièces n°9 etn°15).**

- De la parcelle cadastrée ZB126 suite à l'acquisition par la commune de Labastide Monréjeau de la parcelle cadastrée ZB141 a donné lieu à deux références cadastrales ZB141 et ZB142. La parcelle cadastrée ZB141 a été rattaché à la parcelle cadastrée ZB140 pour une nouvelle référence cadastrale ZB149 **(pièce n°9 et n°13).**

- La modification de l'emplacement réservé n°28, vente de la parcelle cadastrée A364 à DOMOFRANCE.

CORRECTIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION.

Le rapport de présentation doit faire l'objet de quelques corrections :

A la page 191, remplacer « Lacq Nord » par Géopétrol.

Aux pages 240, 241, 244, 246 et 247, remplacer 2014 -2014 par 2014 – 2024.

La liste des pièces du dossier d'enquête publique, chapitre 5B réseaux, Réseaux Assainissement eau potable, le titre de l'annexe est Adduction en eau potable.

Pour 24 communes, les données d'adduction en eau potable n'est pas connue ce qui représente plus d'un tiers des communes du territoire de la CC Lacq-Orthez.

Comment déterminer l'urbanisation de ses 24 communes sans connaitre les données du réseau d'adduction d'eau potable.

LISTE DES PIECES

1 - Liste des emplacements réservés du règlement écrit du PLU de la commune de Labastide Monréjeau.

2 - Liste des emplacements réservés du règlement écrit et la liste des emplacements réservés de l'atlas cartographique des emplacements réservés du PLUi.

3 - Vente de la parcelle communale cadastrée A364 à la société DOMOFRANCE, emplacement réservé n°28.

4 -L'OAP 1 LE CENTRE du PLUi et L'OAP 3 OUEST VILLAGE du PLU de la commune de Labastide Monréjeau (schéma et synthèse des orientations).

5 – L'OAP 3 LE CENTRE SUD du PLUi et L'OAP 4 PELIQUE du PLU de la commune de Labastide Monréjeau (schéma et synthèse des orientations).

6 – L4OAP 4 LAS MARLERES du PLUi et L'OAP 1 LES MARLRES du PLU de la commune de Labastide Monréjeau ((schéma et synthèse des orientations).

7 – L'OAP 2 LE VILLAGE du PLUi (OAP supplémentaire).

8 - Extrait plan cadastral, urbanisation linéaire.

9 - Extrait du plan cadastral parcelle cadastrée ZB126, extrait du plan cadastral des parcelles cadastrées ZB140, ZB141, ZB142 et extrait du plan cadastral de la parcelle cadastrée ZB149.

10 - Objectif du PLU de la commune de Labastide Monréjeau pour de nouvelles constructions.

11 - Extrait du pan de la chaussée de l'impasse d'Ossau et descriptif de la voirie de l'impasse d'Ossau.

12 - Plan du lotissement communal et photographie de l'affichage du permis d'aménager.

13 - Achat de la parcelle cadastrée ZB141 par la commune de Labastide Monréjeau, issue de la division de la parcelle cadastrée ZB142.

14 - Réponses de la CC Lacq-Orthez aux demandes de la commune de Labastide Monréjeau.

15 - Achat de la parcelle cadastrée ZB140 par la commune de Labastide Monréjeau, issue de la division de la parcelle cadastrée ZB122.

PIECE N°1

5.2.3 PRESCRIPTIONS

5.2.3.1 Emplacements réservés

La commune a identifié 11 emplacements réservés.

Liste des emplacements réservés

N°	Emplacement réservé	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Instauration d'une zone « non constructible » (présence de réseaux) et aménagement d'une liaison douce.	260	Commune
2	Réalisation d'un programme de logements sociaux	6670	Commune
3	Agrandissement de la voirie et du parking	792	Commune
4	Instauration d'une zone « non constructible » (présence de réseaux) et aménagement d'une liaison douce.	396	Commune
5	Création d'une voirie d'accès et passage de réseaux	614	Commune
6	Agrandissement du cimetière	3340	Commune
7	Aménagement de sécurité (visibilité carrefour)	719	Commune
8	Elargissement du Chemin du Cami Salié	206	Commune
9	Mise en valeur et accueil lié au site archéologique du Castera	4326	Commune
10	Passage de réseaux	2760	Commune
11	Passage de réseaux	1800	Commune

5.2.3.2 Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23

En s'appuyant sur l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, la commune a souhaité identifier les espaces jardinés du centre-bourg à préserver pour des motifs : pentes, accès, biodiversité, paysage, gestion des eaux pluviales, ...

Contexte règlementaire (art. L151-23 du Code de l'Urbanisme) :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. (...). »

Utilisations des sols et destinations des constructions sur ces secteurs : toute construction y est interdite à l'exception des extensions et annexes des bâtiments existants (piscine, abris de jardin, garage, ...) sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

PIECE N°2

DC11 - Architecture bioclimatique

> Les projets présentés pourront intégrer des principes d'architecture bioclimatique visant à tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de leur environnement. Pour cela, les principes suivants pourront être recherchés :
  - Une exposition sud/sud-ouest des façades principales des constructions,
  - Une modération des ouvertures au nord,
  - La mise en place de récupérateurs des eaux de pluie,
  - La modération de l'imperméabilisation des parcelles urbanisées. Pour cela, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, parvis...).
  - La plantation d'arbres et arbustes afin de réduire les incidences des vents dominants et les îlots de chaleur.

DC12 - Règlementation relative aux emplacements réservés

> Les constructions pérennes sont interdites sur les terrains bâtis, ou non, où un emplacement réservé a été défini par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

> Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

NUMERO ER	COMMUNES	BENEFICIAIRE	DESCRIPTION	SURFACE EN M²
13	ABIDOS	Commune	Création d'espace vert	620
32	ARTHEZ DE BEARN	Commune	Création parking public et espace public	8059
9	BELLOCQ	CC Lacq-Orthez	Aire de covoiturage	2468
10	BELLOCQ	Commune	Extension de cimetière	3085
39	CARDESSE	Commune	Création d'espace vert et d'un café associatif	391
33	CARDESSE	Commune	Extension du parking de la salle communale et élargissement virage	299
15	CASTEIDE CAMI	Commune	Création de cheminement doux	2204
16	CUQUERON	Commune	Espace public de loisir	985
17	LABASTIDE MONREJEAU	Commune	Aménagement de sécurité	715
18	LABASTIDE MONREJEAU	Commune	Passage des réseaux et d'un cheminement doux	396
19	LABASTIDE MONREJEAU	Commune	Elargissement de voierie	205
20	LABASTIDE MONREJEAU	Commune	Extension de cimetière + local communal	3344
25	LABASTIDE MONREJEAU	Commune	Aménagement d'une liaison douce	266
50	LABASTIDE MONREJEAU	Commune	Passage de réseaux	2648
27	LABASTIDE MONREJEAU	Commune	Passage de réseaux	2053
28	LABASTIDE MONREJEAU	Commune	Réalisation d'un programme de logements sociaux	6663
49	LABASTIDE MONREJEAU	Commune	Mise en valeur de la zone archéologique du Castera	4262

PIECE N°2

LACQ ORTHEZ
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de
Communes Lacq-Orthez

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Pièce 1C4– Atlas des emplacements réservés

TOPONYMY

PIECE N°2

Le tableau répertorie les emplacements réservés identifiés dans le PLUi, en précisant la commune sur laquelle ils se trouvent, la surface, le projet envisagé et le bénéficiaire.

Nom de la commune	N° ER	Description	Surface	Bénéficiaire
Abidos	13	Création d'un espace vert	620²	Commune
Arthez de Béarn	32	Création d'un parking et d'un espace public	8059²	Commune
Bellocq	9	Création d'un espace de co-voiturage	2468²	Communauté de communes
	10	Extension du cimetière	3085²	Commune
Cardesse	33	Extension du parking de la salle communale	299²	Commune
	39	Création d'un espace vert et d'un café associatif	391	Commune
Casteide-Cami	15	Création d'un cheminement doux	2204²	Commune
Cuqueron	16	Création d'un espace de loisirs	985²	Commune
Labastide-Monréjeau	17	Aménagement de sécurité	715²	Commune
	18	Passage d'un cheminement doux et de réseaux	396	Commune
	19	Elargissement de voirie	205	Commune
	20	Extension du cimetière et du local communal	3344²	Commune
	25	Aménagement d'une liaison douce	266²	Commune
	27	Passage de réseaux	2053²	Commune
	28	Création d'un lotissement de logement sociaux	6663²	Commune
	49	Mise en valeur du site archéologique de Castera	4262²	Commune

PIECE N° 3

PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LABASTIDE-MONREJEAU
DU 3 JUIN 2021

L'an deux mille vingt et un, le trois juin à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, au nombre prescrit par la Loi, dans la salle des fêtes communale, sous la présidence de Monsieur LEBLANC Jean-Simon, le Maire.

