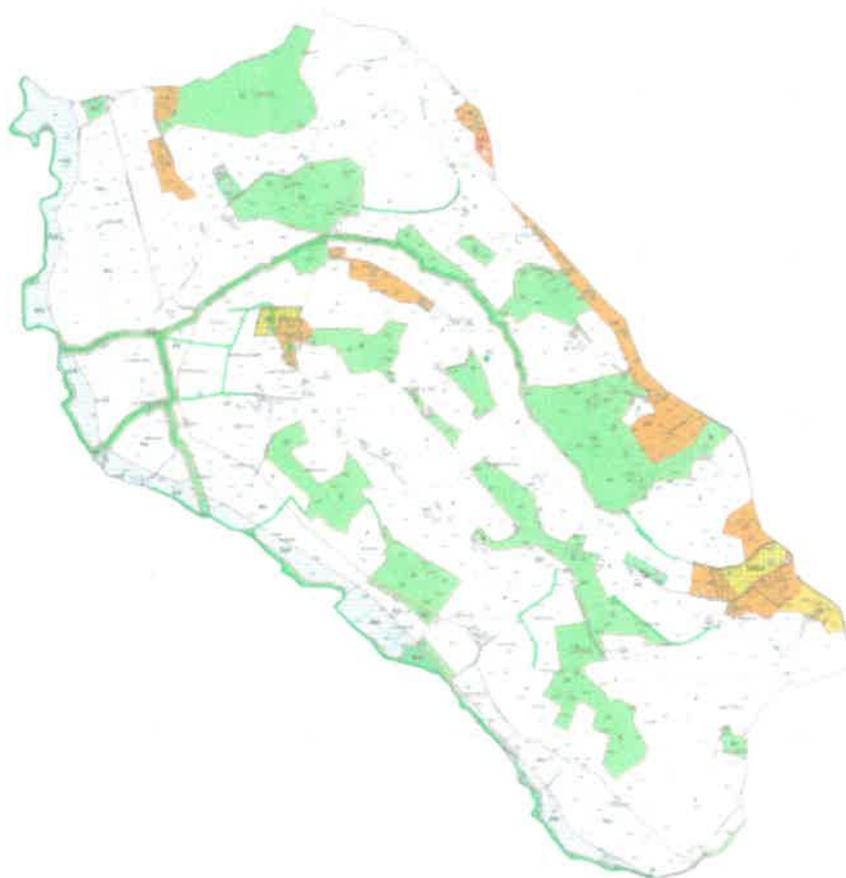




**Projet d'élaboration du  
PLAN LOCAL d'URBANISME**



**ENQUÊTE PUBLIQUE du 29 janvier au 02 mars 2016**

**RAPPORT  
du  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

(Les conclusions font l'objet d'un document  
séparé)

Le 1<sup>er</sup> avril 2016

## SOMMAIRE

Numérotation	Intitulé	Page
	Sommaire	2
CHAP. PREMIER	Déroulement de l'enquête publique	3
CHAP. II	Examen du dossier d'enquête	8
CHAP. III	Résultats de l'enquête publique - Procès-verbal de synthèse des observations	21
3.1	Cadre de l'enquête publique	21
3.2	Analyse des résultats	21
3.2.1.	Sur le plan quantitatif	22
3.2.2.	Sur le plan qualitatif	23
3.3	Questions du commissaire enquêteur	43
3.4	Notification	44
CHAP. IV	Mémoire en réponse de la commune de Cuqeron	45
CHAP. V	Commentaires du commissaire enquêteur	55

Annexe : photographies concernant le projet de PLU de la commune de Cuqeron

Enquête publique du 29 janvier au 02 mars 2016 inclus  
Rapport remis à la Mairie de Cuqeron le 1<sup>er</sup> avril 2016

## CHAPITRE PREMIER – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1.1 - Rappel des mesures intervenues à l'ouverture de l'enquête publique

#### 1.1.1 - Objet de l'enquête publique (EP)

- Vu la délibération du conseil municipal de Cuqeron en date du 17 avril 2013, prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation et d'association ;
- Vu la délibération du conseil municipal de Cuqeron en date du 16 octobre 2014, portant débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sur le territoire de la commune ainsi que d'un débat complémentaire en date du 16 mars 2015 ;
- Vu la délibération du conseil municipal de Cuqeron en date du 27 juillet 2015, arrêtant le projet du plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;
- Vu la demande formulée par la Communauté de communes de Lacq-Orthez auprès du Président du Tribunal administratif de Pau enregistrée le 14 décembre 2015 en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.

#### 1.1.2 - Avis d'enquête - Règlement

- Le commissaire enquêteur (CE) M. Jean-Marie CLAVERIE a été désigné par le Président du tribunal administratif de Pau par décision en date du 18 décembre 2015 (Réf. TA : N° E15000190/64). M. Cyril-Jean CATALOGNE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- L'arrêté municipal du 23 décembre 2015 prescrivant une enquête publique a été signé par Monsieur Michel Barbé, maire de la commune de Cuqeron.

#### 1.1.3 - Durée de l'enquête

- L'enquête publique a duré 34 (trente quatre) jours, du vendredi 29 janvier au 02 mars 2016 inclus.

#### 1.1.4 - Lieu et modalités de réception du public

- Le registre d'enquête et le dossier d'enquête ont été paraphés et/ou cotés par le CE le mercredi 06 janvier 2016 à la mairie de Cuqeron ;

- Toutes les pièces nécessaires à la compréhension du projet ont été mises à la disposition du public, aux jours et heures normales d'ouverture des bureaux de la mairie le mercredi de 9h00 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 13h00 ;
- Le CE s'est tenu à la disposition des personnes dans la mairie de Cuqueron pour les renseigner et recevoir leurs observations verbales, écrites ou par courrier durant les trois permanences programmées suivantes :
  - le vendredi 29 janvier 2016 de 9h à 12h
  - le mercredi 17 février 2016 de 9h à 12h
  - le mercredi 02 mars 2016 de 15h à 18h
- Le registre d'enquête a été clos et signé par le CE à l'expiration du délai fixé le mercredi 02 mars 2016.

#### 1.1.5 - Mesures de publicité

##### *a) Affichage*

- Un avis au public a été affiché à la mairie selon les dispositions prévues à l'article 10 de l'arrêté municipal. Cette affiche (format A2) était visible de la voie publique ;
- Le CE a vérifié l'exécution de cet affichage en mairie de Cuqueron lors de ses diverses permanences.

##### *b) Insertion dans la presse*

- Conformément aux prescriptions de l'article 10 de l'arrêté municipal, l'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :
  - Le mardi 12 janvier 2016 :
    - La République des Pyrénées (annonces administratives judiciaires) ;
    - Sud-Ouest (annonces administratives et judiciaires) ;
  - Le mercredi 03 février 2016 :
    - La République des Pyrénées (annonces administratives judiciaires) ;
    - Sud-Ouest (annonces administratives et judiciaires).

*c) Publication sur les sites internet*

Le dossier de projet de plan local d'urbanisme a été publié sur le site internet de la CCLO.

*d) Avertissement de la population de Cuqeron*

Le CE a pu constater qu'un courrier édité et tiré au niveau de la mairie de *Cuqeron* a été distribué par les soins de la commune fin janvier informant de la tenue de l'enquête publique et de ses modalités.

## 1.2 - Historique des événements liés directement à l'enquête publique

### 1.2.1 - Avant l'enquête publique

- Le mercredi 23 décembre 2015 à 14h45 en mairie de Cuqueron :  
A la demande du CE :
  - présentation à M. le Maire ;
  - point de situation concernant le projet de PLU ;
  - remise de deux dossiers d'enquête au CE.
  
- Le mercredi 06 janvier 2016 à 14h30 :  
A la demande du CE et en présence du suppléant :  
Entrevue en mairie de Cuqueron avec MM. le Maire, le responsable du Service urbanisme de la Communauté de communes de Lacq-Orthez et Mme RIGOU (ASUP) pour préparer l'enquête publique (étude du dossier, modalités de l'enquête, visite sur le terrain...).
  
- Le mercredi 20 janvier 2016 à 14h30 :  
A la demande du CE :  
Entrevue au service urbanisme de la CCLO et consultation du dossier du PLU de Monein.

### 1.2.2 - Durant l'enquête publique

- Points de situation sur l'évolution du dossier d'enquête publique avec les services de la mairie et la CCLO (service urbanisme) ;
- Etude du dossier du SIVU des Baïses
- Visite extérieure de certains des sites ayant fait l'objet d'observations écrites au cours de l'enquête publique (L4 & L5).

### 1.2.3 - Après l'enquête publique

- Le mercredi 09 mars à 09h30, en mairie de Cuqueron, à la demande du CE, remise par ce dernier à M. le Maire de la commune du procès verbal des observations reçues lors de l'enquête publique, en présence du responsable du Service urbanisme de la Communauté de communes de Lacq-Orthez.
  
- Le mercredi 16 mars à 14h30 visite de Casemajou, des quartiers Loubert et Jagan en présence de M. le Maire et d'une représentante de la CCLO (cf. annexe photos)

- Le mercredi 23 mars :
  - à 14h, visite extérieure de certains sites (proposition de lotissement, Jagan - cf. annexe photos)
  - à 15h, remise du mémoire en réponse (MR) au CE par M. le Maire de Cuqeron en présence de la CCLO et Mme RIGOU (ASUP).
  
- le vendredi 1<sup>er</sup> avril 2016 à 14h30, remise du rapport et des conclusions par le CE à M. le Maire de Cuqeron en présence de la CCLO.

## CHAPITRE II - EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

### 2.1 - Composition du dossier d'enquête

Les études ont été réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes de Lacq-Orthez au titre de l'assistance juridique et financière à la planification. Le responsable maître d'œuvre du dossier est le bureau d'études Territoire d'Avenir et Développement Durable (TADD). Pour la partie environnement le bureau d'études est Atelier Sols Urbanisme et Paysages (ASUP).

Le bureau d'études "Pyrénées cartographies", Mme Virginie Lugol pour l'étude patrimoniale et M. Jean-Baptiste Gion pour les études naturalistes ont également coopéré à ce projet.

Le dossier soumis à enquête publique unique se compose de plusieurs documents dénommés :

#### Projet d'abrogation de la carte communale

- Notice de présentation (1 page)
- Pièces administratives
  - Délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U. (2 pages)
  - Arrêté de mise en enquête publique unique relative au projet de P.L.U. et au projet d'abrogation de la carte communale (3 pages)

#### Projet de P.L.U.

- Pièce 1a Rapport de présentation, comportant 127 pages & 4 annexes
- Pièce 1b Etude patrimoniale (42 pages)
- Pièce 1c Annexe naturaliste et environnementale, comportant 12 pages & 10 annexes
- Pièce 2 Projet d'aménagement et de développement durable (17 pages)
- Pièce 3 Plan de zonage comportant 1 plan de la commune à l'échelle 1/5000
- Pièce 4 Règlement écrit, comportant 50 pages & 2 annexes
- Pièce 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) (10 pages)
- Pièce 6 Annexes, comportant 7 pages & 2 annexes cartographiques
- Pièce 7 Résumé non technique (18 pages)
- Pièce 8 Pièces administratives, comportant des délibérations du Conseil municipal & l'arrêté de mise en enquête publique unique relative au projet de P.L.U. et au projet d'abrogation de la carte communale (3 pages) & des articles de presse d'avis au public & la décision du Président du tribunal administratif
- Pièce 9a Consultation des Personnes Publiques Associées, comportant 6 pages & les avis reçus
- Pièce 9b Réponses de la commune aux avis reçus, comportant 1 tableau de 5 pages & 1 carte de changement de destination des bâtiments

## 2.2 - Caractéristiques du projet

### Abrogation de la carte communale de la commune de Cuqueron

La notice de présentation explicite les raisons pour lesquelles la carte communale doit être abrogée pour être remplacée par un PLU (notamment manque de zones constructibles, contraintes dues à l'aire parcellaire AOC Jurançon, absence de règlement).

### Description du projet de PLU

Les lois « Solidarité et renouvellement Urbain (SRU 2000) » et « Urbanisme et habitat (UH 2000) » ont réformé profondément les documents d'urbanisme.

Dans une logique de développement durable, les lois Engagement National pour l'Environnement (ENE 2010, dite loi "Grenelle II") et Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR - 24 mars 2014) ont complété les lois mentionnées supra.

Ainsi les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont remplacé les Plans d'Occupation des Sols (POS). Le PLU intègre dans une réflexion d'ensemble tous les projets d'aménagement intéressant la commune tout en tenant compte des contraintes et des servitudes grevant le territoire de la commune.

L'élaboration du PLU est l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager aux électeurs.

Fixé par le code de l'urbanisme, le contenu du PLU se compose de plusieurs pièces complémentaires dont au minimum : le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le règlement écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et diverses annexes.

#### - *Le rapport de présentation (RDP)*

Le rapport de présentation qui est obligatoire peut se définir comme l'exposé des motifs du PLU. *Il établit le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement, fait apparaître les enjeux et explique les choix retenus par la commune.*

Ce rapport, démarre par un préambule explicitant d'une part le contenu du PLU et d'autre part les modalités et dispositifs de concertation adoptés pour la commune.

Ensuite le chapitre diagnostic territorial fait ressortir le contexte local et supra communal en décrivant de manière analytique les habitants, l'économie et les activités, les services, l'analyse urbaine et habitat, le logement, les équipements publics, les réseaux, les déplacements et transports et enfin les servitudes et contraintes...

Les principaux éléments de diagnostic sont :

- superficie communale : 348 ha
- population totale (2012) : 185 habitants

*La topographie est très contraignante avec des pentes fortes et la nature des sols conduit à des glissements de terrain lorsqu'ils sont gorgés d'eau.*

*Le paysage est représentatif des coteaux de Jurançon : vignes, prairies et boisements sur les versants les moins bien exposés. Les hauts de versant exposés au sud sont les espaces les plus favorables pour la vigne et les plus prisés pour la construction. En l'absence de centre-bourg, la construction s'est développée le long des voies existantes. Les espaces naturels, liés à ce paysage bocager correspondent aux boisements de feuillus*

*(avec en majorité des chênes), mais aussi aux cours d'eau et à leurs rives qui sont intégrés dans le site Natura 2000 "Gave de Pau".*

*Le parc de logements, constitué en très large majorité de résidences principales est en augmentation régulière ; la population marque un coup d'arrêt après 1999, en lien avec la fermeture du centre "Le Patriarche".*

*Le bâti fait partie intégrante du paysage et joue un rôle dans la valorisation du territoire ("image commerciale" des vins du Jurançon, cadre de vie). Associant de façon très étroite l'habitat et les bâtiments d'exploitation, le bâti traditionnel est fortement contraint par la topographie : les corps des bâtiments s'adaptent à la pente et s'organisent en "L" ou en "U" délimitant une cour (cf. également l'étude patrimoniale, pièce 1b).*

*L'agriculture constitue la principale activité économique avec un potentiel agricole important (AOC jurançon).*

Le chapitre suivant aborde l'état initial de l'environnement en décrivant notamment les points suivants : présentation physique et géographie, analyse paysagère, milieux naturels - trame verte et bleue, les ressources, les risques et nuisances.

La suite du rapport de présentation développe notamment les points suivants :

- les enjeux et l'élaboration du projet communal :  
*La gestion et l'organisation de l'espace sont très rapidement apparues comme étant primordiales pour l'élaboration du PLU car liées aux différents enjeux du territoire : mise en valeur de l'architecture traditionnelle, gestion des eaux usées et des eaux pluviales, économie agricole, qualité du cadre de vie et des paysages, préservation de la biodiversité, etc. ...*  
*En prenant en compte les différents enjeux agricoles, naturels et humains du territoire, la réflexion s'est orientée vers l'élaboration des différents scénarios relatifs à la démographie, à l'agriculture/viticulture et au mode d'urbanisme de Cuqéron :*
  - *projet démographique : dans le cadre de la poursuite de la croissance démographique observée depuis une quarantaine d'années, quels objectifs de population ?*
  - *projet agricole : pour concilier activité agricole et développement urbain, quels arbitrages pour les espaces en concurrence avec le développement urbain ?*
  - *projet urbain : pour accueillir la population suivant les objectifs fixés, quel mode d'urbanisation : renforcement d'un petit nombre de quartiers en amorçant une organisation plus urbaine ?*
- Cette analyse constitue les justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ainsi trois scénarios ont été étudiés. A ce titre la commune retient un scénario se polarisant sur 2 quartiers pour le développement de l'habitat (Loubert et Jagan) avec le quartier de la mairie réservé aux équipements et aux services publics. Les objectifs visés en 2025 pour la population sont de

213 habitants (taux de + 0.7 % par an) et si nécessaire, la réduction de l'aire parcellaire de l'AOC serait demandée.