PRÉSENTS : LEBLANC Jean-Simon - ANCEAUX Christelle – BEAUGRAND Laetitia - DICHARRY Mathieu - GASPAR Agnès - GONZALEZ Nora – GRACIETTE Philippe - LALANNE Frédéric - LOPES Daniel - MINIER Dalila - NARBARTE Xavier - PANDELES Audrey - POURTEIG-DULÉ Philippe - RIVIERE Daniel - THEULÉ Jean

ABSENT(S)/EXCUSÉ(S) :

Date de la convocation : 25.05.2021

Ordre du jour :

- Vente d'une parcelle communale à DOMOFRANCE pour la création de logements sociaux
- Décision modificative n°1 sur le budget 2021
- Cinéma du 3 juillet 2021
- Point sur les travaux
- Questions diverses

Secrétaire de séance : Mme GASPAR Agnès

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité le procès-verbal du 6 avril 2021.

DÉLIBÉRATION N°1

VENTE D'UNE PARCELLE COMMUNALE A DOMOFRANCE POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le Maire expose au Conseil Municipal que la société DOMOFRANCE souhaiterait acquérir la parcelle communale cadastrée section A n°364, située à l'intersection du chemin de l'Église et du chemin d'Urdous, afin d'y construire des logements sociaux.

La COMMUNE pourrait vendre à la société DOMOFRANCE la parcelle A 364, d'une superficie de 30 a 40 ca, au prix de 33 000 euros.

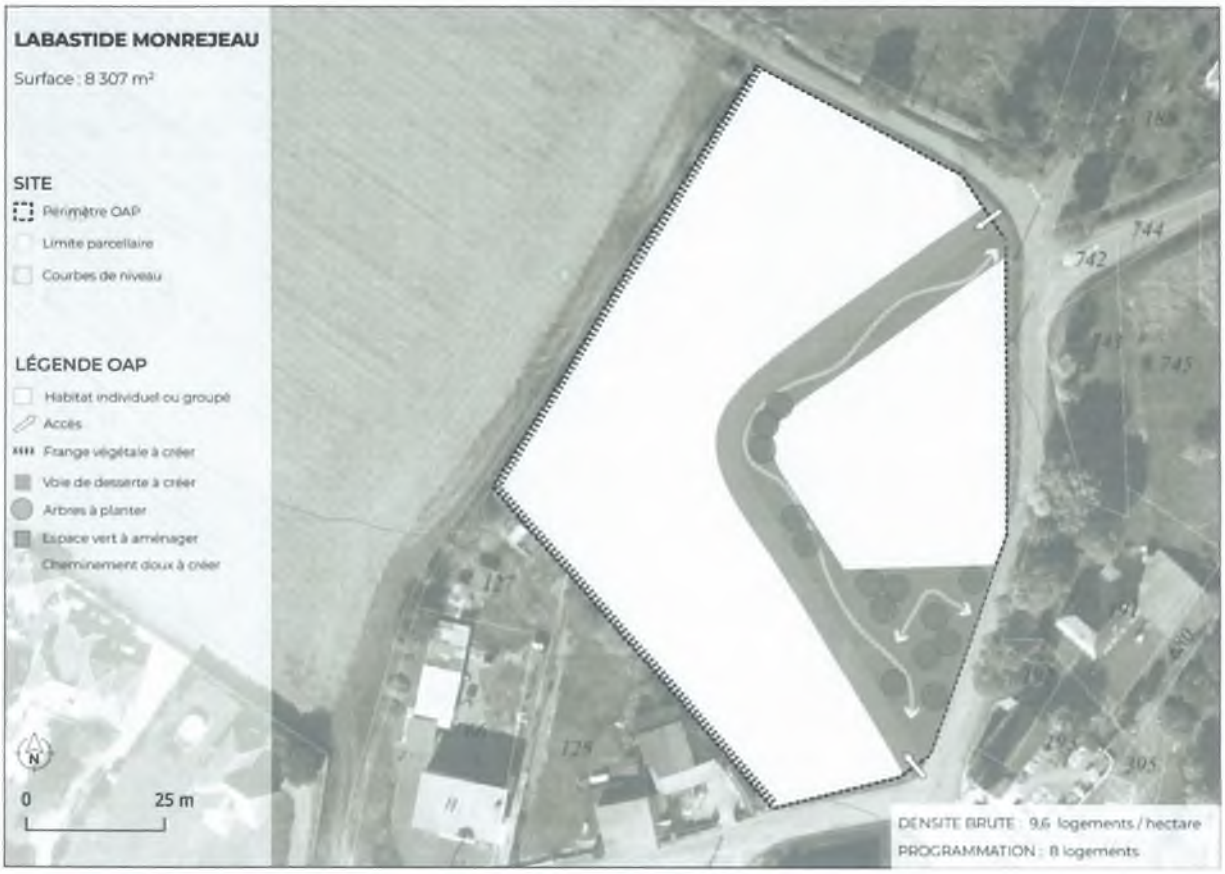
Il demande au Conseil Municipal de se prononcer sur le principe de cette vente.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Maire et après en avoir largement délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE la vente, au prix de 33 000 euros, de la parcelle communale cadastrée section A n° 364, d'une superficie de 30 a 40 ca, à la société DOMOFRANCE, afin d'y construire des logements sociaux.

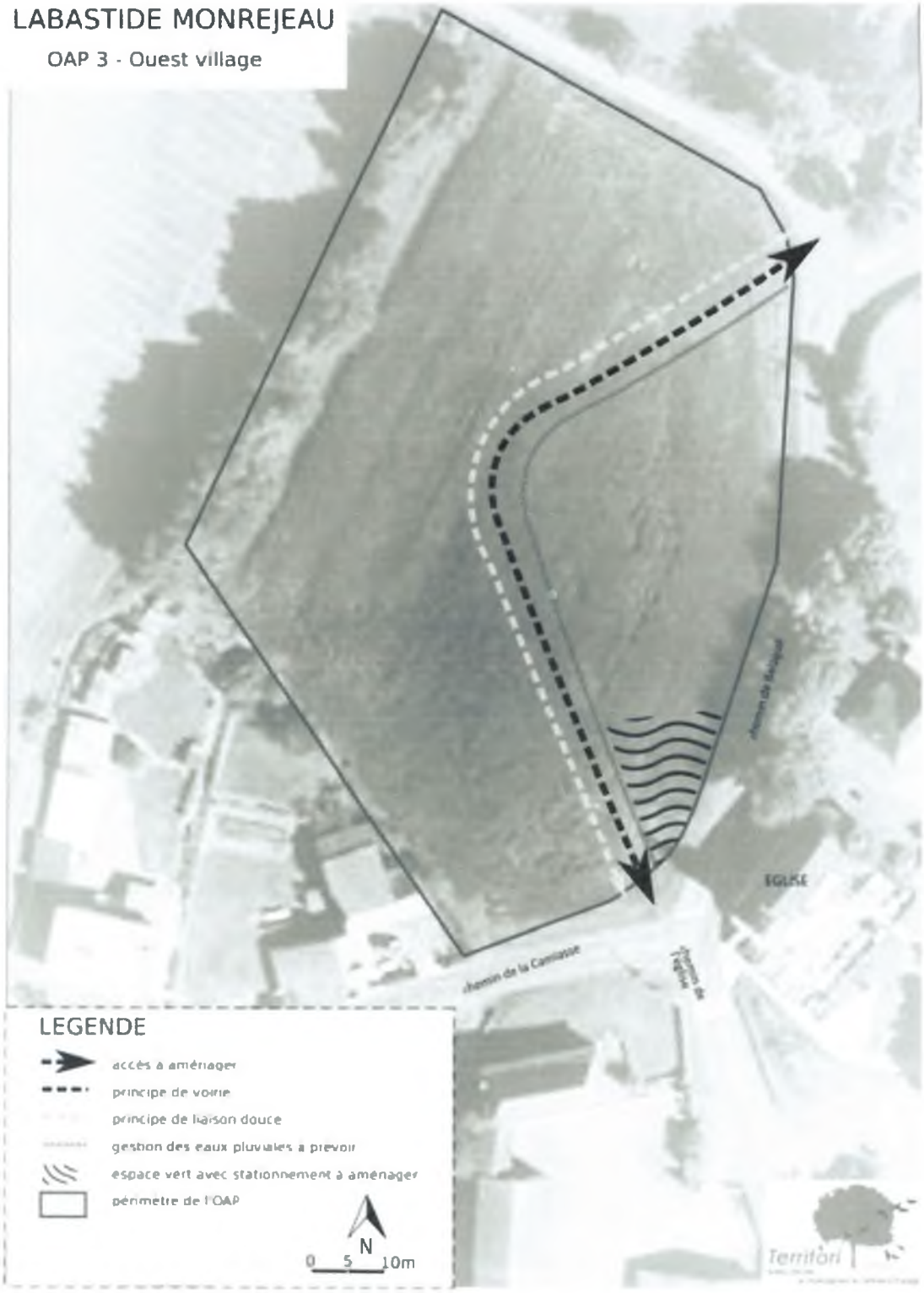
CHARGE Monsieur le Maire d'effectuer toutes les démarches et formalités requises en vue de réaliser cette vente et notamment d'établir l'acte authentique correspondant.

PIECE N° 4


LABASTIDE MONREJEAU
Surface : 8 307 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Arbres à planter
Espace vert à aménager
Cheminement doux à créer
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 9,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements

Pièce n°4

4.3 SCHEMA DE PRINCIPE



PIECE N°4

4.4 SYNTHESE DES ORIENTATIONS

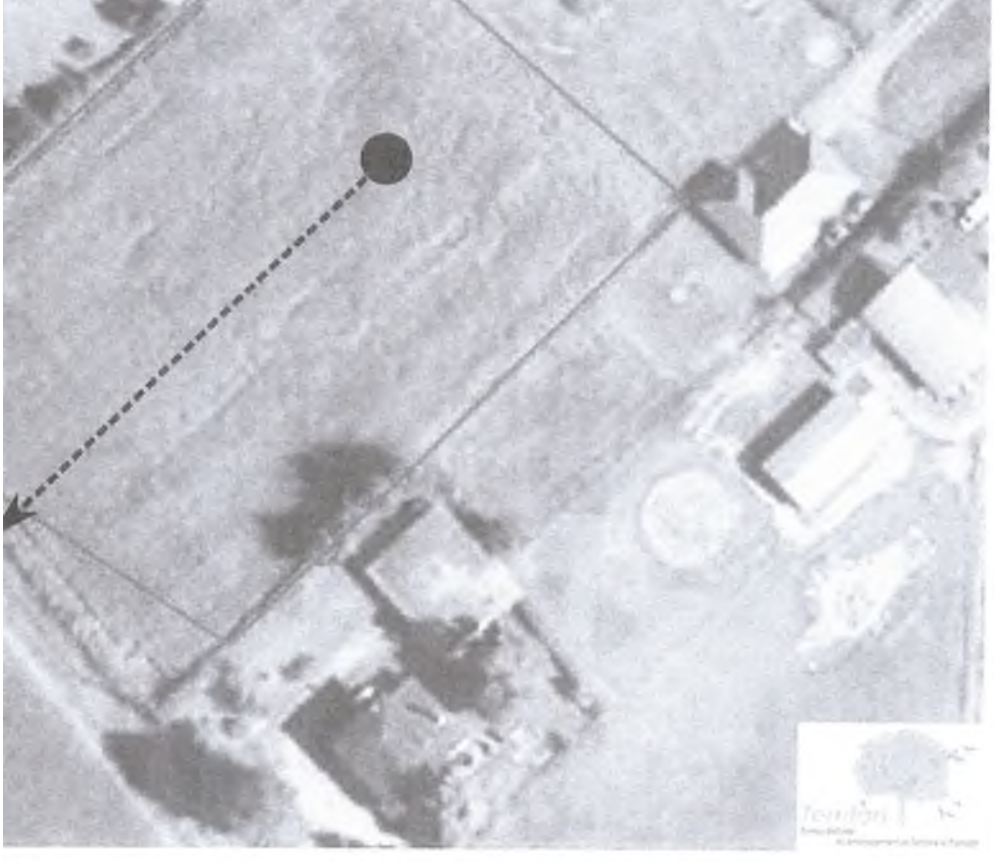
Surface totale de l'O.A.P. (m² environ)	8300 m²
Espaces collectifs à créer (m² environ)	Espace collectif (stationnement, espaces verts, ...) à prévoir face à l'Eglise. Environ 350 m²
Espaces dédiés au VRD (20%) : voiries, liaisons douces, réseaux, pluviales, ... (m² environ)	1660 m²
Surface nette potentiellement constructible (m² environ)	6 290 m²
Densité nette minimum à atteindre	16 log/ha
Nombre de logements minimum attendus	10
Formes urbaines attendues	Logement individuel et/ou groupés
Voirie	Voirie à créer pour permettre une liaison entre le chemin de l'église au sud et le chemin de Balagué au nord.
Liaisons douces	Cheminement doux à prévoir en parallèle de l'ensemble des voiries d'accès
Eaux pluviales	Réflexion à mener sur la gestion des eaux pluviales.
Trame Verte et bleue	Gérer via le règlement écrit : haies d'essences variées prévues en limite avec l'espace agricole et naturel.

PIECE N° 5

LABASTIDE MONREJEAU
Surface : 6 536 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
0
25 m
DENSITE BRUTE : 6,1 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

5.3 SCHEMA DE PRINCIPE

PIÈCE N°5

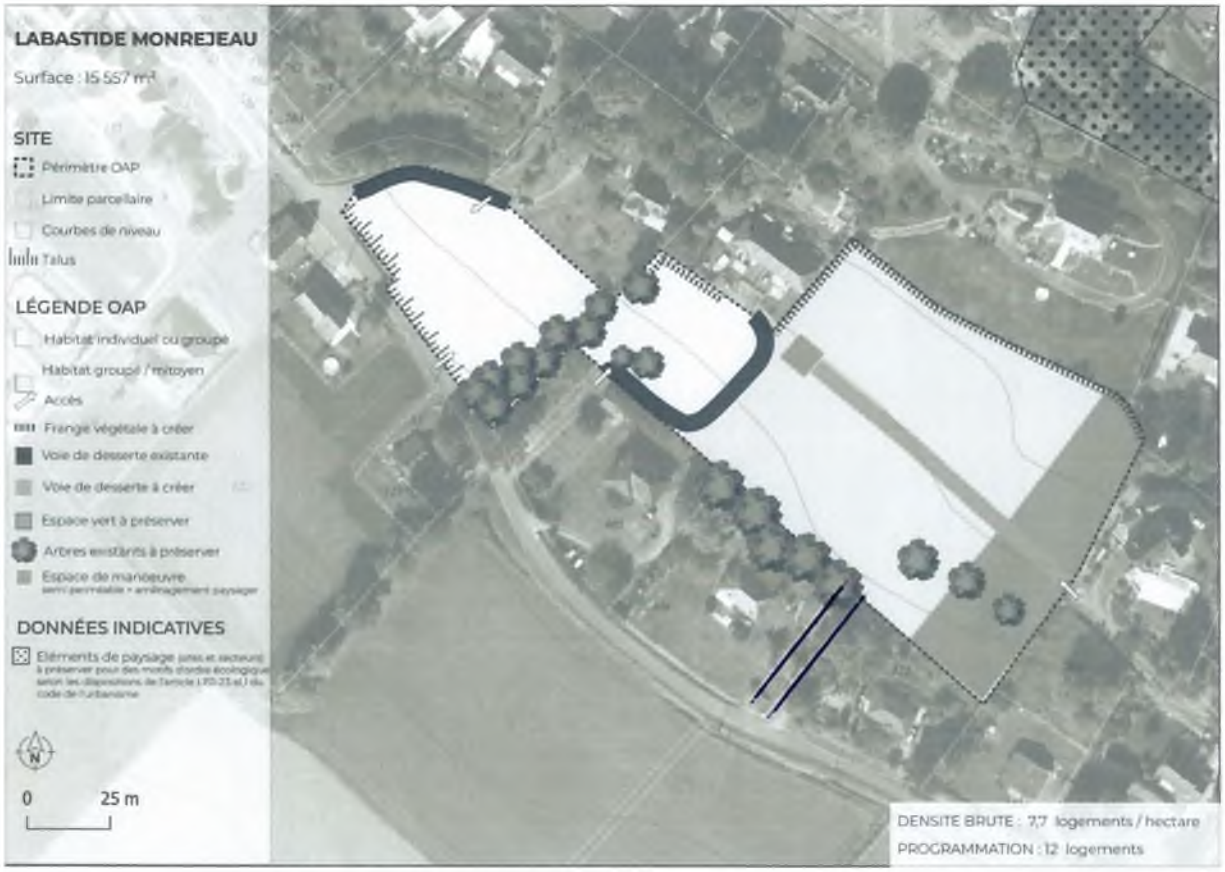


PIECE N°5

5.4 SYNTHESE DES ORIENTATIONS

Surface totale de l'O.A.P. (m^2 environ)	6400 m^2
Espaces collectifs à créer (m^2 environ)	Non
Espaces dédiés au VRD (20%) : voiries, liaisons douces, réseaux, pluviales, ... (m^2 environ)	1280 m^2
Surface nette potentiellement constructible (m^2 environ)	5 120 m^2
Densité nette minimum à atteindre	12 log/ha
Nombre de logements minimum attendus	6
Formes urbaines attendues	Logement individuel
Voirie	Une seule voirie de desserte pour l'ensemble des lots ; possibilité en impasse.
Liaisons douces	Non
Eaux pluviales	Réflexion à mener sur la gestion des eaux pluviales.