- La présentation du règlement graphique et écrit du PLU comportant les justifications des choix de zonage, les caractéristiques du règlement écrit, les 2 emplacements réservés et les éléments paysagers retenus
  - Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) pour les 2 futurs "pôles urbains"
  - L'évaluation environnementale du PLU et les incidences Natura 2000 ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur étudiées sous plusieurs aspects :
    - l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
    - l'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur
    - l'évaluation des incidences de l'ouverture à l'urbanisation des 3 quartiers
    - l'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 "gave de Pau" qui conclut de la manière suivante : "au regard des dispositions prises dans l'ensemble du PLU de Cuqueron il n'apparaît pas que sa mise en œuvre soit susceptible d'affecter de façon notable le site Natura 2000 "gave de Pau" et nécessite de procéder à une évaluation environnementale";
      - Enfin des indicateurs de suivi de la consommation d'espace sont proposés sous forme d'un tableau dans les domaines de la construction, du changement climatique et de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers
      - Des annexes présentent diverses cartes, la localisation des différents quartiers, l'étude régionale trame verte et bleue Aquitaine ainsi que les zones archéologiques
- *L'étude patrimoniale* présente les éléments structurants et l'architecture du village en s'appesantissant sur le château, la villa Galaxie et quelques habitations anciennes remarquables.
- *l'annexe naturaliste et environnementale* concerne le projet d'urbanisation ou de modifications de destinations sur les secteurs de la mairie, des chemins des Sources, chemin des Vignes et Loubert. Elle conclut que les relevés menés sur le terrain et l'analyse des documents montrent que le projet d'une part ne nuit pas à l'environnement et d'autre part qu'il consomme un minimum d'espace agricole dont une bonne moitié est déjà enclavée dans des zones urbaines.
- *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*, est l'expression du projet politique de la commune pour les années à venir. *C'est une pièce constitutive et obligatoire du PLU, dont il assure la cohérence. Il est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.*

Pour l'élaboration de son PLU, la commune souhaite assurer un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation, la prévention des risques naturels ainsi que la préservation des espaces agricoles et naturels qui confèrent à Cuqueron son identité.

le Conseil municipal a défini des orientations s'appuyant sur les 3 grands axes suivants :

1. *« Préserver et mettre en valeur le caractère rural de la commune :*
  - *concilier l'activité agricole, pivot de l'économie locale et principale composante du cadre de vie et le développement urbain*
  - *mettre en valeur le paysage en affirmant l'identité de la commune en tant que terroir viticole et en maintenant le caractère bocager du territoire*
  - *mettre en valeur les espaces naturels et favoriser la circulation des espèces (trame verte et bleue)*
2. *Organiser le développement urbain :*
  - *en 2025 : 213 habitants soit 16 logements supplémentaires par rapport à 2013*
  - *surface à ouvrir à l'urbanisation : 1,8 ha*
  - *modérer la consommation d'espace et maîtriser l'étalement urbain*
  - *limiter les risques et nuisances*
  - *favoriser un urbanisme soucieux de la préservation des ressources naturelles*
3. *Affirmer la place de Cuqueron dans l'intercommunalité :*
  - *poursuivre la coopération intercommunale afin de répondre aux besoins de la population en termes d'infrastructures et de services : transports écoles, structures d'accueil des enfants et des personnes âgées, santé, équipements et manifestations...*

- *Le plan de zonage (cf. page 17) et le règlement écrit permettent d'une part de localiser les différentes parcelles par rapport au PLU et d'autre part de connaître précisément les conditions de construction ou d'aménagement dans chacune des zones de la commune. Le plan de zonage couvre l'ensemble de la commune et distingue 4 grandes zones. Il mentionne également d'autres informations telles que les emplacements réservés, des éléments de paysage naturels ou bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :*

- *les zones urbanisées : zones UA correspondant aux zones déjà construites à l'exception du quartier Labasse, et zone UB localisée au quartier Labasse où les toitures plates sont autorisées sur une partie des constructions*
  - *les zones à caractère naturel, destinées à être urbanisées : zones 1AU, constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, et zone 1AUa constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble*
  - *les zones agricoles, à protéger pour leur intérêt agronomique et économique : zones A réservées à l'activité agricole ; zones A1c et A1d soumises à des risques d'inondation, et pour lesquelles des règles particulières s'appliquent pour l'évolution des bâtiments existants ; zones Ap, pour des bâtiments justifiant la mise en place de règles particulières (château de Cuqueron, maison Galaxie)*
  - *les zones naturelles et forestières : zones N correspondant aux espaces naturels ; zones Nic et Nid soumises à des risques d'inondation, et pour lesquelles des règles particulières s'appliquent pour l'évolution des bâtiments existants*
- Le règlement écrit du PLU, pour chacune des zones identifiées dans le plan de zonage, décrit les règles qui s'imposent à la nature et aux conditions d'occupation du*

sol. Il est possible de règlementer tout ou partie des articles prévus par la loi, mais un certain nombre de points sont obligatoires.

➤ **Articles obligatoires :**

- *Occupations du sol interdites*
- *Occupations du sol autorisées sous conditions : Déterminées précisément pour chacune des zones en fonction de leur vocation*
- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Valeur retenue à Cuqueron : 5 m minimum*
- *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Valeur retenue à Cuqueron : 7 m minimum*

➤ **Articles facultatifs :**

- *Accès et voiries*
- *Stationnement*
- *Conditions de desserte par les réseaux d'eau et d'électricité, assainissement, réseaux de communication électroniques : Accès et voiries, réseaux, stationnement : cf. règles de la charte technique de la CCLO*
- *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle : perpendiculairement à un bâtiment existant (création ou confortement d'une cour)*
- *Emprise au sol*
- *Hauteur maximale des bâtiments : Habitations : 8 m - Autres constructions : 10 m ; Habitations : pente des toitures : 60 à 100% sauf en zone UB (toitures plates autorisées au maxi sur 30% de l'emprise au sol)*
- *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : matériaux et couleurs des façades et des toitures, ouvertures, type de clôtures, etc. : couverture de type ardoise ou tuile plate de teinte brun, rouge foncé ou ardoise - nuancier pour les façades et les menuiseries*
- *Espaces libres et plantations : Les espaces libres doivent être plantés*
- *Performances énergétiques et environnementales*

➤ **Autres éléments de règlement :**

*Le règlement peut également indiquer un certain nombre de prescriptions ; les plus fréquentes sont relatives aux emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics, aux éléments de paysage, de patrimoine et points de vue à protéger ou à mettre en valeur, éléments de continuité écologique et trame verte et bleue : 2 emplacements réservés identifiés ; Des boisements, des haies, des linéaires de ripisylve des cours d'eau, des arbres isolés identifiés pour des raisons écologiques et paysagères ; les parcs du château et de la maison "Galaxie" identifiés pour des raisons paysagères*

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent en complément du zonage et du règlement. Dans les secteurs couverts par les OAP, les projets doivent être compatibles avec les orientations fixées, c'est à dire qu'ils doivent en respecter l'esprit. Les OAP se présentent le plus souvent sous la forme de schémas d'aménagement, avec un éventuel phasage. L'objectif est de favoriser l'insertion du projet dans son environnement, par exemple en prévoyant les modalités de raccordement des voies à créer sur les rues existantes.

Les OAP du PLU de Cuqeron concernent les deux quartiers de Jagan et de Loubert en proposant des objectifs généraux et divers aménagements.



schéma d'aménagement concernant le quartier Jagan

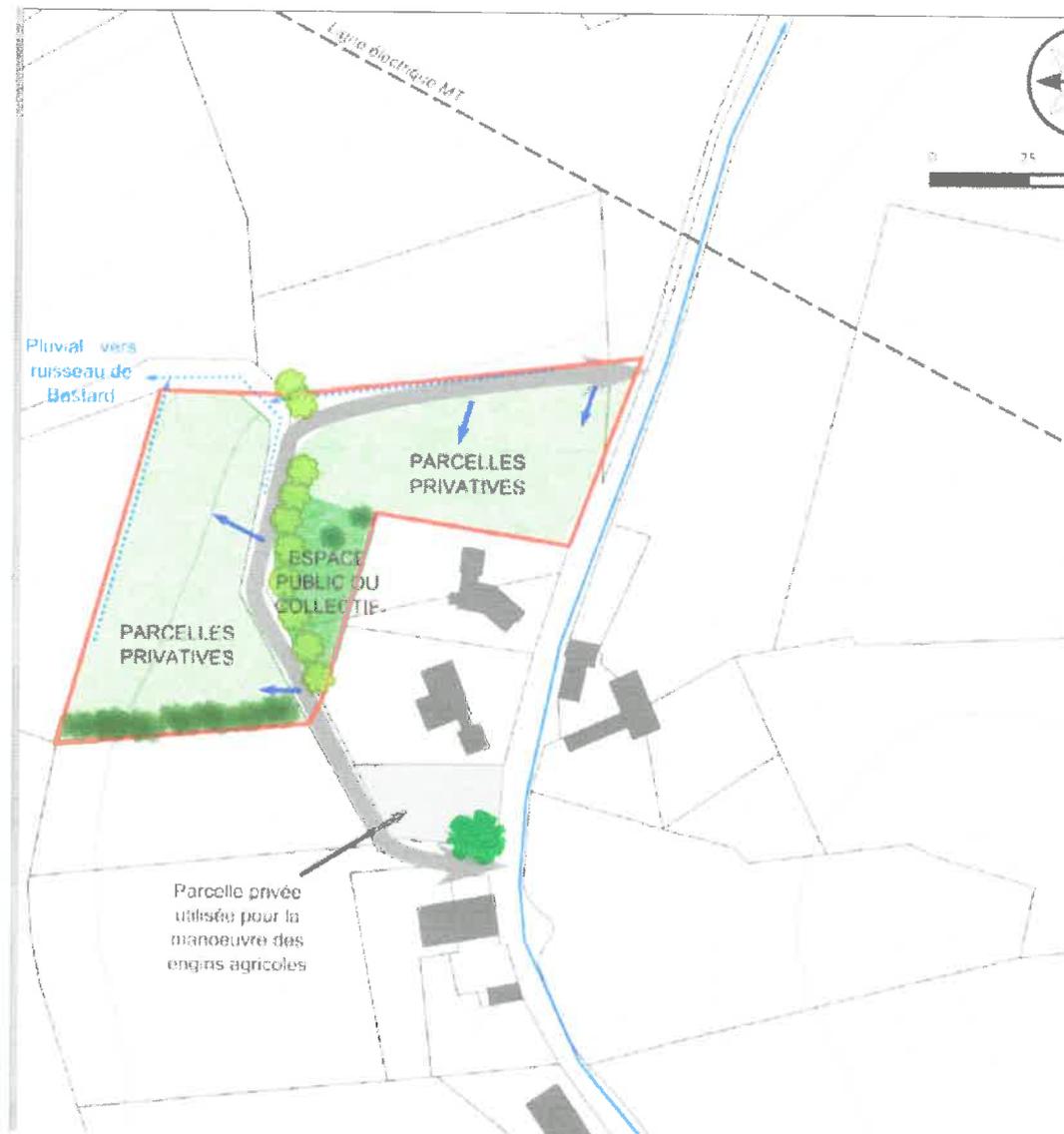
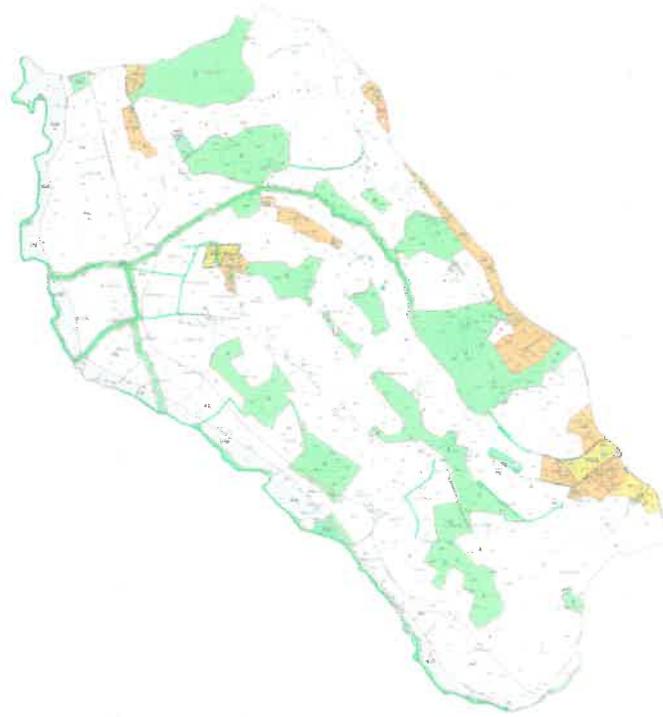


schéma d'aménagement concernant le quartier Loubert

- *Les annexes* comportent les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires, dont assainissement, réseau pluvial, eau potable, sécurité incendie, collecte des déchets ainsi que des documents cartographiques.
- *Le Résumé Non Technique* présente dans l'ordre :
  - la procédure d'élaboration du PLU de Cuqueron, ses étapes d'élaboration et la concertation
  - le diagnostic territorial
  - l'état initial de l'environnement
  - les explications et les justifications des choix retenus
  - l'évaluation environnementale du PLU et les incidences Natura 2000, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur
  - la méthode appliquée pour l'évaluation environnementale
- *les pièces administratives* sont constituées par :
  - diverses délibérations (prescription, PADD, arrêt du PLU & bilan de la concertation)
  - l'arrêté de mise en enquête publique unique relative au projet de PLU et à l'abrogation de la carte communale
  - la copie des diverses publications dans la presse
- *Le dossier consultation des Personnes Publiques Associées* présente la liste des personnes publiques qui ont été consultées et l'ensemble des avis reçus.
- *Les réponses de la commune aux avis reçus* sont présentées sous la forme d'un tableau reprenant une synthèse des avis reçus ainsi que les réponses que pense apporter la commune de Cuqueron dans le dossier soumis à approbation. Ce document présente également une carte relative à des bâtiments pouvant changer de destination dont des bâtiments n'ayant plus aucun usage agricole (habités par un non agriculteur).

\* NB : Les phrases en italique proviennent des divers panneaux de présentation du PLU de Cuqueron élaborés par les bureaux d'études.

Ces panneaux sont restés exposés durant toute l'enquête publique en mairie et ont été utilisés par le CE pour expliciter le projet arrêté aux personnes se présentant aux diverses permanences.



COMMUNE DE CLARKE  
 PLAN LOCAL D'URBANISME  
 SUBDIVISION DE ZONAGE

**LEGENDE**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Zone résidentielle</li> <li>Zone commerciale</li> <li>Zone industrielle</li> <li>Zone agricole</li> <li>Zone de services</li> <li>Zone de loisirs</li> <li>Zone de conservation</li> <li>Zone de transition</li> <li>Zone de développement</li> <li>Zone de réhabilitation</li> <li>Zone de revitalisation</li> <li>Zone de réajustement</li> <li>Zone de réaménagement</li> <li>Zone de réhabilitation</li> <li>Zone de réajustement</li> <li>Zone de réaménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zone de réhabilitation</li> <li>Zone de réajustement</li> <li>Zone de réaménagement</li> <li>Zone de réhabilitation</li> <li>Zone de réajustement</li> <li>Zone de réaménagement</li> <li>Zone de réhabilitation</li> <li>Zone de réajustement</li> <li>Zone de réaménagement</li> <li>Zone de réhabilitation</li> <li>Zone de réajustement</li> <li>Zone de réaménagement</li> <li>Zone de réhabilitation</li> <li>Zone de réajustement</li> <li>Zone de réaménagement</li> </ul>
--	---

Échelle: 1:5000  
 Date: 2010

plan de zonage

## 2.3 - Cadre réglementaire

### 2.3.1 - Préambule

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et le projet d'abrogation de la carte communale de Cuqueron nécessitent la réalisation d'une enquête publique unique.

### 2.3.2 - Dispositions de l'Arrêté municipal

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 123-10 et R 123-19 ;
- Le Code de l'Environnement et notamment les articles R. 123-7 et suivants ;
- La délibération du Conseil municipal de Cuqueron en date du 17 avril 2013 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation et d'association sur le territoire de la commune ;
- La délibération du Conseil municipal de Cuqueron en date du 16 octobre 2014 portant débat sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur le territoire de la commune ainsi que d'un débat complémentaire en date du 16 mars 2015 ;
- La délibération du Conseil municipal de Cuqueron en date du 27 juillet 2015 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et de bilan de la concertation sur le territoire de la commune ;
- La décision N° E15000190/64 en date du 18 décembre 2015 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Pau désignant M. Jean-Marie Claverie en qualité de commissaire enquêteur et M. Cyril-Jean Catalogne en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Le dossier soumis à enquête publique unique se composant de plusieurs documents dénommés :

#### Projet d'abrogation de la carte communale

- Une notice de présentation
- Des pièces administratives

#### Projet de P.L.U.

- Un rapport de présentation

- Une étude patrimoniale
- Une annexe naturaliste et environnementale
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Un plan de zonage et un règlement écrit
- Des Orientations d' Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
- Des annexes
- Un résumé non technique
- Des pièces administratives
- Les résultats de la consultation des Personnes Publiques
- Le projet de réponse de la commune aux avis reçus.