PIÈCE N°6


LABASTIDE MONREJEAU
Surface : 15 557 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Habitat groupé / intoyen
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte existante
Voie de desserte à créer
Espace vert à préserver
Arbres existants à préserver
Espace de manœuvre
DONNÉES INDICATIVES
Eléments de paysage
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 12 logements

2.3 SCHEMA DE PRINCIPE

PIECE N° 6

Territori

PIECE N°6

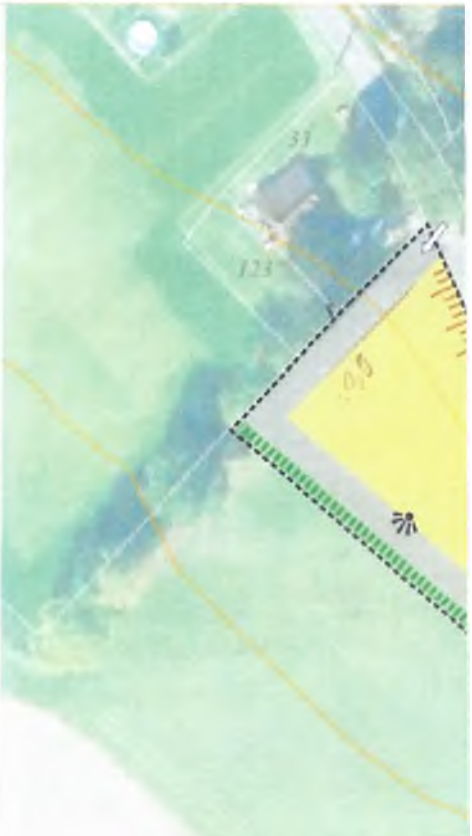
2.4 SYNTHESE DES ORIENTATIONS

	Secteur 1	*Secteur 2*	*Secteur 3*
Surface totale de l'O.A.P. (m^2 environ)	3079 m^2	2046 m^2	10 675 m^2
Trame Verte et Bleue à préserver (m^2 environ)	500 m^2 boisés à préserver	-	2500 m^2 boisés à préserver
Espaces collectifs à créer	Non	Non	Non
Espaces dédiés au VRD (20%) : voiries, liaisons douces, réseaux, pluviales, ... (m^2 environ)	616 m^2	410 m^2 – 615 m^2 classés en « emplacement réservé »	2135 m^2
Surface nette potentiellement constructible (m^2 environ)	1963 m^2	1431 m^2	6040 m^2
Densité nette minimum à atteindre	15 log/ha	7 log/ha	12 log/ha
Nombre de logements minimum attendus	3	1	7
Formes urbaines attendues	Logement individuel	Logement individuel	Logement individuel
Voirie	A court terme : une voirie en impasse au nord de la zone. A long terme : un maillage vers l'est à aménager.	A court terme : un accès en impasse par la Sud (chemin existant) permettant également le passage des réseaux pour l'ensemble des 2 secteurs (secteurs2 et 3). A long terme : maillage Est-Ouest.	A court terme ; une voirie en impasse depuis l'impasse d'Ossau. A long terme : un maillage vers l'ouest à aménager.
Liaisons douces	Cheminement doux à prévoir en parallèle de l'ensemble des voiries d'accès		
Eaux pluviales	Réflexion à mener sur la gestion des eaux pluviales.		

PIECE N°

LABASTIDE MONREJEAU

Surface : 5 734 m²



SITE

- Périmètre OAP
- Limite parcellaire
- Courbes de niveau
- Talus

LÉGENDE OAP

- Habitat individuel ou groupé (3)
- Habitat groupé / mitoyen (4)
- Accès
- Frange végétale à créer
- Point de vue à conserver

7

PIECE N° 8

Département :
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :
LABASTIDE MONREJEAU

Section : ZB
Feuille : 000 ZB 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 30/08/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

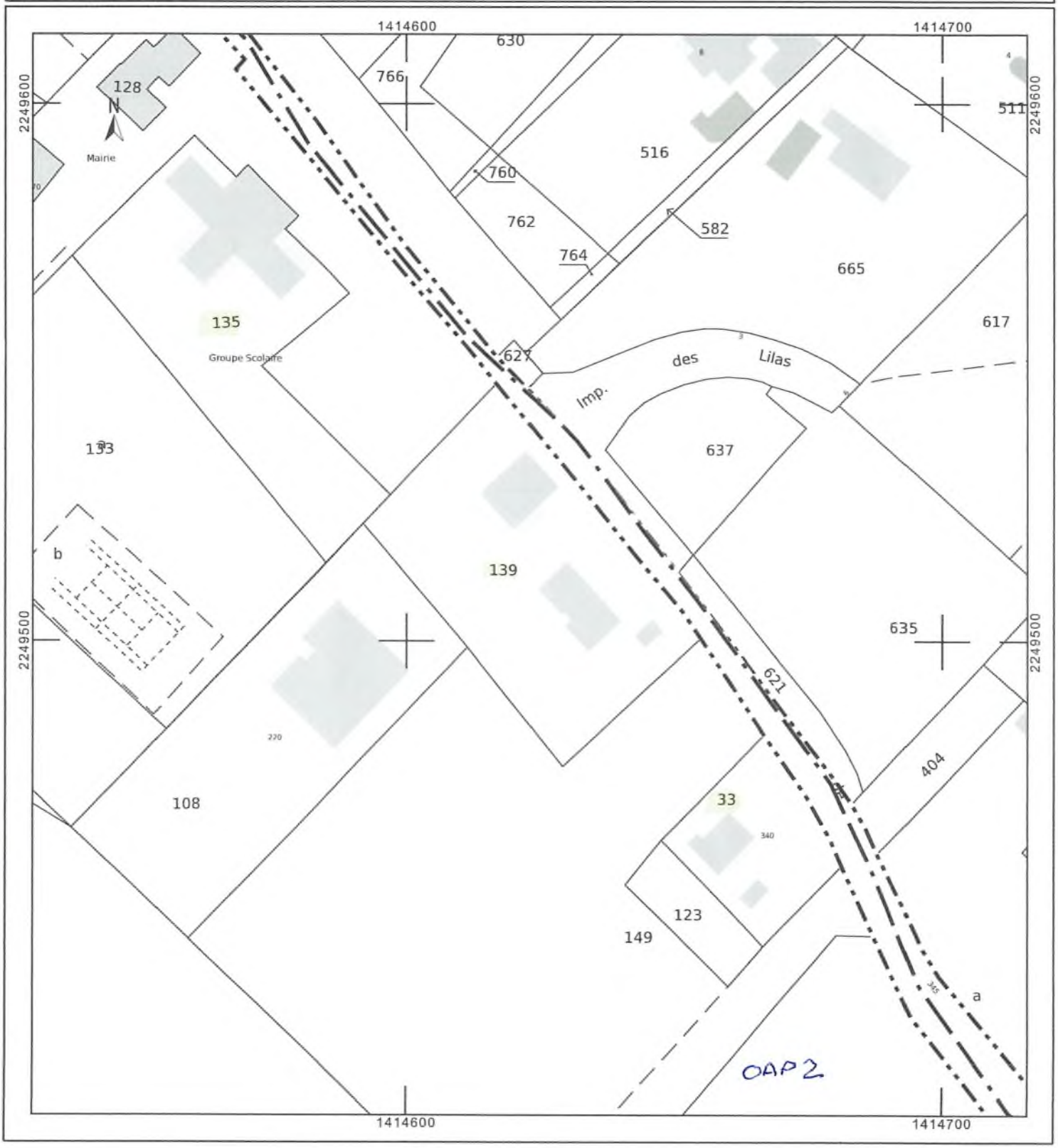
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC Béarn
6 rue d'Orléans BP 1612 64016
64016 PAU CEDEX
tél. 05.59.68.68.78 -fax
sdif64.ptgc.bearn@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PIECE N°9

Département :
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :
LABASTIDE MONREJEAU

Section : ZB
Feuille : 000 ZB 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 27/02/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

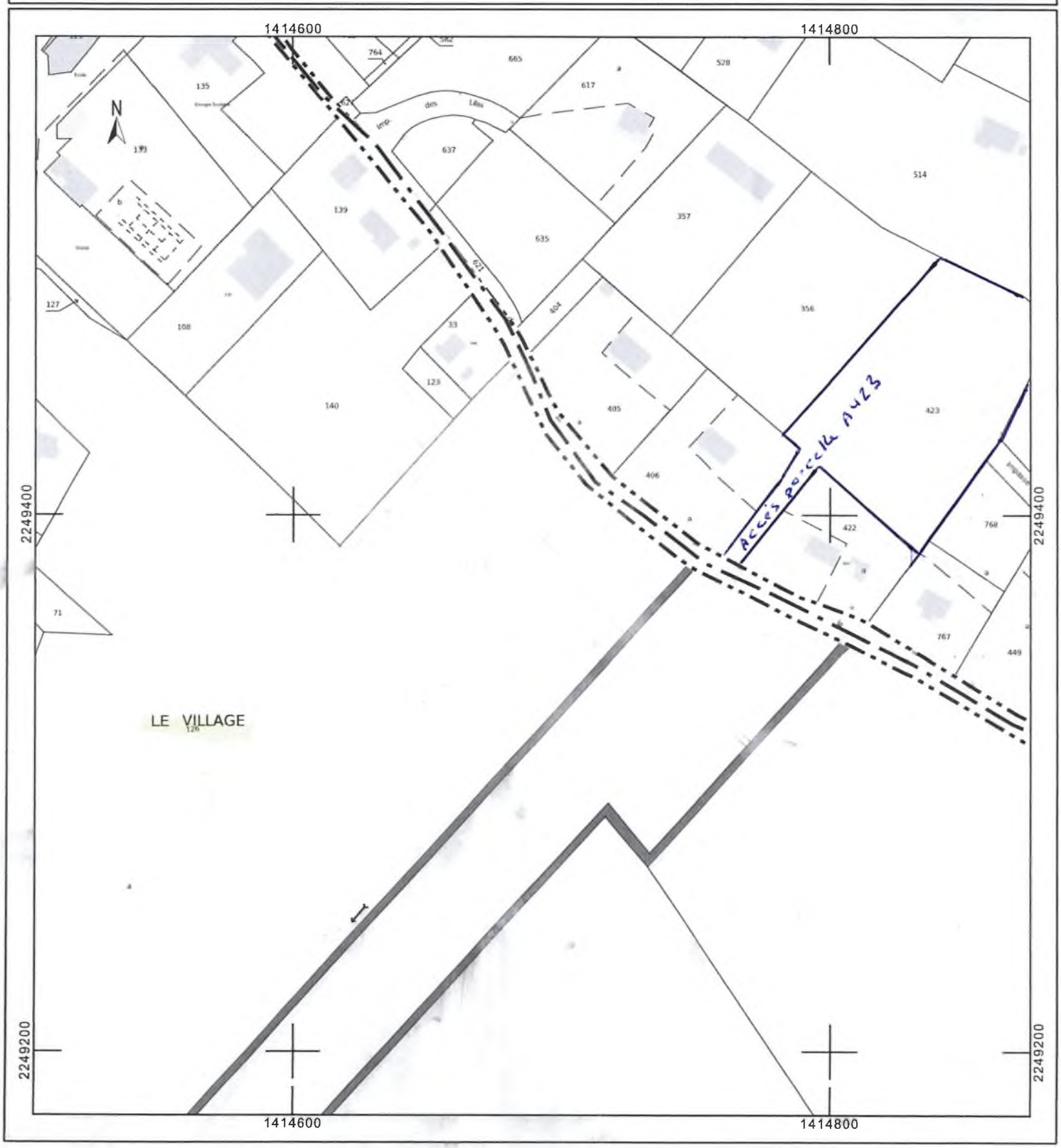
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC Béarn
6 rue d'Orléans BP 1612 64016
64016 PAU CEDEX
tél. 05.59.68.68.78 -fax
sdif64.ptgc.bearn@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PIECE N°9

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :
LABASTIDE MONREJEAU

Section : ZB
Feuille : 000 ZB 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 10/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant
PTGC Béarn
6 rue d'Orléans BP 1612 64016
64016 PAU CEDEX
tél. 05.59.68.68.78 -fax
sdif64.ptgc.bearn@dgfip.finances.gouv.

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

PIECE N°9

Département :
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :
LABASTIDE MONREJEAU

Section : ZB
Feuille : 000 ZB 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 30/08/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

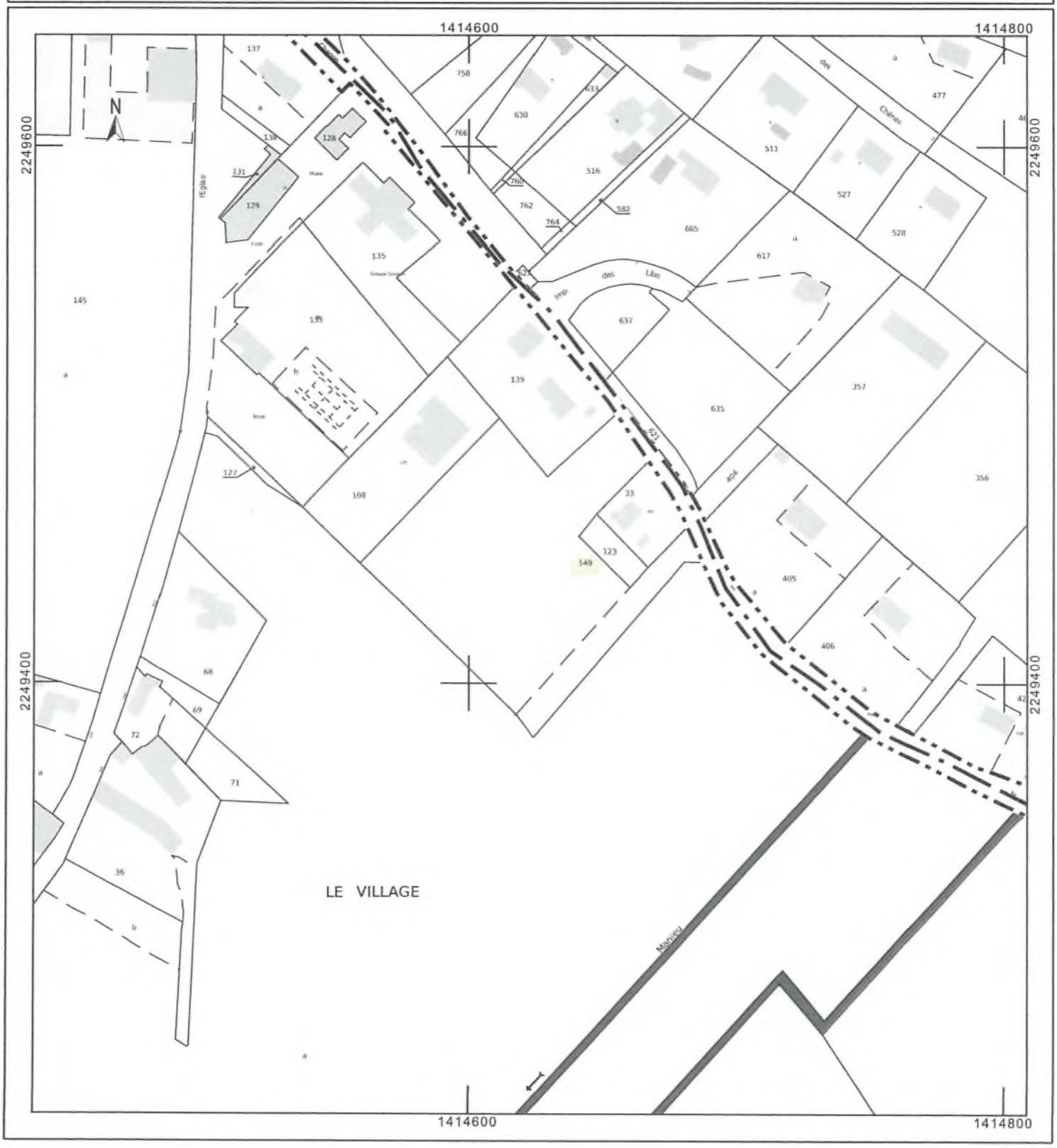
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC Béarn
6 rue d'Orléans BP 1612 64016
64016 PAU CEDEX
tél. 05.59.68.68.78 -fax
sdif64.ptgc.bearn@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PIECE N°10

Objectifs

- 1400 m²/logement en moyenne (les zones d'extension devront être plus denses que l'urbanisation des dents creuses soumises à des contraintes de découpage parcellaire plus importantes).
- Prise en compte de la rétention foncière : coefficient de 1,2
- 35 résidences principales à créer pour accompagner l'évolution démographique sur une période de 10 ans.
- Soit **35 logements x 1400 m² en moyenne x 1,2 = 5,9 hectares**
- Objectif de mixité sociale : La commune souhaite, en complément de ces 35 résidences principales, proposer un secteur dédié à du logement social locatif et un secteur dédié à du logement à destination des séniors.