L'ensemble de ces éléments constitue la base du cadre réglementaire soumis à la présente enquête publique, objet de ce rapport.





## PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE du 29 janvier au 02 mars 2016



### PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le mercredi 09 mars 2016

## CHAPITRE III - RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Avertissement: la numérotation de ce chapitre est conforme et compatible avec celle du rapport du commissaire enquêteur dans lequel il sera inséré.

### 3.1 - Cadre de l'enquête publique

Dans la salle du Conseil municipal de la mairie de Cuqeron, où des panneaux de présentation du projet de PLU avaient été installés, ce qui a été très utile pour le présenter au public.

Aucun incident n'est à signaler.

Le commissaire enquêteur (CE) a noté la courtoisie des intervenants.

Pas de médiatisation du projet dans les journaux locaux avant ou pendant l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur n'a pas été sollicité par les médias durant l'enquête publique (EP).

### 3.2 - Analyse des résultats

#### *Analyse globale des résultats*

Le CE a reçu 24 (vingt-quatre) personnes au cours des 3 permanences réparties de la manière suivante :

- vendredi 29 janvier 2016 : 09 (neuf) personnes
- mercredi 17 février 2016 : 01 (une) personne
- mercredi 2 mars 2016 : 14 (quatorze) personnes.

Les personnes sont toutes intervenues dans le cadre de l'enquête concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

A noter que deux personnes se sont déplacées à deux reprises afin soit de remettre en mains propres une correspondance soit de poser des questions complémentaires liées à la procédure.

### 3.2.1. - Sur le plan quantitatif

*Observations verbales* = 20 (vingt)

*Observations sur le registre d'enquête* = 8 (huit)

*Observations par courrier* = 8 (huit)

Lieu	Observations verbales	Registre	Courrier	TOTAL
Mairie de Cuqueron	20	8	8	36

#### *Commentaires*

##### *- Remarques verbales*

Relativement importantes, elles ont été exprimées lors de la consultation des dossiers, ou en appui à un courrier remis au CE.

##### *- Sur les 8 annotations sur le registre d'enquête*

- 3 annotations concernent Jagan (demande terrain AOC, plainte sur ombrage, demande de constructibilité, opposition au projet)
- 3 annotations concernent Loubert (demande d'ajout de parcelles au projet, opposition au projet, évacuation eaux pluviales)
- 1 annotation concerne la demande de constructibilité formulée par un exploitant
- 1 annotation concerne le dépôt d'un projet de lotissement

##### *- Sur les 8 courriers remis ou adressés au CE*

- 3 courriers demandent la constructibilité pour des parcelles ou des CU
- 2 courriers manifestent leur opposition au projet Loubert
- 1 dossier concerne un projet de lotissement
- 1 courrier concerne un problème de règlement en zone UA
- 1 courrier concerne le projet Jagan

Ce volume global de participation vis-à-vis du volume de la population locale ( 184 habitants en 2012) apparaît pour le CE comme forte pour ce type d'enquête publique.

A noter qu'environ 1/3 des observations concerne le projet Jagan, environ 1/3 est relatif à Loubert et le reliquat se concentre principalement dans le secteur situé entre Casemajou, le château, le chemin du château et l'entrée nord vers Monein.

### 3.2.2 - Sur le plan qualitatif

Dans ce chapitre, le CE fait l'analyse ou la synthèse de chaque intervention/observation (verbale - registre - courrier).

Nomenclature utilisée : Le CE utilise la nomenclature ci-jointe suivant que l'observation est verbale (V), inscrite au registre (R) ou transmise par courrier (L).

#### a) Observations verbales

- Le vendredi 29 janvier 2016, ont été reçus :
  - V1 : M. Fernand LOUBERT, domicilié à Monein, qui est venu demander la constructibilité pour sa parcelle A 121 (cf. L2) ;
  - V2 : M. Gilbert LAPEZE, domicilié chemin du Moulin à Cuqeron qui est venu s'exprimer sur les parcelles A 205 et A 206, a effectué une inscription au registre (cf. R1), remis une lettre (cf. L1) et s'est renseigné sur le projet Loubert ;
  - V3 : Mme Jacqueline HAYES et M. Michael HAYES, domiciliés depuis 5 ans près de Laborde à Cuqeron, qui souhaitant vendre leur bien, se sont renseignés sur le projet de PLU ;
  - V4 : Mme Michèle ROLIN, domiciliée chemin du Château à Cuqeron propriétaire de la maison en B15 et B362, qui souhaite faire démolir sa maison et la reconstruire. Elle a signalé les problèmes de pente de son terrain et ses difficultés à tenir dans le futur la limite prescrite vis à vis de l'espace public (cf. L4) ;
  - V5 : Mme Monique BONNEHON, (fille de Mme Jeannette BONNEHON/LOUBERT) domiciliée à Arbos qui est venue vérifier le classement dans le projet de PLU de la parcelle A492 ;
  - V6 : Mme Christiane BOURG et M. Vincent BOURG, domiciliés au 123, rue Guillaume LEBLANC à Bordeaux, propriétaires de terrains sis au lieu-dit Casemayou, qui souhaitent "*réhabiliter ce lieu et en particulier la jolie ferme qu'il y avait dans les années 60*". Par ailleurs ils souhaitent que la parcelle 294 puisse devenir constructible (cf. L5) ;
  - V7 : M. Hervé FITTES-PUCHEU, domicilié au quartier Labasse à Cuqeron qui est venu demander la constructibilité pour des parcelles lui appartenant (B430 et B213) (cf. L3) ;

- Le mercredi 17 février 2016, a été reçu :
  - V8 : M. Hervé FITTES-PUCHEU, domicilié au quartier Labasse à Cuqueron qui est venu déposer une correspondance (cf. L3) et se renseigner sur la procédure des EP ;
  
- Le mercredi 02 mars 2016, ont été reçus :
  - V9 : M. Jean-Baptiste PROCOPE domicilié à Monein, qui souhaite pouvoir construire une habitation en zone agricole à proximité de son exploitation (cf. R2) ;
  
  - V10 : M. Mathieu BESINAU, domicilié à Parbayse qui souhaite l'incorporation au projet Loubert de parcelles lui appartenant (cf. R3) ;
  
  - V11 : M. Fabrice OUSTALOUP, domicilié au chemin des Vignes à Cuqueron prend connaissance des OAP concernant Loubert et exprime son opposition au projet Loubert (cf. L6) ;
  
  - V12 : M. Charles CORDIER, domicilié à la maison Bastard au chemin de la Baysère à Cuqueron et Mme Christine CORDIER domiciliée à la maison Bertrand à proximité du château d'eau à Cuqueron se renseignent sur le projet de PLU. M. Charles CORDIER rédige une inscription au registre concernant Loubert (cf. R4) ;
  
  - V13 : Mme Martine ROUSSEL, domiciliée au chemin des Sources à Cuqueron se renseigne sur le projet de PLU et en particulier le secteur Jagan (cf. R5) ;
  
  - V14 : M. Gaëtan COMBES, domicilié au chemin des Vignes (A518) à Cuqueron vient exprimer son opposition en particulier au projet Jagan (cf. R6) ;
  
  - V15 : M. Fernand LOUBERT, domicilié à Monein, vient vérifier si sa correspondance a bien été reçue par le CE (cf. L2) et pose des questions concernant la procédure de l'EP (avis de la chambre d'agriculture) ;
  
  - V16 : M. Patrice LATAPIE, domicilié au chemin des Vignes à Cuqueron vient poser des questions et exprimer son opposition au projet Loubert (cf. L7) ;

- V17 : Mme Véronique RIUNE, domiciliée à Artix et M. Philippe RIUNE, domicilié en B434 près du chemin du château à Cuqueron se renseignent sur le projet de PLU ;
- V18 : Mme Anaïs CASTALDO, domiciliée à Loubert à Cuqueron pose des questions sur le projet Loubert et exprime son opposition (cf. R7) ;
- V19: Mme Nicole PEYRET, propriétaire du château de Cuqueron se renseigne sur les contraintes liées à la réfection du bâtiment dans cette zone ;
- V20 : M. Thierry LAFFITTE représentant M. Fabien VERGEZ-PASCAL dépose un dossier concernant un projet de lotissement de 8 lots (cf. R8 et L8).

b) Observations écrites au registre

Huit observations ont été inscrites au registre d'enquête :

- R1 : M. Gilbert LAPEZE, domicilié chemin du Moulin à Cuqeron écrit :

*" ... Je suis propriétaire, de la parcelle A205 A206 et je suis retraité agricole associé à M. PROCOPE Jean-Baptiste. Je remets une lettre pour demander un terrain en AOC pour replanter la vigne qu'il faudra arracher. J'ai remarqué que les arbres du bosquet de Monsieur et Madame ROZE faisait de l'ombre cet hiver car il avait les feuilles. Je suis en société avec Monsieur PROCOPE Jean-Baptiste SCEA L'ENCLOS"...*

- R2 : M. Jean-Baptiste PROCOPE, domicilié à Monein, écrit :

*" ... En vue d'un rapprochement du siège d'exploitation situé chemin du Moulin à Cuqeron (B107- B105-B48) et nécessaire à l'activité bovin viande, je souhaiterais que la parcelle A 459 puisse être constructible. C'est la parcelle la plus proche de l'exploitation."*

- R3 : M. Mathieu BESINAU, domicilié à Parbayse, écrit :

*" ... Propriétaire des parcelles attenantes à la zone 1AU Loubert et concerné par les travaux d'aménagement sur les parcelles B89, B456 et A497, je souhaiterais l'incorporation de mes terrains dans cette zone à urbaniser. A court terme j'envisage d'arracher les vignes présentes pour les déplacer sur d'autres terrains."*

- R4 : M. Charles CORDIER, domicilié à la maison Bastard au chemin de la Baysère à Cuqeron, écrit :

*" ... Dossier n°5 OAP - figure 7 : questionnement sur le réseau pluvial à créer dans le chemin Bastard pour évacuation des eaux de pluie. Qu'est-il prévu exactement? canalisations jusqu'au ruisseau? suggestion : canalisation à travers champs A491 ou A 298 (qui m'appartient)"*

- R5 : Mme Martine ROUSSEL, domiciliée parcelle A377 au chemin des Sources à Cuqeron, écrit :

*"... Y aura-t-il un jour possibilité de construction sur les parcelles A376 - A379"*

- R6 : M. Gaëtan COMBES, domicilié au chemin des Vignes (A518) à Cuqeron, écrit :

*" ... Je suis contre le fait de nouvelles constructions par rapport au nombre de maisons. Je ne suis pas venu à Cuqeron pour me retrouver dans un lotissement. Je trouve regrettable, ce que l'on va faire du paysage de notre commune de Cuqeron. Donc je suis contre"*

- R7 : Mme Anaïs CASTALDO, domiciliée à Loubert à Cuqéron écrit :

*" ... Je suis propriétaire dans le quartier Loubeyre. Je ne suis pas favorable au projet de développement dans mon quartier car j'ai bien du mal à comprendre comment des terrains à quelques mètres de ma parcelle (jugée non infiltrante) peuvent l'être et accueillir des systèmes d'assainissement autonomes efficaces. De plus l'aménagement d'une voie d'accès pour les parcelles me semble difficile sans nuisances aux propriétaires limitrophes. Pour finir, le manque de précisions sur l'utilisation future de l'espace public créé au sein de cette zone n'est pas très engageant. Allons-nous connaître des nuisances sonores dans le milieu rural calme que nous avons choisi ?"*

- R8 : M. Thierry LAFFITTE représentant M. Fabien VERGEZ-PASCAL écrit :

*"Mr Laffitte dépose un dossier au nom de Mr Vergez-Pascal Fabien concernant un projet de lotissement - situé sur les parcelles n° 1,2,3,4 section B de la commune de Cuqéron.*

*Ce terrain se situe à l'heure actuelle en zone constructible, proche des services de la commune de Monein (Ecole, installations sportives). Mr Vergez-Pascal souhaite que ces parcelles restent en zone constructibles."*

*c) Observations écrites par courrier*

Huit courriers ont été annexés au registre d'enquête. Ils ont été remis soit directement au CE soit adressés à la mairie par voie postale :

- L1 M. Gilbert LAPEZE, domicilié chemin du Moulin à Cuqueron écrit:

*(...) "Je demande s'il serait possible d'avoir un terrain classé en AOC pour replanter la vigne car si je vends pour construire il faut arracher la vigne et je n'ai pas d'autres terrains pour replanter.*

*Je demande également d'avoir au moins 8 lots sur 15000 m<sup>2</sup> et enlever l'ombre des arbres de Monsieur et Madame ROZE.*

*Mon associé n'étant pas d'accord pour seulement 4 lots Monsieur Jean-Baptiste PROCOPE (...)."*

- L2 M. Fernand LOUBERT, domicilié à Monein, adresse un dossier comportant une lettre, un plan ainsi que la réponse qui avait été donnée le 28 novembre 2007 par la commune. La lettre et le plan sont reproduits ci-après :

Mr Fernand Loubert  
Chemin de Roumendas  
64360 Monein  
Tél : 05 59 21 48 49



Mairie  
Route des Coteaux  
64360 Cuqueron

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à ma demande datant de 2007, vous n'avez pas donné suite à mon souhait de classer mes terres agricoles en terrain constructible sur votre commune (voir avis ci-joint).

Sachant que la carte communale de CUQUERON va être prochainement renouvelée, je souhaite à nouveau que vous étudiez la possibilité de classer mon terrain, cadastré A121 (voir plan ci-joint), en zone constructible.

Ce terrain d'une superficie de 7 000 m<sup>2</sup>, sis au Chemin des Sources, est viabilisé depuis longtemps avec l'eau et l'électricité.

Je constate que de l'autre côté de la rue, les autres terrains sont devenus constructibles pour des maisons d'habitation.

Ce terrain étant le fruit d'un héritage de mes parents, je souhaite faire comme ma sœur et mon frère qui ont pu construire et mener à bien l'héritage reçu, le léguer à mon tour à mon fils et mes petits enfants afin qu'ils puissent en bénéficier de manière utile.

Un tel projet ne peut que contribuer positivement à la santé économique de notre commune.

J'attends de votre part et de la CDCEA un avis favorable à ma demande pour requalifier mon terrain en zone constructible.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression des mes sentiments distingués.

A Monein le, 03 Février 2016

*Fernand Loubert*



- L3 M. Hervé FITTES-PUCHEU, domicilié route des Coteaux à Cuqueron écrit:

*...."il me semble tout à fait logique que mes parcelles B213 et B430 soient incluses dans le nouveau PLU de la commune de Cuqueron. Se trouvant à proximité d'autres habitations elles sont déjà desservies en eau potable, électricité, téléphone et voirie..."*

- L4 M. Jean-Etienne ROLIN, domicilié chemin du Château à Cuqueron écrit:

*...."Je suis propriétaire d'un terrain et d'une maison, situés à Cuqueron sur les parcelles B15 et B362. Le bâtiment étant devenu impropre à l'habitation, je souhaite le faire démolir et le faire reconstruire sur le même emplacement qui est situé en bordure du chemin. Pouvez-vous me marquer cet accord sur ce projet?..."*

- L5 Mme Christiane PATIE et M. Vincent BOURG, domiciliés au 123, rue Guillaume Leblanc à Bordeaux adressent un dossier de 15 pages. Ce dernier retrace en particulier l'historique de la demande, comporte un plan, copie des divers échanges vers ou entre la mairie, la CULO, le bureau d'études et copie de la lettre adressée le 10 février 2016 à la mairie de Cuqueron.

La copie de la lettre d'envoi, du plan, de la demande adressée le 20 octobre 2014 et de la lettre adressée le 10 février 2016 sont reproduits ci-après :

Christiane Patie  
et  
Vincent Bourg  
123, rue Guillaume Leblanc  
33000 BORDEAUX

Tel 06.80.41.88.36

mail: vincent.bourg@club-internet.fr

Monsieur l'Enqueteur Public <sup>(1)</sup>  
du PLU de  
Cupueron



Monsieur,

- Vous trouverez ci-joint les photocopies des mails concernant notre demande pour le plan d'élaboration de PLU de la commune de Cupueron (64197).
- Ces courriers retracent les échanges avec la Mairie et Monsieur le Maire.
- Nous avons respecté la marche à suivre qu'il nous conseillait et proposait. (DOC 2)
- Dans le DOC 3, les coordonnées du bureau d'études n'apparaissent pas (impossible de l'ouvrir sur l'ordinateur) ce qui empêche le courrier (DOC 4) où le Maire de Cupueron se charge de transmettre nos desiderata au bureau d'études (DOC A).
- A-t-il été transmis? nous l'ignorons dans la mesure où, malgré les accusés de réception (DOC C) aucun courrier ne nous est parvenu du Bureau d'Etudes ni de la CCEO (DOC B)

.../...