Traduction dans le P.L.U.

- Zonage cohérent en termes de surfaces.
- Emplacement réservé pour la création des logements sociaux.

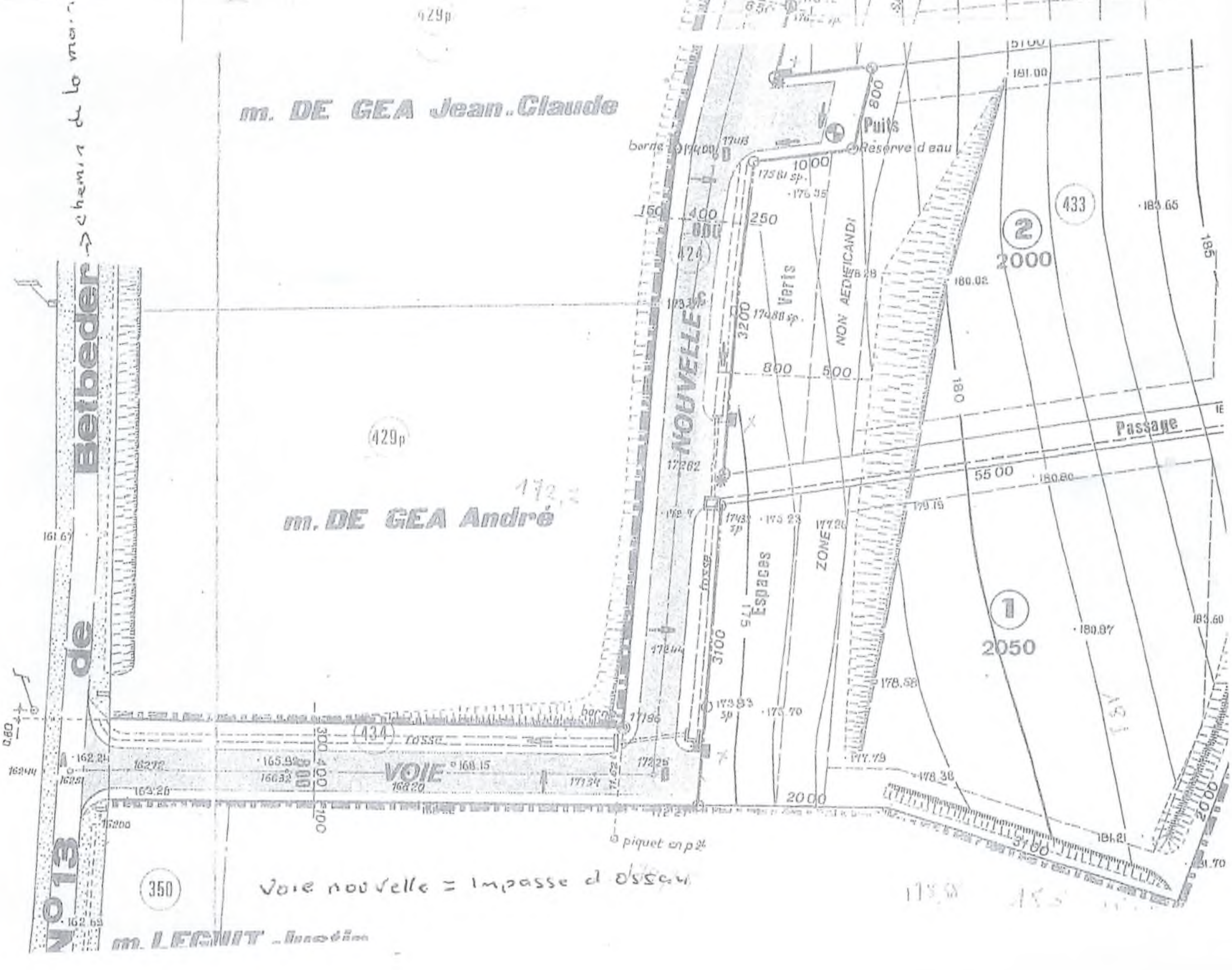
Surfaces disponibles pour de nouvelles constructions :

	Surface totale	Surfaces à déduire : boisements à préserver et/ou des projets spécifiques	Surface finale brute ouverte pour de nouvelles constructions
OAP n°1	1.58 ha	0.30 ha - boisements	1.28 ha
OAP n°2	0.74 ha	0.1 ha - projet multigénérationnel 0.035 ha – espaces collectifs	0.60 ha
OAP n°3	0.83 ha	-	0.83 ha
OAP n°4	0.64 ha	-	0.64 ha
Espaces de densification potentielle	2.53 ha 6,32ha	-	2.53 ha
TOTAL	~~6.22~~ ha	0.46 ha	**5.88 ha**

Compatibilité avec le PADD :

	Logements	Surfaces
Rappel PADD	35 à 45 RP à créer	5.9 ha ouverts à l'urbanisation
Traduction zonage / OAP	OAP : 17 RP à court terme + 16 RP à moyen et long terme Espaces de densification potentielle : 12 RP avec fortes rétention foncière Total : 45 RP créées à court et long terme	Total ouvert à l'urbanisation : 5.88 ha + projet de logements sociaux (ER) + projet de mixité intergénérationnelle (O.A.P.)

TA Pau 2200896 - reçu le 20 octobre 2022 à 14:24 (date et heure de métropole)



m. DE GEA Jean.Claude
m. DE GEA André
429p
433
424
434
350
m. LECUIT Justin
Betbeder
de
N°13
VOIE NOUVELLE
Puits
Réserve d'eau
borne
ZONE NON AEDIFICANDI
Espaces Verts
fossé
Passage
piquet en p.
1
2050
2
2000
185
180
175
chemin de la ma...
Voie nouvelle = Impasse d'Ossau

Pièce n°17

PIECE N° 11

ARTICLE 3 - VOIRIE

La voirie du lotissement, dont le tracé est figuré sur le plan d'ensemble ci-annexé, se compose :

a) au Sud, d'une voie en impasse ayant son origine sur la voie communale n° 13 de Betbeder et se terminant par une patte-d'oie à hauteur de la limite séparative des lots n° 2 et 3.

Cette voie permettra la desserte des lots n° 1, 2 et 3 ainsi que de la propriété de Madame MANIEU.

Elle aura les caractéristiques suivantes :

- du point A à B, soit sur une longueur de 58,00 m environ
  - largeur d'emprise : 8,00 m
  - largeur de chaussée : 4,00 m
  - largeur accotement droit : 1,00 m
  - largeur accotement gauche : 3,00 m ; au milieu de celui-ci sera creusé un fossé d'assainissement permettant l'évacuatio des eaux de pluie du lotissement.
- du point B à D, soit sur une longueur de 64,00 m environ
  - largeur d'emprise : 8,00 m
  - largeur de chaussée : 4,00 m
  - largeur accotement droit : 2,50 m ; au milieu de celui-ci sera creusé un fossé d'assainissement permettant l'évacuatio des eaux de pluie du lotissement.
  - largeur accotement gauche : 1,50 m.
- du point D à E, soit sur une longueur de 17,00 m environ
  - largeur d'emprise : 8,00 m
  - largeur de chaussée : 6,50 m
  - largeur accotement droit : 1,50 m

  l'accotement gauche étant remplacé par une bretelle de 7,00 m sur 6,00 m permettant le retournement des véhicules et l'accès au point d'eau nécessaire à la défense contre l'incendie du lotissement.

Le profil en travers de cette voie est prévu avec un seul devers de telle manière que les eaux pluviales de ruissellement soient recueillies par le fossé longeant la voie.

- du point E à F, le chemin de 8,00 m d'emprise n'ayant plus qu un usage de desserte agricole, il restera en son état actuel.

b) au Nord-Est, d'une voie en impasse ayant son origine sur la voi communale n° 3 d'ARZACQ et se terminant par une placette de re- tournement.