②

- La procédure a-t-elle donc été respectée, telle est notre interrogation, dans la mesure où aucun des deux acteurs ne nous a répondu afin de pouvoir nous permettre de leur apporter nos réponses.
- Dans le doc D, carte des parcelles, nous citerions l'étude au PLU des parcelles 325, 327 et 328 ainsi que la parcelle 294 qui n'est pas en zone inondable et respecte aussi les distances maximales du zonage ZU. Ceci afin d'obtenir un CU que nous demandons depuis plus de douze ans, en sachant que depuis lors, et sauf erreur, 33 permis de construire ou reconstruire ont été accordés.
- Nous tenons à votre entière disposition pour tout renseignements complémentaires, Veuillez croire Monsieur en l'expression de nos sincères et respectueuses salutations.

Y. Boery

P.S: Je joins aussi la lettre de mon épouse domiciliée à la Mairie de Cusquieren.

B

Christiane et Vincent Bourg  
123, rue Guillaume Leblanc  
33000 BORDEAUX  
Tél : 0680418836  
0687564362

Emails : [vincent.bourg@club-internet.fr](mailto:vincent.bourg@club-internet.fr)  
[Christianebourg1@hottmail.fr](mailto:Christianebourg1@hottmail.fr)

CCLO  
Rond-Point des Chênes  
BP 73 64150 MOURENX

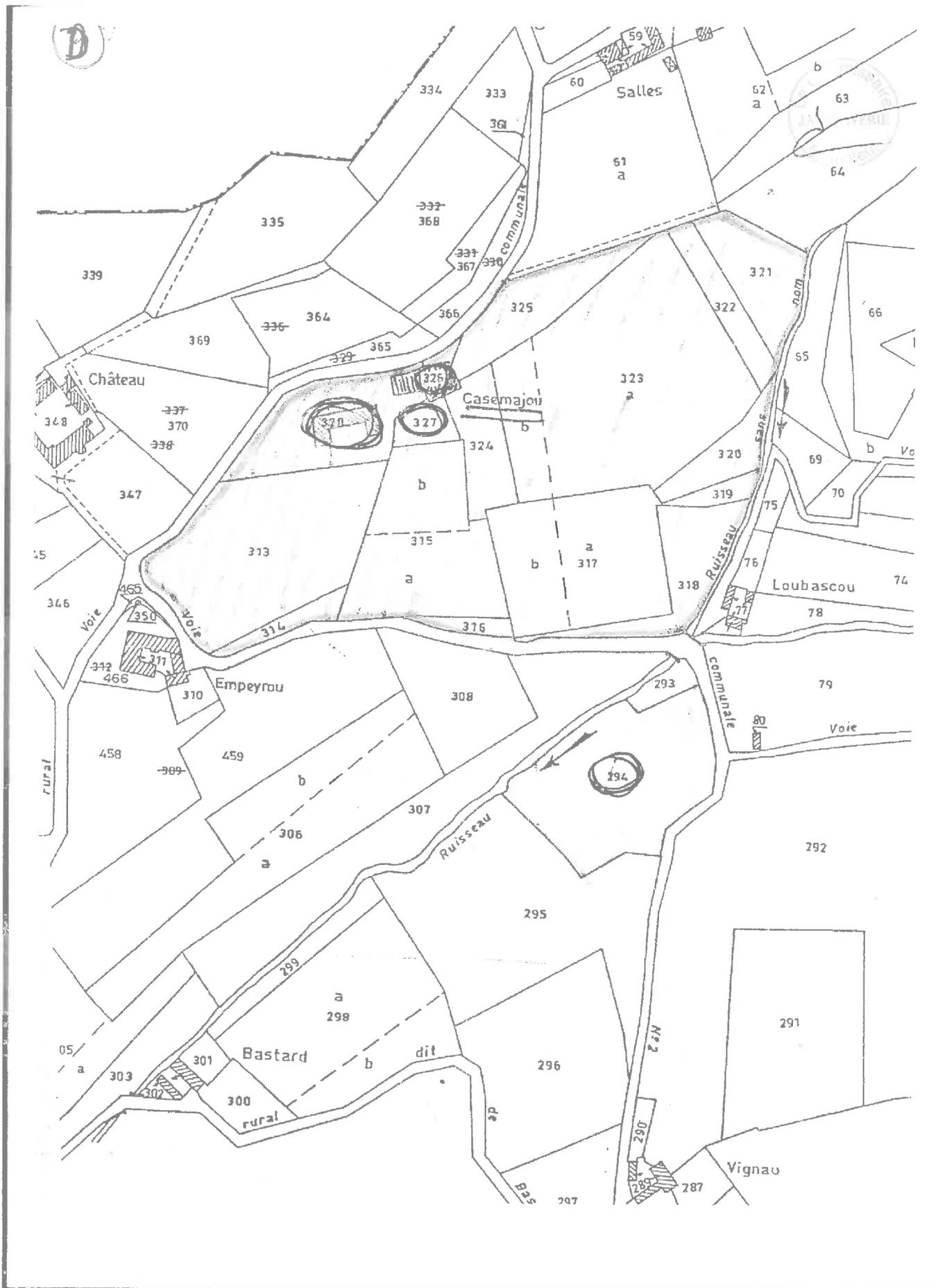
Bordeaux, le 20 octobre 2014

Madame, Monsieur

Dans le cadre du nouveau PLU de la commune de Cuqeron (64360), nous nous adressons à vous afin de vous exprimer nos souhaits : Propriétaires du terrain nommé « Cazemajou », sur lequel autrefois il y avait une ferme, nous désirons obtenir deux CU. Nous pensons donc que les parcelles les plus adaptées, en référence au plan cadastral, portent les numéros : 327, 328, 313-314, 315 A et B. Nous souhaitons aussi rétablir l'entrée de la propriété telle qu'elle existait à l'origine, c'est-à-dire par la rue des Vignes et non pas par l'étroite rue des Ecoles. Par ailleurs nous faisons la même demande pour la parcelle numéro 294. Nous restons à votre entière disposition pour plus d'informations. Veuillez, Madame, Monsieur, croire en l'expression de nos respectueuses salutations.

(B)





Christiane BOURG  
123, Rue Guillaume Leblanc  
33000 BORDEAUX

le 10 février 2017.



Monsieur le Maire,  
Mesdames, Messieurs les adjoints et conseillers  
municipaux,

Après une longue lecture du "Plan d'élaboration du PLU de la commune de Cuges-et-Versigny" j'ai fait conscience du travail, de l'investissement et des énergies que représente un tel projet. Je me mets évidemment pas un instant en doute votre volonté de projeter votre commune dans un développement et un environnement de qualité et ceci à long terme, dans le cadre légal, et en toute impartialité.

Mais . . . . . Après une longue incursion, je suis devenue propriétaire par arrangement familial en 1998 de Casemayou. Je n'ai cessé, dès lors, de vous faire part de mon souhait de réhabiliter ce lieu et en particulier la jolie ferme qu'il y avait jusque dans les années 60. Casemayou me vient de ma grand-mère Marie BASOURET, originaire d'Aubertin, qui l'avait elle-même reçu en dot lors de son mariage, en 1899, avec mon grand-père Jean PATIE. En quelques mots nous sommes déjà

à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Il serait facile de remonter plus loin mais je vous épargne la généalogie de ma famille car vous comprenez déjà que je vous parle de ce que l'on appelle "une borne de famille" qui fait partie de mon histoire, de mes racines, mais aussi de l'histoire de Cuqéron car c'est probablement l'une des plus anciennes fermes du village sur laquelle ont vécu et travaillé des générations. Elle est très bien située, noyée dans un environnement de fermes et d'habitations, desservie par les réseaux eau et électricité ainsi que voirie.

Monsieur le Maire, au cours de l'une de nos rencontres, vous m'avez fait part de votre souci concernant l'étréitesse du chemin des écoles et sa difficulté de circulation. A cela je vous avais répondu que je voulais rétablir l'entrée de la propriété telle qu'à son origine, soit située sur le chemin des lignes et que l'on pourrait bâtir une nouvelle construction un peu plus en recul de la rue des écoles par rapport au bâti d'origine, construction de qualité qui se fondrait dans l'aspect paysagé de ce beau coteau et ne nuirait en rien à

l'esthétisme du village -

Je n'ai d'ailleurs trouvé aucune contre-indication dans le PLU permettant de justifier cet empêchement à restaurer ce bien, que vous m'opposez depuis des années. Non seulement j'en suis très peinée, mais de plus je le vois comme une injustice.

Vous ne me connaissez pas, mais je connais Cugeron depuis ma plus petite enfance. Suffit-il d'une génération d'indifférence pour rayer un lieu de la carte, de l'histoire et de la mémoire ?

En acceptant cet héritage, j'ai pris la responsabilité de le défendre, de le réhabiliter et de le hisser au niveau qu'il mérite compte tenu de sa beauté et de son potentiel, d'une manière ou d'une autre.

Mesdames, Messieurs, ce magnifique endroit est livré à l'abandon et au pillage de la ruine (à l'exception de deux personnes qui m'ont demandé de prélever des pierres et une très belle cheminée) depuis beaucoup trop longtemps. Je ne vois vraiment pas d'intérêt de pérenniser cette situation -

Et si c'est le cas, ceci mérite alors de véritables explications.

Je vous remercie de m'avoir lue -

Dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les adjoints et conseillers municipaux, à mes respectueux saluts.

Christiane Bary



- L6 M. Fabrice OUSTALOUP, Mme Stéphanie OUSTALOUP domiciliés au chemin des Vignes à Cuqueron écrivent:

*... "Propriétaire chemin des Vignes à Cuqueron (A499), nous sommes directement concernés par le PLU projetant le développement du quartier LOUBERT. En nous installant en 2009, nous avons été attirés par son environnement calme, bénéficiant d'une belle vue et peu construit. C'est donc avec un avis très négatif que nous prenons aujourd'hui connaissance de ce projet qui nous impose en vis à vis plusieurs maisons obstruant notre plus beau panorama.*

*Par manque d'explications, nous émettons également des réserves sur l'objectif et l'utilisation de l'espace public ou collectif créé devant notre terrasse. Nous craignons qu'il soit le lieu de nuisances sonores répétées..."*

- L7 M. Patrice LATAPIE, domicilié au chemin des Vignes à Cuqueron écrit :

*"... Je vous écris pour vous faire part de mes craintes suite à l'élaboration du PLU. En effet, beaucoup de questions restent en suspens notamment sur le projet LOUBERT, DAUBAGNA.*

*Combien de lots vont être faits?*

*Comment vont-être desservis ces lots?*

*Je me situe à côté du futur passage des habitations et je me pose la question de la route.*

*Combien de large, comment va-t-elle être conçue?*

*Va t'il y avoir des expropriations de terrain?*

*Bref toutes ces questions me font dire que je suis totalement contre le projet, et je ne suis pas le seul.*

*Ces études ont été réalisées par des bureaux d'études qui ne connaissent non seulement pas l'environnement mais en plus qui ne se mettent pas à la place des gens.*

*Je suis venu habité à la campagne, durant toute ma vie j'y ai vécu, ce n'est pas pour me retrouver dans un lotissement.*

*De plus nous allons être rattachés à Monein donc d'où l'intérêt..."*

- L8 M. Thierry LAFFITTE représentant M. Fabien VERGEZ-PASCAL dépose un dossier concernant un projet de lotissement de 8 lots. Ce dossier comporte :

- la copie d'un mail donnant mandat à M. LAFITTE
- une lettre en date du 29 février 2016 de M. le maire de Monein
- 2 plans de projet d'aménagement dont l'un à l'échelle 1/500 et l'autre au format A4
- une figure concernant le volet paysager.

La lettre de M. le maire de Monein et le plan d'aménagement au format A4 sont reproduits ci-après :



MAIRIE  
64360 MONEIN

MONEIN, le 29 février 2016

LE MAIRE  
CONSEILLER GENERAL



à

(L8)

Monsieur Fabien Vergez Pascal  
Résidence du Maroc  
11 rue du Maroc  
72 100 LE MANS

N.REF: AL/LJ

**Objet :** avis favorable au raccordement des parcelles n°1, 2, 3 et 4 section B de Cuqueron sur le réseau d'eaux usées de Monein

**Monsieur,**

Dans le cadre de votre projet de lotissement situé sur les parcelles n°1, 2, 3 et 4 section B de la commune de Cuqueron, vous sollicitez mon accord de principe pour le raccordement sur le réseau d'eaux usées situé allée des chevreuils à Monein.

Considérant la proximité du réseau d'eaux usées de Monein avec le projet,

Considérant la capacité de la nouvelle station d'épuration de Monein,

Considérant la possibilité administrative de ce raccordement via une convention entre les deux communes qui pourrait être autorisée par le conseil municipal,

Je suis favorable au raccordement dudit projet sur le réseau sous réserve des prescriptions qui seront conclues dans la convention entre les deux parties.

Je vous prie d'accepter, **Monsieur**, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,

Y. SALANAVE -PÉHÉ.

Département des PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Commune de CUQUERON

PROPRIÉTÉ M VERGEZ PASCAL Fabien

# PROJET D'AMÉNAGEMENT



RÉFÉRENCES CADASTRALES :  
Lieu-dit : LABADIE  
Section B Numéros 1 à 8



### 3.3 - Questions du commissaire enquêteur (CE)

En complément des observations fournies par le public (demandes, oppositions, ...), le CE formule dans ce paragraphe diverses questions dont les réponses lui permettront d'étayer son rapport et ses conclusions.

#### Question liée à la cohérence entre le PLU de Monein et le projet de PLU de Cuqueron

##### Risque inondation

pages 73 à 75 du rapport de présentation du projet de PLU de Cuqueron, il est écrit

- : § inondation : que *"la commune ne fait pas l'objet d'un PPRI, mais les rives de la Baysère sont identifiées dans l'atlas départemental des zones inondables"*.

Par ailleurs, dans le rapport de présentation du PLU de Monein, commune voisine il est écrit à la page 84 : *"Aucun PPRI n'est prescrit sur la commune de Monein. Toutefois, des zones soumises à ces risques ont été cartographiées dans l'atlas départemental des zones inondables (...), tout au moins en ce qui concerne la Baysère, la Baise et leurs affluents."*

*Par ailleurs, une étude a été réalisée en 2008 par le SIVU Baise relative à l'extension des champs d'expansion des crues du bassin des Baises qui vient préciser les zones de risques au niveau de l'agglomération de Monein. Cette étude ne concerne qu'une petite partie du cours de la Baysère. Sur le segment compris entre les ponts d'Ucha et Lat, le périmètre soumis à risques est moindre que celui identifié dans l'Atlas Départemental. Les indications pour les parcours situés en amont et à l'aval de ce segment sont incomplètes...*

Question du CE : Sur la partie nord du territoire de la commune de Cuqueron, dans le projet de plan de zonage (règlement graphique), quelles sont les différences qu'apporte l'étude hydraulique de 2008 du SIVU des Baises par rapport à l'atlas départemental des zones inondables ?

#### Question liée au projet de PLU de Cuqueron

##### Servitudes d'utilité publique

La carte communale actuellement en vigueur comporte une carte regroupant certaines servitudes d'utilité publique de la commune de Cuqueron (autres éléments informatifs affectant l'utilisation du sol), avec diverses informations valables en 2008, notamment l'aire de production des vins AOC, le périmètre de protection autour des puits (localisation des puits, zone A 200m, zone B 300 m). Ces informations sont-elles toujours valables ?

### 3.4 - Notification à Monsieur le Maire de Cuqueron

Vous voudrez bien me remettre sous 15 jours votre analyse concernant les observations du public et les questions du commissaire enquêteur sous la forme d'un mémoire en réponse.

Monsieur le Maire de Cuqueron, prend acte de ce qui précède et signe avec le commissaire enquêteur ce procès verbal en 3 exemplaires.

Fait et clos à Cuqueron, le mercredi 09 mars 2016

Le commissaire enquêteur

Jean-Marie Claverie

Le Maire de Cuqueron

Michel Barbé



## CHAPITRE IV

### MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE CUQUERON



**Nombre de conseillers :**

En exercice: 11  
Présents: 08  
Votants: 08

Date de convocation : 09 Mars 2016

Date d'affichage : 09 Mars 2016

L'An Deux Mille Seize, le Dix Sept Mars à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Barbé Michel, Maire.

**Étaient présents:** Mrs Mmes : Barbé Michel, Larradet Monique, Lett Marjorie, Truel Philippe, Bellegarde Julien, Latapie Patrice, Daubagna Joël et Faro Ismaël formant la majorité des membres en exercice.

**Étaient absents/excusés:** Mme Casaubon Marie-José, Mrs Sanchez Lionel, Peyrette Patrick.

**Secrétaire de Séance :** Mme Larradet Monique.

**Objet : Mémoire en réponse**  
**au pré rapport de Monsieur Jean Marie CLAVERIE commissaire enquêteur**  
**des observations et courriers du public lors de l'enquête publique**  
**pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

**Monsieur le Maire** rappelle le contexte :

- la commune de CUQUERON a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) sur son territoire par délibération du 17 avril 2013 ;
- l'étude, réalisée par les bureaux d'études « TADD », « ASUP » et « Pyrénées Cartographie », assistés de madame Virginie LUGOL pour l'étude patrimoniale et monsieur Jean-Sébastien GION pour les études naturalistes, a été pilotée par la communauté de communes de Lacq Orthez au titre de sa compétence « assistance technique et financière pour l'élaboration des documents de planification » ;
- le Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) a été débattu par le conseil municipal le 16/10/2014 ;
- le projet de plan local d'urbanisme a été arrêté par le conseil municipal le 27 juillet 2015 ;
- par une décision n° E15000190/64 en date du 18 décembre 2015 monsieur le Président du tribunal administratif a désigné Monsieur Jean Marie CLAVERIE en qualité de commissaire - enquêteur, et Monsieur Cyril Jean CATALOGNE en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

**Monsieur le Maire** précise que par un arrêté municipal en date du 23 décembre 2015, il a prescrit l'enquête publique du 29 janvier 2016 au 02 mars 2016, en accord avec Monsieur le commissaire -enquêteur.

**Monsieur le Maire** ajoute que suite à cette enquête Monsieur CLAVERIE a fait le 09 mars 2016 un pré - rapport auquel le conseil doit apporter des réponses sur 8 observations et 8 courriers en application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, réformé par le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Dans ce cadre, Monsieur CLAVERIE a reçu 20 observations verbales, 8 inscriptions sur le registre et 8 lettres. Par ailleurs Monsieur CLAVERIE soulève deux questions additionnelles.

**Monsieur le Maire** lit le pré - rapport du Commissaire Enquêteur qui est annexé à la présente délibération.

**Monsieur le Maire** invite le Conseil Municipal à apporter réponses à ces divers points.

#### Le Conseil Municipal,

**Vu** la délibération en date du 17 avril 2013 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal de CUQUERON ;

**Vu** la délibération du 16 octobre 2014 prenant acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable ;

**Vu** la délibération du conseil municipal du 27 juillet 2015 portant ARRET du projet de plan local d'urbanisme ;

**Vu** les différents avis émis pendant la période de consultation ;

**Vu** la décision n° E15000190/64 en date du 18 décembre 2015 de monsieur le Président du tribunal administratif désignant Monsieur Jean Marie CLAVERIE en qualité de commissaire - enquêteur, et Monsieur Cyril Jean CATALOGNE en qualité de commissaire-enquêteur suppléant ;

**Vu** l'arrêté municipal du 23 décembre 2015, prescrivant l'enquête publique du 29 janvier 2016 au 02 mars 2016 pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de CUQUERON ;

#### où l'exposé de Monsieur le Maire,

**APPORTE** les réponses suivantes aux observations verbales (V), remarques sur le registre (R) et lettres (L) : nota les réponses du conseil sont en gras ci-dessous :

#### **❖ Sur les questions particulières :**

V1 et 15 / L2: Monsieur Fernand LOUBERT, parcelle A 121.

**Le Conseil Municipal fait valoir que le projet de P.L.U. vise à protéger l'espace agricole et se doit de respecter la modération de la consommation d'espace : les**

zones constructibles sont aujourd'hui situées au sud du chemin des sources et le projet communal ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles situées de l'autre côté de la route.

Le projet de P.L.U. est soumis à l'avis de la CDPENAF -commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - (article 153-16 du code de l'urbanisme). Une modification du projet de P.L.U. à ce stade de l'élaboration conduisant à une augmentation significative des surfaces constructibles rendrait nécessaire une nouvelle consultation de cette Commission.

De plus, si l'augmentation de surface concerne des parcelles classées dans une Aire d'Appellation, le projet est soumis à un avis conforme de cette Commission (article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).

V3 : Madame Jacqueline HAYES et M. Michael HAYES, qui souhaitant vendre leur bien, se sont renseignés sur le projet de PLU.

**Sans remarque, ni réponse du Conseil, les intéressés ont été renseignés.**

V4 et L4: Madame Michèle ROLIN, propriétaire de la maison en B15 et B362, sur lesquelles un bâtiment est devenu impropre à l'habitation : il souhaite démolir et le reconstruire sur le même emplacement qui est situé en bordure du chemin.

D'une façon générale, la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, validée par le tribunal, est prévue par le Code de l'Urbanisme (article L123-15). Le règlement du P.L.U. ne s'oppose pas à cette reconstruction et autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Pour ce cas particulier, les parcelles concernées sont situées en zone UA pour laquelle la vocation principale est l'habitation : les constructions de tous type destinées à l'habitation (constructions nouvelles, reconstructions, extensions et annexes) sont autorisées.

V7 / V8 et L3: Monsieur Hervé FITTES-PUCHEU, pour que des parcelles B430 et B213 soient constructibles puisque se trouvant à proximité d'autres habitations et déjà desservies en eau potable, électricité, téléphone et voirie.

Le Conseil Municipal fait valoir que le projet de P.L.U. vise à protéger l'espace agricole et se doit de respecter la modération de la consommation d'espace : les zones constructibles sont aujourd'hui situées au nord du groupement d'habitations existant sur le secteur et le projet communal ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles B430 et B213, d'autant que ces parcelles font partie de l'aire parcellaire de l'AOC « Jurançon ».

Rappel : Le projet de P.L.U. est soumis à l'avis de la CDPENAF -commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - (article 153-16 du code de l'urbanisme). Une modification du projet de P.L.U. à ce stade de l'élaboration conduisant à une augmentation significative des surfaces constructibles rendrait nécessaire une nouvelle consultation de cette Commission.

De plus, si l'augmentation de surface concerne des parcelles classées dans une Aire d'Appellation, le projet est soumis à un avis conforme de cette Commission (article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).

V9 / R2 : Monsieur Jean-Baptiste PROCOPE souhaite pouvoir construire une habitation en zone agricole à proximité de son exploitation.

Le conseil fait valoir que la zone est classée agricole « A » secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des

terres agricoles. Le code de l'urbanisme (article R123-7 à la date d'arrêté du PLU) fixe une liste limitative des constructions et installations autorisées dans une telle zone. Sont ainsi autorisées « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » du code de l'urbanisme.

Par conséquent un agriculteur dont la présence est indispensable et nécessaire à l'activité a le droit d'y construire son habitation ; ce n'est donc pas le PLU qui réglemente cette situation mais le code de l'urbanisme, et cela a été précisé par la jurisprudence.

Il appartient donc au demandeur dans le cadre d'une demande d'autorisation du droit des sols de justifier la nécessité de sa présence et le choix de l'emplacement de la construction.

V17 : Madame Véronique RIUNE et M. Philippe RIUNE, domicilié en B 434 se renseigne sur le projet de PLU.

**Sans remarque du conseil.**

V19: Madame Nicole PEYRET, se renseigne sur les contraintes liées à la réfection du bâtiment dans cette zone.

**Sans remarque du conseil.**

V20 / L8 et R8 : Monsieur Thierry LAFFITTE dépose un dossier concernant un projet de lotissement de 8 lots.

Le conseil municipal fait valoir que ce projet auquel il est globalement favorable, est aujourd'hui prématuré dans la mesure où il va à l'encontre des objectifs de modération de consommation de l'espace avec un projet portant sur 8 constructions et que les points relatifs à l'accès restent à résoudre. En effet, l'accès proposé dans le projet d'aménagement ne satisfait pas aux règles de sécurité ; il est préférable de prévoir un accès par l'intermédiaire du chemin rural existant situé au nord du secteur. D'un point de vue juridique, ce chemin étant situé sur la commune voisine de Monein, il faut étudier de façon précise comment il est possible de faire réaliser et financer des travaux sur une commune limitrophe. Le conseil municipal propose donc de classer ce secteur en zone à urbaniser « 2AU » qui sera ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U. Enfin, le projet doit intégrer les risques d'inondation liés au ruisseau qui bordent la parcelle B3.

Rappel: Le projet de P.L.U. est soumis à l'avis de la CDPENAF -commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - (article 153-16 du code de l'urbanisme). Une modification du projet de P.L.U. à ce stade de l'élaboration conduisant à une augmentation significative des surfaces constructibles rendrait nécessaire une nouvelle consultation de cette Commission.

De plus, si l'augmentation de surface concerne des parcelles classées dans une Aire d'Appellation, le projet est soumis à un avis conforme de cette Commission (article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).

V6 / L5: Madame Christiane PATIE et Monsieur Vincent BOURG (parcelles A326, 327, 328, 313, 314, 315 et 294).

- Le conseil note que la parcelle A294 est classée Naturelle « N », en raison d'un manque d'entretien qui a conduit à un retour de la nature sur le site et que la partie située en bordure avec le ruisseau de Bastard est inconstructible pour des raisons de risques de débordement du ruisseau, ainsi que des risques

d'érosion des berges ; à ce titre elle ne peut se voir attribuer un classement constructible ;

- les autres parcelles sont elles aussi classées en zone Naturelle « N » puisque leur absence d'entretien a de la même façon entraîné leur retour à un état de nature ; elles sont incluses dans l'aire parcellaire de l'AOC « Jurançon » ;
- par ailleurs, il n'apparaît plus de construction sur le plan cadastral ; la loi permet de rénover, agrandir les constructions à usage d'habitations en zones Agricoles « A » et Naturelles « N », ainsi que de reconstruire à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L123-15 du code de l'urbanisme), mais l'article L111-23 du code de l'urbanisme indique que la restauration d'un bâtiment peut être autorisée s'il reste l'essentiel des murs porteurs et si son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.  
Il faut donc que le demandeur dans le cadre d'une demande d'autorisation du droit des sols justifie l'existence légale du bien, son état et/ou la date de démolition ;
- le dossier de PLU ayant été arrêté le 27 juillet 2015, il n'a pas pris en compte l'avancée de la loi n°2015-990 du 06 août 2015, et plus particulièrement son article 80 ; cet article vient corriger certains oublis de la loi ALUR, à savoir l'impossibilité d'agrandir et d'avoir des annexes pour les habitations existantes en zones A et N des PLU ; aussi, le conseil propose d'améliorer le règlement en adoptant la rédaction suivante pour lesdites zones :

*« Les extensions mesurées des habitations existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal et dès lors que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant plus extension).*

*« Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20,00 m du bâtiment principal, sur un seul niveau, et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*« Les piscines rentrent dans cette catégorie des annexes, mais leur superficie n'est pas prise en compte dans le calcul des 50m<sup>2</sup>.».*

#### ❖ Sur la question de LOUBERT :

V5 : Madame Monique BONNEHON, pour la parcelle A 492.

Sans remarque du conseil.

V12 / R4 : Monsieur Charles CORDIER, et Mme Christine CORDIER se renseignent sur le projet de PLU et M. Charles CORDIER rédige une inscription au registre concernant Loubert. Il s'inquiète des OAP, du réseau pluvial à créer et suggère une canalisation à travers champs sur les parcelles A 491 et A 298 qui lui appartiennent.

**Le conseil municipal prend note de la proposition de M. Cordier ; le tracé précis du réseau d'évacuation des eaux pluviales sera déterminé lors des travaux d'aménagement de la zone.**

R7 / V18: Madame Anaïs CASTALDO pose des questions sur le projet Loubert et exprime son opposition, Je ne suis pas favorable au projet de développement dans mon quartier car j'ai bien du mal à comprendre comment des terrains à quelques mètres de ma parcelle (jugée non infiltrante) peuvent l'être et accueillir des systèmes

d'assainissement autonomes efficaces. De plus l'aménagement d'une voie d'accès pour les parcelles me semble difficile sans nuisances aux propriétaires limitrophes. Pour finir, le manque de précisions sur l'utilisation future de l'espace public créé au sein de cette zone n'est pas très engageant. Allons-nous connaître des nuisances sonores dans le milieu rural calme que nous avons choisi ?".

V11/ L6 : Monsieur Fabrice OUSTALOU, prend connaissance des OAP concernant Loubert et exprime son opposition au projet Loubert ;

V16 / L7 - Monsieur Patrice LATAPIE, domicilié au chemin des Vignes à Cuqueron vient poser des questions et exprimer son opposition au projet Loubert. Il écrit : "... Je vous écris pour vous faire part de mes craintes suite à l'élaboration du PLU.

*En effet, beaucoup de questions restent en suspens notamment sur le projet LOUBERT, DAUBAGNA.*

*Combien de lots vont être faits?*

*Comment vont-être desservis ces lots?*

*Je me situe à côté du futur passage des habitations et je me pose la question de la route.*

*Combien de large, comment va-t-elle être conçue?*

*Va t'il y avoir des expropriations de terrain?*

*Bref toutes ces questions me font dire que je suis totalement contre le projet, et je ne suis pas le seul.*

*Ces études ont été réalisées par des bureaux d'études qui ne connaissent non seulement pas l'environnement mais en plus qui ne se mettent pas à la place des gens.*

*Je suis venu habiter à la campagne, durant toute ma vie j'y ai vécu, ce n'est pas pour me retrouver dans un lotissement.*

*De plus nous allons être rattachés à Monein donc d'où l'intérêt..."*

**Le projet communal a fait l'objet d'une réflexion et le choix des zones ouvertes à l'urbanisation s'appuie sur de nombreux critères : la commune est confrontée à de nombreuses contraintes qui limitent les possibilités de construction (pente, terrains agricoles couverts par une AOC) ; les terrains proposés sont d'une taille importante au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace prônés par la loi et permettent la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome (une étude à la parcelle a été réalisée). La voie projetée n'est destinée qu'à la desserte des parcelles qu'elle borde et le trafic attendu est en conséquence très limité. Enfin l'espace public identifié dans le projet n'est pas destiné à accueillir des installations « bruyantes » mais à assurer une rupture visuelle entre les habitations existantes et les futures constructions situées en contrebas de façon à limiter les vis-à-vis.**

V2 / R1et L1: Monsieur Gilbert LAPEZE, pour les parcelles A 205 et A 206 et s'est renseigné sur le projet LOUBERT : " ... Je suis propriétaire, de la parcelle A205 A206 et je suis retraité agricole associé à M. PROCOPE Jean-Baptiste. Je remets une lettre pour demander un terrain en AOC pour replanter la vigne qu'il faudra arracher.... Je demande également d'avoir au moins 8 lots sur 15000 m<sup>2</sup> et enlever l'ombre des arbres de Monsieur et Madame ROZE. Mon associé n'étant pas d'accord pour seulement 4 lots Monsieur Jean-Baptiste PROCOPE (...)."

**Le conseil fait valoir que le PLU ne permet pas de modifier le périmètre de l'aire parcellaire de l'AOC, et qu'il faut pour cela s'adresser à l'INAO.**

**Par ailleurs, le P.L.U. ne permet pas d'intervenir sur les plantations réalisées sur les parcelles voisines qui sont réglementées par le code civil.**

**Le nombre de lots est conditionné par la possibilité de réaliser un assainissement autonome. L'étude à la parcelle réalisée fait état de la possibilité d'implanter en toute sécurité 4 à 5 maisons individuelles. Si le projet final doit comporter un nombre de lots supérieur, il convient au porteur de projet d'indiquer les dispositifs projetés avec toutes les justifications nécessaires.**

V10 / R3: Monsieur Mathieu BESINAU, souhaite l'incorporation au projet Loubert de parcelles lui appartenant: " ... Propriétaire des parcelles attenantes à la zone 1AU Loubert et concerné par les travaux d'aménagement sur les parcelles B89, B456 et A497, je souhaiterais l'incorporation de mes terrains dans cette zone à urbaniser. A court terme j'envisage d'arracher les vignes présentes pour les déplacer sur d'autres terrains."

**Le Conseil Municipal fait valoir que le projet de P.L.U. vise à protéger l'espace agricole et se doit de respecter la modération de la consommation d'espace : les parcelles étant plantées en vigne, le classement des parcelles B89 et B456 en zone à urbaniser n'a pas été jugé prioritaire. La parcelle A497 est utilisée comme aire de manœuvre pour les engins agricoles et sa superficie limitée ne permet pas la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.**

**Rappel: Le projet de P.L.U. est soumis à l'avis de la CDPENAF -commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - (article 153-16 du code de l'urbanisme). Une modification du projet de P.L.U. à ce stade de l'élaboration conduisant à une augmentation significative des surfaces constructibles rendrait nécessaire une nouvelle consultation de cette Commission.**

**De plus, si l'augmentation de surface concerne des parcelles classées dans une Aire d'Appellation, le projet est soumis à un avis conforme de cette Commission (article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).**

**❖ Sur la question de JAGAN :**

V13/R5 : Mme Martine ROUSSEL, se renseigne sur le projet de PLU et en particulier le secteur Jagan ; elle demande une possibilité de construction sur les parcelles A376 - A379

**Les parcelles demandées correspondent à un parc arboré situé à proximité de l'habitation. Bien que classée dans l'aire parcellaire de l'AOC « Jurançon », il ne s'agit plus aujourd'hui de parcelles agricoles. Compte tenu de leur nature, il est possible de les réintégrer dans la zone urbaine.**

V14 / R6 : Monsieur Gaëtan COMBES, (A518) exprime son opposition en particulier au projet Jagan ; il est « contre le fait de nouvelles constructions par rapport au nombre de maisons. Et n'est pas venu pour se retrouver dans un lotissement. Trouve regrettable, ce que l'on va faire du paysage de Cuqueron. Donc est contre »

**Le projet communal a fait l'objet d'une réflexion et le choix des zones ouvertes à l'urbanisation s'appuie sur de nombreux critères : la commune est confrontée à de nombreuses contraintes qui limitent les possibilités de construction (pente, terrains agricoles couverts par une AOC) ; les terrains proposés sont d'une taille importante au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace prônés par la loi et permettent la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome (une étude à la parcelle a été réalisée). Chacune des zones ouvertes à l'urbanisation ne permet d'accueillir qu'un nombre de construction limité et il est excessif de parler de « se retrouver dans un lotissement ».**

**❖ Sur la question du commissaire enquêteur relative à la partie nord du territoire de la commune de Cuqeron, dans le projet de plan de zonage (règlement graphique)**

Quelles sont les différences qu'apporte l'étude hydraulique de 2008 du SIVU des Baises par rapport à l'atlas départemental des zones inondables ?