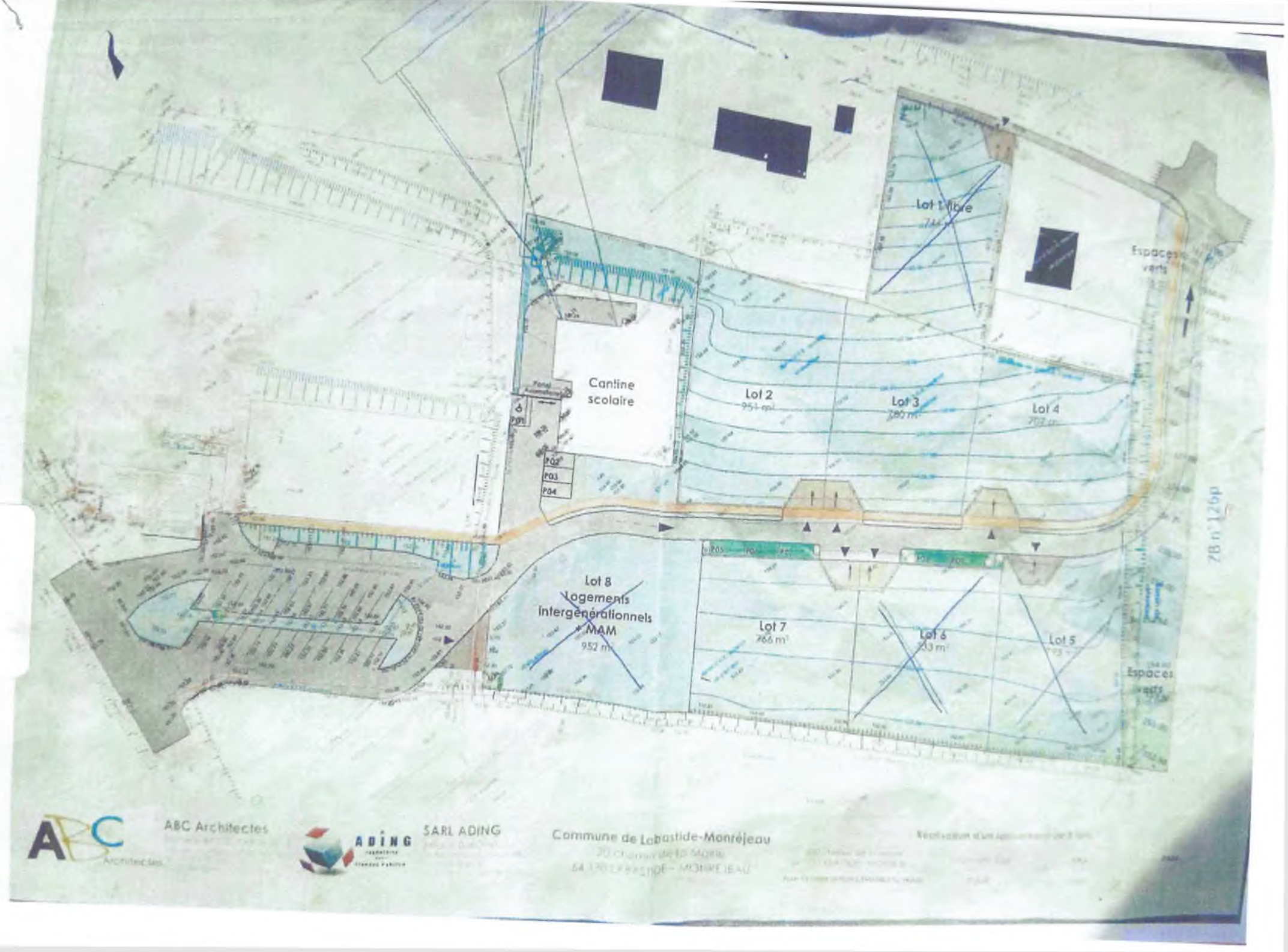
Cette voie permettra la desserte des lots n° 4, 5, 6, 7 et 8 ainsi que du surplus de propriété conservé par le lotisseur.

Elle aura les caractéristiques suivantes :

- du point H à K,
  - largeur de chaussée : 5,00 m
  - largeur trottoir côté gauche : 1,00 m

  le côté droit de la voie sera taluté et réservé en espace ver

.../...


Lot 1 libre
Espaces verts
Cantine scolaire
Lot 2
Lot 3
Lot 4
P02
P03
P04
Lot 8
Logements
Intergénérationnels
MAM
952 m²
Lot 7
Lot 6
Lot 5
Espaces verts
ABC Architectes
SARL ADING
Commune de Labastide-Monréjeau

PIECE N°12

PIECE N° 12

agences pour vous servir

www.bigmat.fr/ toujas-et-coll.fr

NATURE DES TRAVAUX :

SURFACE DU TERRAIN : 9547

SURFACE DU PLANCHER : 4591

HAUTEUR À M DU SOL NATUREL :

DOSSIER EN MAIRIE DE :

CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

Art. A 424-3

Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme).

PERMIS D'AMENAGER 064 290 23X 0001 du 21/02/2024

Pièce n° 13

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LABASTIDE-MONRÉJEAU

DU 24 SEPTEMBRE 2024

Le vingt-quatre septembre deux mille vingt-quatre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de LABASTIDE-MONRÉJEAU s'est réuni en mairie, sur la convocation de Monsieur le Maire, affichée le 17 septembre 2024 et transmise par voie électronique le 17 septembre 2024, et sous la présidence de ce dernier.

Présents : LEBLANC Jean-Simon - ANCEAUX Christelle - BEAUGRAND Laetitia - DICHARRY Mathieu - GASPAR Agnès - GONZALEZ Nora - LALANNE Frédéric - NARBARTE Xavier - PANDELES Audrey - POURTEIG-DULÉ Philippe - RIVIERE Daniel - THEULÉ Jean

Absents/ Excusés : LOPES Daniel - MINIER Dalila

Absents mais ayant donné pouvoir :

Membres en exercice : 14 **Membres Présents** : 12

Secrétaire de séance : Mme GONZALEZ Nora

Après avoir accueilli les participants et constaté que le quorum était atteint, le Président de séance propose de procéder à l'examen de l'ordre du jour suivant :

- Délibération autorisant la signature du marché à la suite de l'appel d'offres pour la création d'un Lotissement communal
- Octroi d'une aide de secours
- Achat du terrain cadastré ZB n°141
- Accord convention - Mécénat entreprises
- Adhésion au groupement de commandes de la CCLO et ses communes membres
- Don à la Vallée d'Aspe
- Questions diverses

0. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE PRÉCÉDENTE

Préalablement à la mise en discussion des affaires portées à l'ordre du jour, le Conseil Municipal approuve le procès-verbal de la réunion du 19 juillet 2024.

---

1. DÉLIBERATION 2024-01 - DÉLIBÉRATION AUTORISANT LA SIGNATURE DU MARCHÉ A LA SUITE DE L'APPEL D'OFFRES POUR LA CRÉATION D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal qu'il a organisé une consultation en procédure adaptée ouverte avec négociation éventuelle afin de choisir l'entreprise pour la réalisation d'un lotissement d'habitation de 8 lots.

L'opération comprend des travaux d'aménagements de surface (cheminements en béton balayé, voirie en enrobé, stationnement en dalles alvéolaires engazonnées), des travaux de réseaux (réseau pluvial, fourreaux divers), des travaux de maçonnerie (murets) et des travaux d'espaces verts (plantations, aménagements paysagers, clôtures).

DÉCIDE de verser une aide financière de 2000 euros à la famille ALONSO / ESCOUTE

PRÉCISE que l'aide sera imputée à l'article 65133 « Secours d'urgence » du budget communal.

Membres votants	Voix pour	Voix contre	Abstention(s)
12	12	0	0

---

3. DÉLIBÉRATION N° 2024-03 – ACHAT DU TERRAIN CADASTRÉ ZB N°141

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que dans le cadre du projet de Lotissement Communal il a été convenu d'acquérir une partie de l'ancienne parcelle ZB 126 devenue ZB n°141, appartenant à Madame BERTANA Elisabeth.
Cette acquisition, qui porterait sur environ 9 a 03 ca, serait acceptée par Madame BERTANA Elisabeth moyennant la somme de 1 € le mètre carré.

Cette acquisition aurait lieu sous la condition de maintenir et entretenir le fossé arboré pour permettre l'écoulement de l'eau.