La superposition de la carte des zones inondables qui figure dans l'étude hydraulique de 2008 du SIVU des Baises et de la carte de l'atlas départemental des zones inondables montre que les zones inondables type centennale définies dans l'atlas couvrent une enveloppe plus large que celles définies dans l'étude hydraulique du SIVU. Malheureusement, cette dernière ne couvre qu'une partie de la commune de Cuqeron (partie en aval du moulin de Conderine) et il semble donc difficile de modifier le tracé des zones du PLU pour se caler sur les limites de l'étude hydraulique du SIVU puisque l'info n'est pas disponible sur l'aval de la Baysère. Il est par ailleurs difficile de se caler sur les courbes de niveaux en raison de la pente relativement importante du lit de la Baysère, ce qui ne permet pas d'extrapoler les zones inondables vers l'amont.

L'étude hydraulique du SIVU donne par ailleurs des informations sur la hauteur d'eau attendue dans certains quartiers : elle mentionne des crues de retour vicennale (20 ans) sur le secteur moulin de Conderine et Claverie (commune de Monein), avec une hauteur d'eau de 1 m dans les bâtiments à Claverie et Carrasquet mesurée en 1932, cette crue ayant une période de retour supérieure à 100 ans (à Claverie et Carrasquet, les repères de crue se situeraient respectivement 30 cm et 90 cm au-dessus du niveau de crue centennale calculée par le modèle).

En termes de prévention des risques pris en compte dans le PLU, l'étude hydraulique du SIVU ne conduit donc pas à remettre en cause le zonage du P.L.U. ni à ajouter des zones supplémentaires soumises à des risques qui ne seraient pas pris en compte lorsque l'on s'appuie sur l'atlas départemental des zones inondables.

D'autre part, le règlement prévoit une restriction de la construction dans les zones définies comme inondables (zones indicées « c » ou « d ») et l'obligation de surélever les planchers pour les constructions autorisées avec une hauteur de surélévation des planchers cohérentes avec celles indiquées dans l'étude hydraulique du SIVU.

**❖ Sur la question des Servitudes d'utilité publique**

La carte communale actuellement en vigueur comporte une carte regroupant certaines servitudes d'utilité publique de la commune de Cuqeron (autres éléments informatifs affectant l'utilisation du sol), avec diverses informations valables en 2008, notamment l'aire de production des vins AOC, le périmètre de protection autour des puits (localisation des puits, zone A 200m, zone B 300 m). Ces informations sont-elles toujours valables ?

Le site des puits sur MONEIN, qui impactait CUQUERON, ne comporte plus de protection. Il ne figure pas dans le porter à connaissance.

Une procédure de modification du PLU de Monein est prévue en mai et juin 2016 pour permettre la réalisation d'un champ de panneaux photovoltaïque sur le site, ce qui montre bien que le site est désormais désaffecté et sans contrainte.

**DIT**

que la présente délibération sera transmise :

- à Monsieur le Préfet, conformément à l'article L 2131-1 Code Général des Collectivités Territoriales.

- à Monsieur CLAVERIE Jean Marie, conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, en sa qualité de commissaire-enquêteur;

- à la Communauté de Communes Lacq Orthez au titre de sa compétence « assistance technique et financière à l'élaboration des documents de planification »

que conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant UN MOIS.

Pour extrait certifié conforme,  
Au registre sont les signatures.

Fait à Cuqueron le 17 Mars 2016.  
Le Maire, Michel Barbé.



**Acte rendu exécutoire après dépôt  
en Sous-Préfecture le 18 Mars 2016  
et publication le 18 Mars 2016**



## CHAPITRE V

### COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### 5.1 - Commentaires généraux

Le commissaire enquêteur (CE) constate que la participation du public a été importante au cours de l'enquête publique.

En effet, le rapport du nombre d'observations formulées (36 orales ou écrites) vis-à-vis de la population locale (184 en 2012) a été élevé pour ce type d'enquête publique.

Cela peut s'expliquer par le fait que la communication a été réalisée de manière réglementaire (publication dans la presse, affichages dans la commune...) et que de plus un courrier a été distribué dans chacune des boîtes à lettres de la commune avant le début de l'enquête publique.

Par ailleurs deux réunions publiques se sont tenues dont en particulier celle du 22 juillet 2015 (cf. § suivant).

#### 5.2 - Bilan de la concertation et information du public

Le CE constate que le bilan de la concertation ouverte sur le projet de PLU a été tiré par le conseil municipal dans sa séance du 27 juillet 2015 (cf. dossier d'EP - pièce 8 - documents administratifs - délibérations) conformément aux termes de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme. Le conseil municipal a considéré que la concertation qui a été menée depuis le 17 avril 2013 s'est déroulée d'une façon satisfaisante et que le public a été en mesure d'émettre ses observations sur le projet au cours de sa conception.

Le CE prend acte du fait que le nombre de participants d'environ une trentaine de personnes s'est présentée à la dernière réunion publique ce qui par rapport à la population totale de la commune est relativement important et démontre l'intérêt de la population locale à ce sujet..

#### 5.3 - Avis des personnes publiques

Le CE constate que de nombreuses remarques ont été exprimées en particulier par les services de l'Etat (DDTM, CDPENAF,...) ainsi que le Conseil départemental 64-DGAEE, Chambre d'agriculture, RTE, syndicat intercommunal Gave & Baïse et TIGF.

Le rapport de présentation du PLU sera revu et précisé pour tenir compte des diverses remarques formulées par les personnes publiques notamment pour ce qui concerne des points de fragilité (gestion économe de l'espace, TVB, assainissement...) ou des points à améliorer.

Des remarques concernent également les autres documents du PLU.

Un mémoire de prise en compte de l'avis des personnes publiques a été rédigé par la commune et soumis à l'avis du public pendant l'EP.

Si ce mémoire paraît pour le CE globalement cohérent, certains points méritent d'être corrigés compte tenu en particulier de l'existence de l'étude hydraulique de 2008 réalisée par le SIVU des Baïses.

Par ailleurs le CE apporte des commentaires personnels au cas par cas :

N°	ORGANISME	Point n°	REMARQUES	REPONSE APPOREE PAR LA COMMUNE	Commentaires du CE
1	CDPENAF	1	Avis favorable sous réserve : - de justifier la zone IAU au quartier Loubert	La zone IAU du quartier Loubert correspond à un secteur qui ne porte pas d'enjeux pour l'agriculture : elle ne se situe pas dans l'aire parcellaire de l'AOC Jurançon et la valeur agronomique des sols n'est pas très bonne. D'autre part, les pentes sont relativement modérées et permettent la mise en place de dispositifs d'assainissement acceptables. Enfin, il s'agit d'un des rares endroits de la commune où une urbanisation « en épaisseur » est possible en s'appuyant sur la trame viaire et pour lequel il n'y a pas de rétention foncière avérée.  Même si la loi ALUR a supprimé la possibilité de définir une superficie minimale pour les terrains, la mise en place d'un assainissement non collectif nécessite une certaine superficie. Parallèlement à l'élaboration du P.L.U., le SPANC a réalisé une étude à la parcelle pour les différentes zones ouvertes à l'urbanisation définies dans le P.L.U. Même si le rapport fait apparaître une superficie minimale de 1200m <sup>2</sup> , les études à la parcelle indiquent pour la plupart des secteurs une surface de l'ordre de 580 à 620 m <sup>2</sup> nécessaire à la mise en place de la partie traitement/dispersion d'un dispositif d'assainissement pour un logement comportant 5 pièces principales. Les fiches parcellaires qui tiennent compte de la configuration des terrains n'indiquent pas la possibilité d'augmenter le nombre de logements et donc la taille moyenne des terrains. En tout état de cause, la superficie des terrains sera déterminée au moment du projet, et de l'instruction des permis suivant les possibilités d'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif selon l'avis du SPANC.	Pour le CE cette argumentation paraît raisonnable  Le CE a pu étudier le document du SPANC et les diverses solutions envisageables pour l'assainissement autonome et n'a pas de remarques à formuler
2	Chambre d'Agriculture	1	Réserver la zone A aux seules activités agricoles et limiter les activités sylvicoles et forestières aux zones naturelles	La commune ne souhaite pas réserver la zone A aux seules activités agricoles ; de plus, cette règle serait contraire à la nomenclature relative aux destinations définies par le code de l'urbanisme applicable à partir du 01/01/15	Le CE prend acte
		2	Avis favorable sous réserve de : - réduire la zone IAU de Loubert en la limitant à l'espace compris entre le chemin des Vignes et le chemin de Bastard	Zone IAU de Loubert : voir réponse à l'avis de la CDPENAF (point 1)	Un éventuel classement de cette parcelle en ZAU nécessiterait en toute hypothèse l'aménagement initial des accès & de plus. le cilt en ZAU n'est pas très intéressant

		3	limiter le changement de destination aux bâtiments pour lesquels la nouvelle destination ne générera pas de contraintes sur l'activité agricole : justifier l'absence d'impact	L'impact des changements de destination sur l'activité agricole sont négligeables. En effet, s'il existe encore une activité agricole dans le corps de ferme concerné, le changement de destination de la partie agricole des bâtiments sera maîtrisées par l'agriculteur. S'il n'existe plus d'activité agricole dans le corps de ferme concerné, alors l'impact sur l'agriculture aura eu lieu en amont lorsque les bâtiments d'habitation sont devenus occupés par un non agriculteur. La carte jointe qui localise les bâtiments concernés et distingue ceux qui sont encore liés à une exploitation sera ajoutée au rapport de présentation.	pour un petit quartier  Le CE note que sur les 26 changements de destination possibles, la moitié est déjà occupée par des non agriculteurs. Cette possibilité apporte une petite marge de manœuvre dans le domaine du logement. Elle présente l'intérêt de sauvegarder le patrimoine de la commune
3	Chambre de Commerce et d'Industrie		Avis favorable Pas de remarques		
4	Commune de Parbayse		Avis favorable		
5	Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques - D64EE		Précisions à apporter par rapport au trafic routier, au PLH (axes stratégiques, objectifs chiffrés globaux pour le secteur Sud et Monein), aux paysages (mention faite de l'atlas des paysages), aux déchets (volumes, organisation de la collecte et traitements)	Trafic routier : le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte les informations transmises Habitat : la CCLO était présente à toutes les réunions au titre de la collaboration prévue par l'art. L123-6 et n'a pas de remarques particulières sur les points signalés. Paysages : il n'a pas été possible de consulter l'atlas des paysages avant l'arrêt du P.L.U. Déchets : le rapport de présentation sera complété ; toutefois, la CCLO ne dispose pas de données précises à l'échelle de la commune.	Le CE prend acte
6	DREAL - Autorité environnementale (AE)		Accord tacite		Le CE a pris bonne note

7	INAO	Pas de remarques			
8	Préfecture Pyrénées Atlantiques	<p>Des observations mais pas de réserves</p> <p>1 Changement de destination des bâtiments agricoles : préciser l'analyse en termes d'atteinte à la salubrité publique (capacité AEP et Assainissement Non Collectif) et à l'agriculture (conflits d'usage, réciprocité avec élevages) et de potentiel de logements offert- Intégrer une carte de localisation</p> <p>2 Manque de justification de la zone AU de Loubert (localisation et opportunité)</p> <p>3 Interdire toute construction dans les zones où le risque d'inondation est fort</p> <p>4 Intégrer les conclusions du schéma directeur d'assainissement</p> <p>5 Apporter des justifications en ce qui concerne la mixité sociale (logements sociaux : existants et besoins) et l'accueil de</p>	<p>Changement de destination des bâtiments : voir réponse à l'avis de la chambre d'agriculture (point 3)</p> <p>En ce qui concerne la mise en place d'assainissement non collectif, le SPANC sera consulté lors de tout dépôt de permis de construire préalable à un changement de destination.</p> <p>Zone 1AU de Loubert : voir réponse à l'avis de la CDPENAF (point 1) et à l'avis de la chambre d'agriculture (point 2)</p> <p>Les règles sont maintenues telles quelles dans les zones Aid et Nid car elles restreignent fortement la construction : les constructions neuves autorisées ne le sont que sous de nombreuses réserves, dont la condition que leur implantation soit techniquement irréalisable en dehors des zones Aic ou Aid</p> <p>Le schéma directeur d'assainissement n'est pas en cours d'actualisation à la connaissance de la mairie : en effet, il prévoit la mise en place d'assainissements non collectifs pour l'ensemble de la commune.</p> <p>Toutefois, le SPANC a réalisé une étude à la parcelle pour les différentes zones ouvertes à l'urbanisation définies dans le P.L.U. (cf. réponse à l'avis de la CDPENAF (point 2))</p> <p>Schéma directeur de gestion des eaux pluviales : la commune demande à la CCLO la réalisation d'un tel schéma dans le cadre de la compétence gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) créée par la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014</p> <p>Il n'existe pas de logements sociaux ni d'aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Cuqeron. Le contexte géographique et topographique est peu favorable à la mise en œuvre de tels projets en raison des coûts supplémentaires</p>	<p>Le CE note qu'il existe des points de fragilités.</p> <p>Le CE prend acte</p> <p>Le CE prend acte</p> <p>Recommandation du CE: dossier à compléter compte tenu de l'existence de l'étude hydraulique 2008 du SIVU des Baïses et à intégrer dans RDP</p> <p>Le CE a pu consulter l'étude du SPANC qui figure en pièce 9a</p> <p>Le CE prend acte (cf. recommandation)</p> <p>Le CE prend acte</p>	

		gens du voyage	(difficulté pour trouver des porteurs de projets).	
6		Etude plus aboutie sur TVB : localiser réservoirs de biodiversité et corridors à l'échelle de la commune	Le projet communal de TVB est traduit sous forme de zone N recouvrant les réservoirs et principaux réservoirs de biodiversité, mais aussi par le biais d'éléments de paysage (réseau de haies en particulier).	Le CE prend acte
7		Identifier par un zonage particulier le site Natura 2000 (aucune construction possible)	Sans être matérialisé de façon particulière, le site Natura 2000 est de fait inconstructible par les règles qui s'appliquent dans les zones N, Nic, Nid, Aic et Aid. Il est choisi de ne pas ajouter un figuré spécifique afin de ne pas nuire à la lisibilité de la carte de zonage	Le CE prend acte et note que l'AE a donné un accord tacite au projet de PLU
8		Faire référence à la méthode utilisée pour l'évaluation environnementale et à l'annexe 1c : espèces invasives et zones humides	Le rapport de présentation sera complété.	Le CE prend acte
9		Rapport de présentation : détailler le tableau page 105	Le tableau sera modifié.	Le CE prend acte
10		Règlement : supprimer la mention au PPRN	Le règlement sera modifié.	Le CE prend acte
11		Règlement : corriger les articles 11 (zones Aic/Aid) et les articles 1 (zones Aid/Nid)	Le règlement sera modifié en ce qui concerne l'article 11. Pour l'article 1, voir réponse à l'avis de la Préfecture (point 3)	Le CE prend acte
12		Permettre les toitures et façades végétalisées, l'isolation par l'extérieur, voire les architectures bioclimatiques dans les zones U et AU	Le règlement des zones U et AU sera modifié de façon à indiquer que les toitures et façades végétalisées, l'isolation par l'extérieur, et les architectures bioclimatiques sont autorisées sous réserve de justification technique.	Le CE prend acte
9	RTE	1 Préciser les informations dans la liste des servitudes : Adresse, plan et notice d'information relative à la servitude I4	Les éléments mentionnés ne sont pas joints au courrier. Le dossier des servitudes sera complété avec les éléments lorsqu'ils auront été reçus (éléments demandés par mail le 04/12/2015)	Le CE prend acte
		2 Règlement : Ne pas mentionner RTE dans l'article 1 des zones Aid, Aic, Nic et Nid	Les dispositions générales du règlement précisent que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones du P.L.U. et que seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable	Le CE prend acte
		3 Modifier la rédaction de l'article 2 des zones Aid, Aic, Nic et Nid : «Les	Le règlement sera modifié pour intégrer cette demande.	

			<p><i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.. »</i></p>	Le CE prend acte
	4	<p>Modifier la rédaction de l'article 10 des zones Aid, Aic, Nic et Nid : «<i>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.</i> »</p>	Le règlement sera modifié pour intégrer cette demande.	Le CE prend acte
	5	<p>Préciser : « les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques. »</p>	Le règlement sera modifié pour intégrer cette demande.	Le CE prend acte
10	SbIS64	1	Pas de remarques	
11	Syndicat Intercommunal Gave et Baise - Alimentation en eau potable	1	<p>Zone 1 - UA (chemin du château) : avis favorable AEP : desservie Pas de défense incendie et impossibilité d'installer un poteau dans ou à proximité de la zone Zone 2 - UA (mairie) : avis favorable</p>	Le CE prend acte

			<p>AEP : desservie (conduite dans parcelle A34)</p> <p>Pas de défense incendie mais possibilité d'installer un poteau à proximité</p> <p><b>Zone 3 - 1AU (mairie) : avis favorable</b></p> <p>AEP : desservie</p> <p>Pas de défense incendie mais possibilité d'installer un poteau à proximité</p> <p><b>Zone 4 - 1AU (Loubert) : avis favorable</b></p> <p>avec observation</p> <p>AEP : desservie mais extensions à prévoir selon le découpage de la zone</p> <p>Pas de défense incendie (poteau existant non conforme) et impossibilité d'installer un poteau dans ou à proximité de la zone</p> <p><b>Zone 5 - UA (Loubert) : avis favorable</b></p> <p>AEP : desservie</p> <p>Pas de défense incendie et impossibilité d'installer un poteau dans ou à proximité de la zone</p> <p><b>Zone 6 - UA (chemin des sources) : avis favorable</b></p> <p>AEP : desservie</p> <p>Pas de défense incendie et impossibilité d'installer un poteau dans ou à proximité de la zone</p> <p><b>Zone 7 - UA (route des crêtes/Biscarros) : avis favorable</b></p> <p>AEP : desservie (conduite dans parcelles privées)</p> <p>Défense incendie partiellement assurée et possibilité d'installer un poteau à proximité</p> <p><b>Zone 8 - UA (chemin des vignes/Jagan) : avis favorable</b></p> <p>AEP : desservie (conduite dans parcelles privées) mais servitudes de passage à prévoir</p> <p>Défense incendie partiellement assurée et possibilité d'installer un poteau à proximité</p> <p><b>Zone 9 - 1AUa (Jagan) : avis favorable</b> avec observations</p> <p>AEP : desservie mais ouvrages dans la</p>
--	--	--	---

12	Syndicat Intercommunal de la Gave et de la Baise - Assainissement non collectif	1		<p>parcelle A205 : il n'est pas souhaitable de les déplacer</p> <p>Défense incendie assurée</p> <p>Zone 10 - UA (Jagan nord) : avis favorable</p> <p>AEP : desservie (conduite dans parcelles privées)</p> <p>Défense incendie assurée</p> <p>Zone 11 - UB (Jagan sud) : avis favorable</p> <p>AEP : desservie (conduite dans parcelles privées)</p> <p>Défense incendie partiellement assurée et possibilité d'installer un poteau à proximité</p> <p>Zone 1 - Mairie</p> <p>Tranchées filtrantes (1 lot)</p> <p>Zone 2 - Chemin des crêtes (Ticoulet)</p> <p>Tranchées filtrantes (3 lots)</p> <p>Zone 3 - Biscarros</p> <p>Tranchées filtrantes (2 lots)</p> <p>Zone 4 - Jagan entre chemin des vignes et chemin des sources (Guérich)</p> <p>Tranchées filtrantes pour la partie sud-ouest (3 lots), traitement HS et dispersion pour la partie est (1 lot)</p> <p>Zone 5 - Jagan sud chemin des vignes (Labasse)</p> <p>Tranchées filtrantes pour la partie sud-ouest (2 lots), traitement HS et dispersion pour la partie est (1lot)</p> <p>Zone 6 - Loubert (Vignau)</p> <p>Traitement HS et dispersion (4 lots)</p> <p>Zone 7 - Chemin des sources (Bouchetuc)</p> <p>Traitement HS et dispersion (1 lot)</p>	Le CE prend acte
13	TIGF (Transport et Infrastructures Gaz France)	1		<p>La mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif est compatible avec le projet de P.L.U. à l'exception du projet sauf pour le secteur n°5 « Labasse » pour lequel une rencontre avec le SPANC sera organisée afin d'évaluer la nécessité de modifier l'OAP définie.</p>	

#### 5.4 - Comparaison du PLU de Monein et du PLU de Cuqueron : étude des zones inondables

L'étude du risque inondation a amené le CE à étudier le PLU de la commune voisine de Monein.

- Dans le rapport de présentation du PLU de Monein, le CE a noté qu'il est écrit à la page 84 : *"Aucun PPRI n'est prescrit sur la commune de Monein. Toutefois, des zones soumises à ces risques ont été cartographiées dans l'atlas départemental des zones inondables (...), tout au moins en ce qui concerne la Baysère, la Baise et leurs affluents."*

*Par ailleurs, une étude a été réalisée en 2008 par le SIVU Baise relative à l'extension des champs d'expansion des crues du bassin des Baises qui vient préciser les zones de risques au niveau de l'agglomération de Monein. Cette étude ne concerne qu'une petite partie du cours de la Baysère. Sur le segment compris entre les ponts d'Ucha et Lat, le périmètre soumis à risques est moindre que celui identifié dans l'Atlas Départemental. Les indications pour les parcours situés en amont et à l'aval de ce segment sont incomplètes...*

- dans le rapport de présentation du projet de PLU de Cuqueron, le CE a noté dans le § inondation développé en pages 73 à 75 qu'il est écrit que *"la commune ne fait pas l'objet d'un PPRI, mais les rives de la Baysère sont identifiées dans l'atlas départemental des zones inondables"*.

Cette comparaison des PLU a amené le CE à poser une question relative aux différences constatées entre l'atlas départemental des zones inondables et l'étude du SIVU des Baises pour le nord de la commune de Cuqueron.

La commune estime que :

*"La superposition de la carte des zones inondables qui figure dans l'étude hydraulique de 2008 du SIVU des Baises et de la carte de l'atlas départemental des zones inondables montre que les zones inondables type centennale définies dans l'atlas couvrent une enveloppe plus large que celles définies dans l'étude hydraulique du SIVU. Malheureusement, cette dernière ne couvre qu'une partie de la commune de Cuqueron (partie en aval du moulin de Conderine) et il semble donc difficile de modifier le tracé des zones du PLU pour se caler sur les limites de l'étude hydraulique du SIVU puisque l'info n'est pas disponible sur l'amont de la Baysère. Il est par ailleurs difficile de se caler sur les courbes de niveaux en raison de la pente relativement importante du lit de la Baysère, ce qui ne permet pas d'extrapoler les zones inondables vers l'amont."*

*L'étude hydraulique du SIVU donne par ailleurs des informations sur la hauteur d'eau attendue dans certains quartiers : elle mentionne des crues de retour vicennale (20 ans) sur le secteur moulin de Conderine et Claverie (commune de Monein), avec une hauteur d'eau de 1 m dans les bâtiments à Claverie et Carrasquet mesurée en 1932, cette crue ayant une période de retour supérieure à 100 ans (à Claverie et Carrasquet, les repères de crue se situeraient respectivement 30 cm et 90 cm au-dessus du niveau de crue centennale calculée par le modèle).*

*En termes de prévention des risques pris en compte dans le PLU, l'étude hydraulique du SIVU ne conduit donc pas à remettre en cause le zonage du P.L.U. ni à ajouter des zones supplémentaires soumises à des risques qui ne seraient pas pris en compte lorsque l'on s'appuie sur l'atlas départemental des zones inondables.*

*D'autre part, le règlement prévoit une restriction de la construction dans les zones définies comme inondables (zones indicées « c » ou « d ») et l'obligation de surélever les planchers pour les constructions autorisées avec une hauteur de surélévation des planchers cohérentes avec celles indiquées dans l'étude hydraulique du SIVU."*

Le CE estime que la position de la commune paraît justifiée dans ce domaine aussi bien pour le zonage des zones inondables du PLU de Cuqéron que pour les hauteurs de rehaussement prévues. Il lui paraît souhaitable de faire figurer dans le rapport de présentation l'existence de l'étude de 2008 du SIVU des Baïses avec un plan faisant apparaître le secteur couvert au nord de la commune de Cuqéron et l'argumentation relative à la comparaison entre étude SIVU /atlas départemental des zones inondables ainsi que sur les hauteurs de rehaussement prévues (cf. recommandation).

#### **5.5 - Analyse des observations exprimées par le public**

Le CE a pris acte des arguments et observations exprimés par le public. Il les a consignés dans un procès verbal et a posé également un certain nombre de questions au porteur du projet de plan.

Les réponses ont été apportées par la commune dans le cadre d'un mémoire (MR) qui figure au chapitre IV du présent rapport. Ces réponses apparaissent globalement claires et cohérentes pour le CE.

Dans le tableau ci-après sont regroupées l'observation recueillie par le CE, la prise en compte envisagée par la commune telle qu'elle apparaît dans le MR ainsi que des commentaires du CE :

Domaine abordé	Réf.	Demandeur & adresse	Résumé observation	Avis de la commune	Commentaires du CE
Constructibilité de parcelle	V1 & L2	M. Fernand LOUBERT Monein	Demande constructibilité parcelle A121	<p>Le Conseil Municipal (CM) fait valoir que le projet de P.L.U. vise à protéger l'espace agricole et se doit de respecter la modération de la consommation d'espace : les zones constructibles sont aujourd'hui situées au sud du chemin des sources et le projet communal ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles situées de l'autre côté de la route.</p> <p><i>* Le projet de P.L.U. est soumis à l'avis de la CDPENAF - commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - (article 153-16 du code de l'urbanisme). Une modification du projet de P.L.U. à ce stade de l'élaboration conduisant à une augmentation significative des surfaces constructibles rendrait nécessaire une nouvelle consultation de cette Commission.</i></p> <p><i>De plus, si l'augmentation de surface concerne des parcelles classées dans une Aire d'Appellation, le projet est soumis à un avis conforme de cette Commission (article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).</i></p>	Le CE prend acte de la position de la commune
Constructibilité de parcelles	V7 & L3	M. Hervé FITTES-PUCHEU Cuqueron	Demande pour que les parcelles B430 et B213 soient constructibles puisque se trouvant à proximité d'autres habitations et déjà desservies en eau potable, électricité, téléphone et voirie.	<p>Le CM fait valoir que le projet de P.L.U. vise à protéger l'espace agricole et se doit de respecter la modération de la consommation d'espace : les zones constructibles sont aujourd'hui situées au nord du groupement d'habitations existant sur le secteur et le projet communal ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles B430 et B213, d'autant que ces parcelles font partie de l'aire parcellaire de l'AOC « Jurançon ».</p> <p>Et Rappel*</p>	Le CE prend acte de la position de la commune

Reconstruction ancienne ferme	V6 L5	M. & Mme BOURG Bordeaux	Demande possibilité de reconstruire ancienne ferme sise en Casemajou  Demande constructibilité parcelles 327, 328, 313-314, 315 A/B et parcelle 294	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Le CM note que la parcelle A294 est classée Naturelle « N », en raison d'un manque d'entretien qui a conduit à un retour de la nature sur le site et que la partie située en bordure avec le ruisseau de Bastard est inconstructible pour des raisons de risques de débordement du ruisseau, ainsi que des risques d'érosion des berges ; à ce titre elle ne peut se voir attribuer un classement constructible ;</li> <li>◦ les autres parcelles sont elles aussi classées en zone Naturelle « N » puisque leur absence d'entretien a de la même façon entraîné leur retour à un état de nature ; elles sont incluses dans l'aire parcellaire de l'AOC « Jurançon » ;</li> <li>◦ par ailleurs, il n'apparaît plus de construction sur le plan cadastral ; la loi permet de rénover, agrandir les constructions à usage d'habitations en zones Agricoles « A » et Naturelles « N », ainsi que de reconstruire à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de 10 ans (article L123-15 du code de l'urbanisme), mais l'article L111-23 du code de l'urbanisme indique que la restauration d'un bâtiment peut être autorisée s'il reste l'essentiel des murs porteurs et si son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien. Il faut donc que le demandeur dans le cadre d'une demande d'autorisation du droit des sols justifie l'existence légale du bien, son état et/ou la date de démolition ;</li> <li>◦ le dossier de PLU ayant été arrêté le 27 juillet 2015, il n'a pas pris en compte l'avancée de la loi n°2015-990 du 06 août 2015, et plus particulièrement son article</li> </ul>	<p>Le CE prend acte de la position de la commune.</p> <p>Par ailleurs le CE a étudié le dossier d'EP. Il n'a pas trouvé mention de l'ancienne ferme de Casemajou dans l'étude patrimoniale. Il a visité le site et a retrouvé des ruines (cf. photos ainsi celle de l'application "géoportail" en annexe)</p> <p>Le CE confirme le classement des parcelles citées dans la demande L5 en zone "N". Ces parcelles à son sens ne peuvent pas faire partie de l'embryon d'un quartier dans le projet de PLU</p> <p>Par contre une grande partie des parcelles de la propriété Casemajou étant classées en zone AOC, la réhabilitation de ce lieu pourrait s'effectuer par la mise en place d'un vignoble de qualité dans le cadre de la réglementation en vigueur dans ce domaine</p> <p>Avis favorable du CE pour modifier le règlement</p>
-------------------------------	----------	-------------------------------	---	---	---

AOC Nombre de lots sur Jagan	V2 & R1 & L1	M. Gilbert LAPEZE Cuqeron	propriétaire, de la parcelle A205 A206 et retraité agricole associé à M. PROCOPE Jean- Baptiste. Il remet une lettre pour demander un terrain en AOC pour replanter la vigne qu'il faudra arracher.... Il demande également d'avoir au moins 8 lots sur 15000 m <sup>2</sup> et enlever l'ombre	80 : cet article vient corriger certains oublis de la loi ALUR, à savoir l'impossibilité d'agrandir et d'avoir des annexes pour les habitations existantes en zones A et N des PLU ; aussi, le conseil propose d'améliorer le règlement en adoptant la rédaction suivante pour lesdites zones :  « <i>Les extensions mesurées des habitations existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal et dès lors que la surface totale de plancher après travaux n'exécède pas 250 m<sup>2</sup> (existant plus extension).</i> » « <i>Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20,00 m du bâtiment principal, sur un seul niveau, et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</i> » « <i>Les piscines rentrent dans cette catégorie des annexes, mais leur superficie n'est pas prise en compte dans le calcul des 50m<sup>2</sup>.</i> ».	
				La commune fait valoir que le PLU ne permet pas de modifier le périmètre de l'aire parcellaire de l'AOC, et qu'il faut pour cela s'adresser à l'INAO. Par ailleurs, le P.L.U. ne permet pas d'intervenir sur les plantations réalisées sur les parcelles voisines qui sont règlementées par le code civil. Le nombre de lots est conditionné par la possibilité de réaliser un assainissement autonome. L'étude à la parcelle réalisée fait état de la possibilité d'implanter en toute sécurité 4 à 5 maisons individuelles. Si le projet final doit comporter un nombre de lots supérieur, il convient au porteur de projet d'indiquer les dispositifs projetés avec toutes les justifications nécessaires.	Le CE prend acte de la position de la commune.  Cf. <b>recommandation</b> pour faire figurer l'aire parcellaire AOC en annexe du PLU

Réglementation écrite en zone UA	V4 & L4	Mme Michèle ROLIN & M. Jean-Etienne ROLIN Cuqueron	des arbres de Monsieur et Madame ROZE.	Propriétaires de la maison en B15 et B362, sur lesquelles un bâtiment est devenu impropre à l'habitation : ils souhaitent le démolir et le reconstruire sur le même emplacement qui est situé en bordure du chemin du château	D'une façon générale, la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, validée par le tribunal, est prévue par le Code de l'Urbanisme (article L123-15). Le règlement du P.L.U. ne s'oppose pas à cette reconstruction et autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans. Pour ce cas particulier, les parcelles concernées sont situées en zone UA pour laquelle la vocation principale est l'habitation : les constructions de tous types destinées à l'habitation (constructions nouvelles, reconstructions, extensions et annexes) sont autorisées.	Le CE appelle l'attention sur le fait que le chemin est étroit et encaissé à cet emplacement et qu'il n'y a pas de marge de manœuvre de l'autre côté du chemin (voir photos en annexe).  Dossier argumenté à présenter par le pétitionnaire et à étudier par la commune en prenant en compte en particulier la sécurité de l'accès au bâtiment (Cf. recommandation)
Construction d'une habitation en zone agricole à proximité d'une exploitation	R2 & V9	M. Jean-Baptiste PROCOPE Monein	Exploitant bovin-viande, il demande la possibilité de construction d'une habitation en A459 à proximité de son exploitation sise en B107-B105-B48	Le conseil fait valoir que la zone est classée agricole « A » secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le code de l'urbanisme (article R123-7 à la date d'arrête du PLU) fixe une liste limitative des constructions et installations autorisées dans une telle zone. Sont ainsi autorisées « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » du code de l'urbanisme. Par conséquent un agriculteur dont la présence est indispensable et nécessaire à l'activité a le droit d'y construire son habitation ; ce n'est donc pas le PLU qui réglemente cette situation mais le code de l'urbanisme, et cela a été précisé par la jurisprudence. Il appartient donc au demandeur dans le cadre d'une demande d'autorisation du droit des sols de justifier la nécessité de sa présence et le choix de l'emplacement de la construction.	Le CE prend acte de la position de la commune.	