Il demande au Conseil Municipal de se prononcer sur cette affaire.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Maire et après en avoir largement délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE d'acquérir la parcelle ZB 141 issue de l'ancienne parcelle ZB n°126, d'une superficie d'environ 9 a 03 ca, appartenant à Madame BERTANA Elisabeth, au prix de 1 € le mètre carré et sous la condition de maintenir et entretenir le fossé arboré pour permettre l'écoulement de l'eau.

PRÉCISE que les frais d'acte seront pris en charge par la Commune.

CHARGE le Maire de procéder à toutes les formalités nécessaires à cette opération.

Membres votants	Voix pour	Voix contre	Abstention(s)
12	12	0	0

---

4. DÉLIBÉRATION N° 2024-04 – ACCORD CONVENTION MÉCÉNAT ENTREPRISES

« Ensemble Vers une Energie Verte, Citoyenne et Locale »

Pour répondre à nos objectifs de réduire notre empreinte carbone nous menons depuis 2 ans des réflexions et des études permettant d'améliorer notre impact sur l'environnement, tout en voulant créer un projet collectif et innovant avec les habitants du territoire.

Initialement porté par la Commune, ce projet a été repris et développé par un collectif d'habitants de Labastide-Monréjeau et de Labastide-Cézéracq « Céz Mon Energie ». Ce projet innovant a donc évolué au fil des mois, pour arriver aujourd'hui à sa concrétisation :

Produire une énergie responsable et la consommer localement
grâce à l'autoconsommation collective.

PIECE N° 14

3.26 COMMUNE DE LABASTIDE-MONRÉJEAU (AVIS FAVORABLE AVEC OBSERVATIONS)

OAP 1 Le Centre (cf. PLU communal)	
Ajouter quelques places de parking le long de la route face à l'église.	Cette modification sera apportée à l'OAP.
OAP 2 Le Village	
Modifier la zone en la rapprochant de la nouvelle route car problème de dénivelé important pour l'accès à l'Est de la parcelle. Garder la même surface.	Le périmètre de l'OAP en vigueur au PLU sera repris.
OAP 3 Le Centre sud	
Changer la zone 1AU en 2AU en attendant l'arrivée de l'assainissement collectif et pour permettre une meilleure densification	La zone sera effectivement classée en zone 2AU afin d'attendre la desserte par l'assainissement collectif, permettant également de répondre à la demande de phasage des OAP émanant des PPA.
OAP 4 Las Marleres (cf. PLU communal)	
Ajouter un cheminement doux qui permettra de rejoindre le chemin de la Mairie. Modifier voie verte	Cette modification sera apportée à l'OAP.
Quartier Peyrot	
Laisser le quartier en zone urbaine car la zone concentre ¼ des maisons du village. Tous les lots sont déjà construits. Cela simplifiera la construction d'extensions ou d'annexes.	Le quartier Peyrot n'est pas desservi par l'assainissement collectif, il ne fait pas partie des trames urbaines retenues et ne peut être classé en zone U. Les annexes et extensions seront possibles en zone A et N pour les habitations existantes. Les extensions et les annexes sont possibles dans les zones A et N, dans le règlement écrit du PLUi arrêté.

PIECE N° 15

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LABASTIDE-MONREJEAU DU 25 JANVIER 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-cinq janvier, à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur LEBLANC Jean-Simon, le Maire.

PRÉSENTS : LEBLANC Jean-Simon - DICHARRY Mathieu - GASPAR Agnès – GRACIETTE Philippe - LALANNE Frédéric - LOPES Daniel - NARBARTE Xavier - PANDELES Audrey - POURTEIG-DULÉ Philippe - RIVIERE Daniel - THEULÉ Jean

ABSENT(S)/EXCUSÉ(S) : ANCEAUX Christelle - BEAUGRAND Laetitia – GONZALEZ Nora - MINIER Dalila -

Date de la convocation : 20.01.2022

Ordre du jour :

- Prise en charge des dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif 2022
- Achat d'un terrain en vue de la création d'un lotissement communal
- Création d'un budget annexe pour le lotissement communal
- Rénovation Maison de la Nature – Demande de subventions
- Travaux à l'arrière de la Salle des Fêtes – Demande de subventions
- Mise en place d'un Conseil Municipal de jeunes
- Questions diverses

Secrétaire de séance : Mme PANDELES Audrey

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité le procès-verbal du 4 novembre 2021.

DÉLIBÉRATION N°1

PRISE EN CHARGE DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT AVANT LE VOTE DU BUDGET PRIMITIF 2022

Monsieur le Maire informe l'Assemblée que jusqu'à l'adoption du budget primitif de 2022, le Conseil Municipal peut, en vertu de l'article L1612-1 du Code Général de Collectivités Territoriales, autoriser le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget primitif de l'année 2021, non compris les crédits afférents au chapitre 16 « remboursement d'emprunts » et les opérations d'ordre.

Vu les crédits de 149 289 euros hors compte 16 et opérations d'ordre, prévus en dépenses en section d'investissement de l'exercice précédent.

Vu le besoin de crédits nouveaux avant le vote du budget primitif 2022,

Le Conseil Municipal, après avoir entendu Monsieur le Maire dans ses explications et en avoir largement délibéré, à l'unanimité,

AUTORISE le Maire à engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent comme suit :

Article 202 – Opération n°47 Plan Local d'Urbanisme « Frais liés à la réalisation des documents d'urbanisme et à la numérisation du cadastre » ..... + 6 120 €

- Paiement du solde du marché pour l'élaboration du PLU Communal.

Article 2121 « Plantations d'arbres et d'arbustes » ..... + 1 287 €

- Paiement de plantations pour l'école.

Article 2313 « Construction » ..... + 2 629 €

- Paiement des frais liés aux travaux de raccordement au tout à l'égout des bâtiments communaux.

PRECISE que ces dépenses seront reprises sur le budget primitif de l'exercice 2022.

Membres votants	Voix pour	Voix contre	Abstention(s)
11	11	0	0

DÉLIBÉRATION N°2

ACHAT D'UN TERRAIN EN VUE DE LA CRÉATION D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL

Le Maire expose au Conseil Municipal l'intérêt pour la Commune d'acquérir une partie de la parcelle ZB 122, appartenant à Monsieur Christian LIQUET, en vue de l'aménager en lotissement.

Cette acquisition, qui porterait sur environ 6 499 m², serait acceptée par Monsieur LIQUET moyennant la somme de 179 990 €.

Cette acquisition aurait lieu sous la condition suspensive de l'obtention par la Commune du permis d'aménager.

Il demande au Conseil Municipal de se prononcer sur cette affaire.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Maire et après en avoir largement délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE l'acquisition d'une partie de terrain à prélever de la parcelle ZB 122, d'une superficie d'environ 6 499 m², auprès de Monsieur Christian LIQUET, moyennant un prix de 179 990 € et sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'aménager.

PRÉCISE que les frais d'acte seront pris en charge par la Commune.

CHARGE le Maire de procéder à toutes les formalités nécessaires à cette opération.

Membres votants	Voix pour	Voix contre	Abstention(s)
11	11	0	0

LA POSTE

DESTINATAIRE

Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale
CC. Lacq-Orthez
Rond du chêne BP 73
Adresse
64150 MOURENX
Code postal Commune

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être
☐ Le destinataire
☐ Le mandataire
Signature (précisez Prénom et NOM si mandataire)

☐ CNI / permis de conduire
☐ Autre : .....
Signature facteur *

64170 ARTIX BP
Date : DEPOT 09H55 LE 19/09/25 Prix : 9,05EUR CRBT : R1

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 ☐ R2 ☐ R3 ☐

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

Cadres réservés à La Poste

SGR1 V26 MSR 16 19-11860004 12-20

RECOMMANDÉ SANS AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi : 1B 015 274 0811 9

LETTRE RECOMMANDÉE

Référence client

EXPÉDITEUR

~~PIEDNOIR YSS~~
Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale
6
N°: 6 impasse d'OSSAU
Libellé de la voie
64170 Labastide Monrejeau
Code postal Commune

EXPÉDITEUR

Utilisez uniquement un STYLO À BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**
Consultez www.laposte.fr

ECOLOGIC
Priorité neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste - SA au capital de 5 364 851 364 euros - 356 000 000 RCS Paris
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

Courrier arrivé le :
23 SEP. 2025
COMMUNAUTE de COMMUNES de LACQ-ORTHEZ

RECOMMANDÉ
SANS AVIS DE RÉCEPTION
n° de l'envoi : 1B 015 274 0811 9

LETTRE RECOMMANDÉE

NE PAS OUVRIR

Monsieur le Président de la commission d'enquête

projet PLUi

Communauté de communes Lacq-Orthez

Rond point du chêne BP 73

64150 MOURENX