Projet Loubert Extension du projet Loubert	R3	M. Mathieu BESTINAU	Propriétaire des parcelles attenantes à la zone 1AU Loubert et concerné par les travaux d'aménagement sur les parcelles B89, B456 et A497, il souhaiterait l'incorporation de ses terrains dans cette zone à urbaniser. A court terme il envisage d'arracher les vignes présentes pour les déplacer sur d'autres terrains."	Le Conseil Municipal fait valoir que le projet de P.L.U. vise à protéger l'espace agricole et se doit de respecter la modération de la consommation d'espace : les parcelles étant plantées en vigne, le classement des parcelles B89 et B456 en zone à urbaniser n'a pas été jugé prioritaire. La parcelle A497 est utilisée comme aire de manœuvre pour les engins agricoles et sa superficie limitée ne permet pas la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Rappel : Le projet de P.L.U. est soumis à l'avis de la CDPENAF – commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - (article 153-16 du code de l'urbanisme). Une modification du projet de P.L.U. à ce stade de l'élaboration conduisant à une augmentation significative des surfaces constructibles rendrait nécessaire une nouvelle consultation de cette Commission. De plus, si l'augmentation de surface concerne des parcelles classées dans une Aire d'Appellation, le projet est soumis à un avis conforme de cette Commission (article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).	Pour le CE cette demande paraît prématurée. Elle perturberait l'économie générale du projet.
Projet Loubert Réseau d'eaux pluviales	R4	M. Charles CORDIER Cuqueron	Demande précisions sur réseau eaux pluviales et suggère solution de canalisation à travers champ sur parcelles A 491 ou A 298	Le conseil municipal prend note de la proposition de M. Cordier ; le tracé précis du réseau d'évacuation des eaux pluviales sera déterminé lors des travaux d'aménagement de la zone.	Pour le CE la proposition paraît raisonnable. A noter que la parcelle A 298 appartient A M. CORDIER
Secteur Jagan constructibilité de parcelles	R5	Mme Martine ROUSSEL Cuqueron	Demande concernant la constructibilité future des parcelles A 376 -	Les parcelles demandées correspondent à un parc arboré situé à proximité de l'habitation. Bien que classée dans l'aire parcellaire de l'AOC « Jurançon », il ne s'agit plus aujourd'hui de parcelles agricoles. Compte tenu de leur nature, il est possible de les réintégrer dans la zone urbaine.	Pour le CE la demande paraît actuellement prématurée. En l'absence de projet avéré, cette demande pourrait être présentée à une future révision du PLU

Secteur Jagan	R6	M. Gaëtan COMBES Cuqueron	A379	Opposé au projet Jagan estimé trop dense en habitations	Le projet communal a fait l'objet d'une réflexion et le choix des zones ouvertes à l'urbanisation s'appuie sur de nombreux critères : la commune est confrontée à de nombreuses contraintes qui limitent les possibilités de construction (pente, terrains agricoles couverts par une AOC) ; les terrains proposés sont d'une taille importante au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace prônés par la loi et permettent la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome (une étude à la parcelle a été réalisée). Chacune des zones ouvertes à l'urbanisation ne permet d'accueillir qu'un nombre de construction limité et il est excessif de parler de « se retrouver dans un lotissement ».	Le CE est en phase avec la position de la commune
Projet de lotissement	R8 - L8	M. Fabien VERGÈZ-PASCAL (Le Mans) représenté par M. Thierry LAFFITTE (Parbayse)		Proposition de projet de lotissement sur les parcelles B1, B2, B3, B4 ; projet actuellement sur CC en zone constructible proche des services de la commune de Monein (école, installations sportives) ; souhait que ce secteur reste en zone constructible ; lettre favorable de M. le Maire de	Le conseil municipal fait valoir que ce projet auquel il est globalement favorable, est aujourd'hui prématuré dans la mesure où il va à l'encontre des objectifs de modération de consommation de l'espace avec un projet portant sur 8 constructions et que les points relatifs à l'accès restent à résoudre. En effet, l'accès proposé dans le projet d'aménagement ne satisfait pas aux règles de sécurité ; il est préférable de prévoir un accès par l'intermédiaire du chemin rural existant situé au nord du secteur. D'un point de vue juridique, ce chemin étant situé sur la commune voisine de Monein, il faut étudier de façon précise comment il est possible de faire réaliser et financer des travaux sur une commune limitrophe. Le conseil municipal propose donc de classer ce secteur en zone à urbaniser « 2AU » qui sera ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U. Enfin, le projet doit intégrer les risques d'inondation liés au ruisseau qui bordent la parcelle B3.	Le CE qui est globalement favorable à ce projet estime qu'il devra cependant être revu pour régler les diverses insuffisances, problèmes ou sujets détectés ;  cf. § explicatif plus loin en renvoi **  à représenter éventuellement à la prochaine révision du PLU de Cuqueron  voir <b>recommandation</b> sur l'étude du projet et la proposition de classement 2AU

Projet Loubert	R7	Mme Anaïs CASTALDO Cuqueron	Questions sur l'assainissement autonome, l'espace public, les nuisances  Opposée au projet	Monein au raccordement sur le réseau d'eaux usées de Monein	Rappel : Le projet de P.L.U. est soumis à l'avis de la CDPENAF -commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - (article 153-16 du code de l'urbanisme). Une modification du projet de P.L.U. à ce stade de l'élaboration conduisant à une augmentation significative des surfaces constructibles rendrait nécessaire une nouvelle consultation de cette Commission.	
Projet Loubert	L6	M. Fabrice OUSTALOU & Mme Stéphanie OUSTALOU Cuqueron	Propriétaires à Loubert, directement concernés par environnement calme, belle vue ; expriment avis très		Le projet communal a fait l'objet d'une réflexion et le choix des zones ouvertes à l'urbanisation s'appuie sur de nombreux critères : la commune est confrontée à de nombreuses contraintes qui limitent les possibilités de construction (pente, terrains agricoles couverts par une AOC) ; les terrains proposés sont d'une taille importante au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace prônés par la loi et permettent la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome (une étude à la parcelle a été réalisée). La voie projetée n'est destinée qu'à la desserte des parcelles qu'elle borde et le trafic attendu est en conséquence très limité. Enfin l'espace public identifié dans le projet n'est pas destiné à accueillir des installations « bruyantes » mais à assurer une rupture visuelle entre les habitations existantes et les futures constructions situées en contrebas de façon à limiter les vis-à-vis.	Pour le CE, les OAP sont à expliciter et à améliorer ; prévoir une zone non aedificandi visant à isoler des vues réciproques tout en essayant de ne pas trop masquer le paysage. Voir <b>recommandation</b>
Projet Loubert					Pour le CE, les OAP sont à expliciter et à améliorer ; prévoir une zone non aedificandi visant à isoler des vues réciproques tout en essayant de ne pas trop masquer le paysage. Voir <b>recommandation</b>	

Projet Loubert	L7	M. Patrice LATAPIE Cuqeron	<p>négatif et émettent réserves sur espace public collectif par crainte de nuisances sonores</p>	<p>regard des objectifs de modération de la consommation d'espace prônés par la loi et permettent la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome (une étude à la parcelle a été réalisée). La voie projetée n'est destinée qu'à la desserte des parcelles qu'elle borde et le trafic attendu est en conséquence très limité. Enfin l'espace public identifié dans le projet n'est pas destiné à accueillir des installations « bruyantes » mais à assurer une rupture visuelle entre les habitations existantes et les futures constructions situées en contrebas de façon à limiter les vis-à-vis.</p>	
Projet Loubert	L7	M. Patrice LATAPIE Cuqeron	<p>Propriétaires à Loubert, exprime nombreuses questions sur projet et son opposition totale ; ne souhaite pas se retrouver dans un lotissement</p>	<p>Le projet communal a fait l'objet d'une réflexion et le choix des zones ouvertes à l'urbanisation s'appuie sur de nombreux critères : la commune est confrontée à de nombreuses contraintes qui limitent les possibilités de construction (pente, terrains agricoles couverts par une AOC) ; les terrains proposés sont d'une taille importante au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace prônés par la loi et permettent la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome (une étude à la parcelle a été réalisée). La voie projetée n'est destinée qu'à la desserte des parcelles qu'elle borde et le trafic attendu est en conséquence très limité. Enfin l'espace public identifié dans le projet n'est pas destiné à accueillir des installations « bruyantes » mais à assurer une rupture visuelle entre les habitations existantes et les futures constructions situées en contrebas de façon à limiter les vis-à-vis.</p>	<p>Pour le CE, les OAP sont à expliciter et à améliorer ; prévoir une zone non aedificandi visant à isoler des vues réciproques tout en essayant de ne pas trop masquer le paysage. Voir <b>recommandation</b></p>

**\*\*Commentaires complémentaires du CE sur le projet de lotissement :**

1) **Historique :** Ce projet de lotissement est abordé dans le rapport de présentation du projet de PLU en page 91 dans le cadre des 5 quartiers susceptibles de constituer à terme les pôles urbains recherchés par la commune de Cuqueron.

Ce quartier aurait présenté les atouts suivants :

- quartier qui s'est développé récemment (3 habitations de l'autre côté de la route)
- proximité avec Monein et secteur classé constructible par la carte communale (ancien projet de lotissement privé)
- peu de contraintes de topographie ou de concurrence avec l'agriculture

Ce quartier aurait présenté les contraintes suivantes :

- lisibilité difficile à acquérir : contexte pavillonnaire, pas de "point d'accroche"
- aucun projet n'a vu le jour depuis l'entrée en vigueur de la carte communale (CC)
- le quartier contigu de Marca (commune de Monein) n'est pas destiné à être étendu (zone Nh du PLU)

Au final ce projet de quartier n'avait pas été retenu par les élus de la commune de Cuqueron et ne figure donc pas dans le projet de PLU arrêté en juillet 2015.

2) Le projet de lotissement a été présenté lors de l'EP avec l'avis favorable de M. le Maire de Monein à son raccordement au réseau d'eaux usées de sa commune.

3) **Analyse:** Ce projet a été soumis à l'avis de la commune de Cuqueron. Le CE constate qu'il y a un certain nombre de problèmes à régler ou sujets à aborder dans plusieurs domaines qui pour la plupart ne pourront se traiter que dans un cadre intercommunal entre Cuqueron et Monein :

- la sécurité de l'accès à revoir en lien avec la commune de Monein, avec le problème du financement des travaux à programmer et à réaliser à terme en secteur public de Monein ;
- l'accès à l'assainissement collectif de Monein, avec une convention à réaliser entre les deux communes et modalités de financements à définir ;

- inondabilité de la parcelle B3 à étudier et travaux à définir et à programmer en s'appuyant en particulier sur l'étude hydraulique du SIVU des Baises valable dans ce secteur pour les 2 communes.

Par ailleurs le CE note que ce projet de lotissement perturbe l'économie générale du projet de PLU de Cuqueron en proposant 8 logements supplémentaires, ce qui va à l'encontre des objectifs de modération de consommation de l'espace.

Enfin, ce dossier a été présenté lors de la dernière permanence de l'EP et les personnes publiques ainsi que le public n'ont pas pu donner leur avis sur ce projet de lotissement.

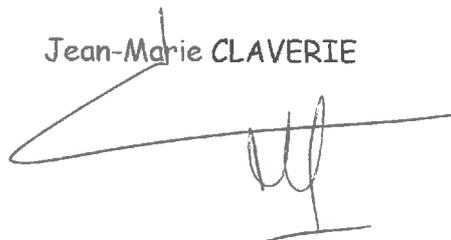
4) En conclusion pour le CE le projet de lotissement est intéressant par sa position limitrophe entre les 2 communes, mais il ne peut pas être retenu en l'état. Il pourrait éventuellement être représenté dans le cadre de la prochaine révision du PLU de Cuqueron, éventuellement en coordination avec les besoins de la commune de Monein. Cette échéance paraît raisonnable pour le CE car elle permettrait de bien caler les diverses études conjointes à mener entre les 2 communes de Monein et de Cuqueron sous l'égide de la CCLO et de bien définir et programmer les financements nécessaires. Elle permettrait également de faire un premier point de situation de l'avancement du PLU de Cuqueron grâce aux indicateurs prévus.

En attendant à terme cette échéance, l'éventuel classement de ces 3 parcelles en zone 2AU, que la commune de Cuqueron propose et auquel le CE est favorable, nécessite d'être étudié en liaison avec les services de l'Etat (cf. recommandation).

Fait et clos à Billère, le 1<sup>er</sup> avril 2016

Le Commissaire enquêteur

Jean-Marie CLAVERIE

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a series of loops and a vertical line at the end.

Avec le présent rapport sont transmis ce jour, 1<sup>er</sup> avril 2016, à Monsieur le Maire de Cuqueron les conclusions du commissaire enquêteur.

Une copie de ce rapport et des conclusions est également adressée à Monsieur le Préfet du département des Pyrénées-Atlantiques, à Monsieur le Président de la communauté de communes Lacq-Orthez et à Monsieur le Président du tribunal administratif de Pau.

Pièces annexées

- Registre d'enquête et dossier d'enquête publique (commune de Cuqueron seulement)
- procès-verbal de synthèse des observations (commune de Cuqueron et CULO seulement)

## ANNEXE

### PHOTOGRAPHIES CONCERNANT LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE CUQUERON



mairie de Cuqueron



bâtiment en ruine Casemajou - vue du nord - est (parcelle 326)



au deuxième plan la parcelle 294 et en arrière plan à droite le projet de quartier Loubert



photo prise depuis le quartier Loubert vers le nord



photo aérienne : à gauche le château de Cuqéron et au centre Casemajou



photo aérienne : en bas la propriété de M. & Mme Rolin au bord du chemin du Château

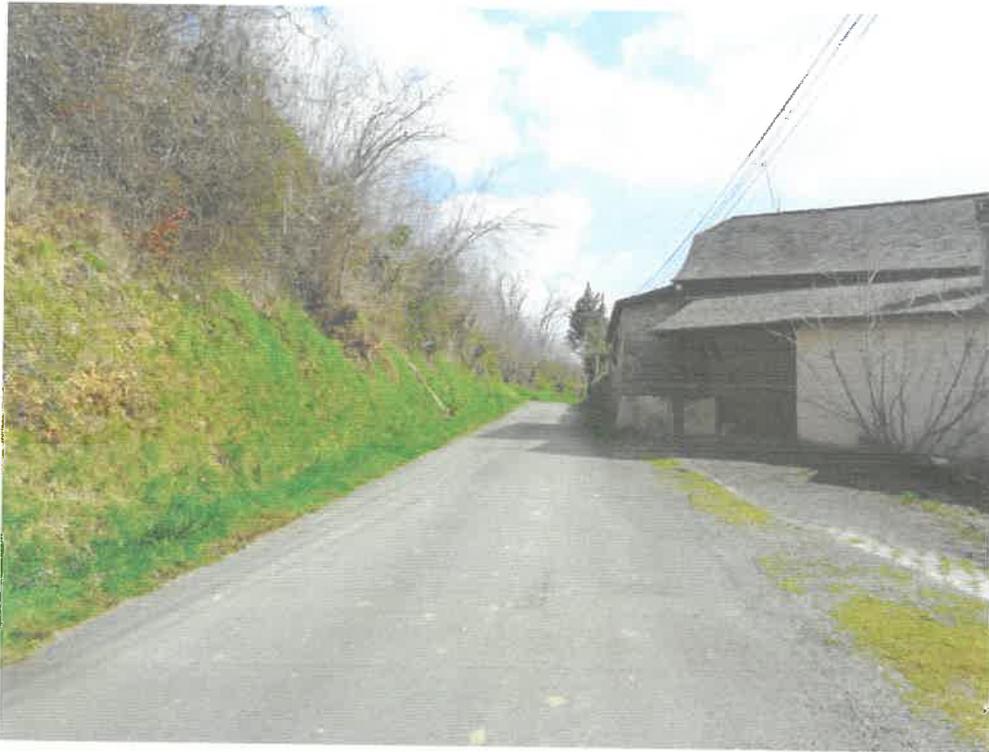


photo entrée propriété M. & Mme Rolin



photo concernant l'emplacement du projet de lotissement



photo Jagan concernant l'observation de Mme Roussel



photo projet Jagan depuis l'ouest



photo projet Jagan depuis proximité carrefour RD 34