

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LACADEE

7 octobre 2020 – 6 novembre 2020

RAPPORT ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur Jean-Yves MADEC

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET D' ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LACADEE

6 octobre 2020 – 7 novembre 2020

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur Jean-Yves MADEC

SOMMAIRE

I – Objet de l'enquête

- 1.1- Présentation générale et cadre réglementaire
- 1.2- Présentation de la commune de Lacadée
- 1.3- Cartographie

II – Organisation et déroulement de l'enquête

- 2-1- Préparation de l'enquête
- 2-2- Dossier d'enquête
- 2-3- Déroulement de l'enquête
- 2-4- Clôture de l'enquête

III – Analyse des observations et appréciation sur le projet

- 3.1- Description du projet
- 3.2- Observations formulées
 - 3-2-1- Remarques des organismes consultés
 - 3-2-2- Observations du public
- 3.3- Appréciations
 - 3-3-1- Orientations générales
 - 3-3-2- Sur les demandes des PPA
 - 3-3-3- Sur les observations du public
 - 3-3-4- Remarques terminales

Annexe :

- Arrêté du Maire de Lacadée du 9 septembre 2020 prescrivant l'enquête

I – OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1 Présentation générale et cadre réglementaire

La présente enquête publique, prescrite par arrêté du 9 septembre 2020, porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Lacadée.

Par délibération du 27 mai 2013, le conseil municipal de Lacadée a prescrit l'élaboration d'un PLU dans la commune régie jusqu'alors par une carte communale approuvée le 5 novembre 2009.

Une délibération du conseil municipal du 12 novembre 2015 porte débat sur le PADD, ainsi qu'une nouvelle le 20 décembre 2019.

La phase de concertation prévue par les articles L.103-1 et suivants du code de l'urbanisme a eu lieu normalement; seules 2 observations ont été formulées sur le registre; deux réunions publiques se sont tenues les 27 novembre 2015 et 13 avril 2016. Suite aux critiques émises notamment par les services de l'Etat, le projet a été mis en suspens avant d'être repris en 2019. Le projet a été revu, le PADD modifié, la concertation poursuivie (sans nouvelle observation portée au registre) et, le 2 mars 2020, une nouvelle délibération du conseil municipal tirait un bilan satisfaisant de cette concertation et arrêta le projet du PLU.

Son élaboration a été faite sous maîtrise d'œuvre d'un bureau d'études bordelais, le CREHAM, et sous maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes de Lacq-Orthez (CCLO) au titre de l'assistance juridique et financière à la planification de l'urbanisme. La compétence urbanisme n'a cependant pas été transférée à l'intercommunalité et aucun PLU intercommunal n'est, pour le moment, en cours d'élaboration. Par ailleurs la commune n'est pas non plus couverte par un SCoT.

L'autorité environnementale, saisie d'une demande d'examen au cas par cas, en application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, a estimé que le projet pouvait être dispensé de l'évaluation environnementale.

Ainsi que le prévoit l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, ce projet de PLU est soumis à une "enquête publique environnementale" régie par les articles L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

1-2 Présentation de la Commune de Lacadée

La commune de Lacadée appartient au département des Pyrénées Atlantiques et les communes voisines sont Sault-de-Navailles, Hagetaubin, Labeyrie et Mesplède. Elle est à peu près à mi-chemin entre Pau et Dax. Elle est d'ailleurs coupée en 2 par la RD 945 qui relie ces 2 villes via Sault-de-Navailles. Sa superficie est de 480 hectares.

Elle se situe dans la plaine du Luy de Béarn, rivière qui marque sa limite Nord et elle est traversée par son affluent, l'Aubin et 3 ruisseaux, le Lourou, le Grammont et le Mousqués; son altitude varie de 60 à 110 mètres.

Elle appartient à la Communauté de Communes de Lacq-Orthez (CCLO), qui a vu le jour en 2014 et regroupe aujourd'hui 61 communes et un peu plus de 50 000 habitants.

Après une période de stagnation démographique, la population augmente régulièrement depuis l'an 2000. Les derniers chiffres donnés par l'Insee font état d'une population s'établissant à 159 habitants en 2016 (contre seulement 105 en 2000), avec un parc immobilier de 62 logements. On observe également un rajeunissement de la population (arrivée de jeunes ménages avec enfants).

C'est une commune rurale, mais dont la fonction résidentielle est marquée; la population active étant employée sur les bassins d'emploi périphériques (Orthez, Lacq, Pau).

On peut distinguer trois unités paysagères: la plaine du Luy au nord, la vallée centrale de l'Aubin, où se situe le bourg, très aéré, et enfin, au sud, les coteaux et le vaste plateau agricole (dit du "Ger").

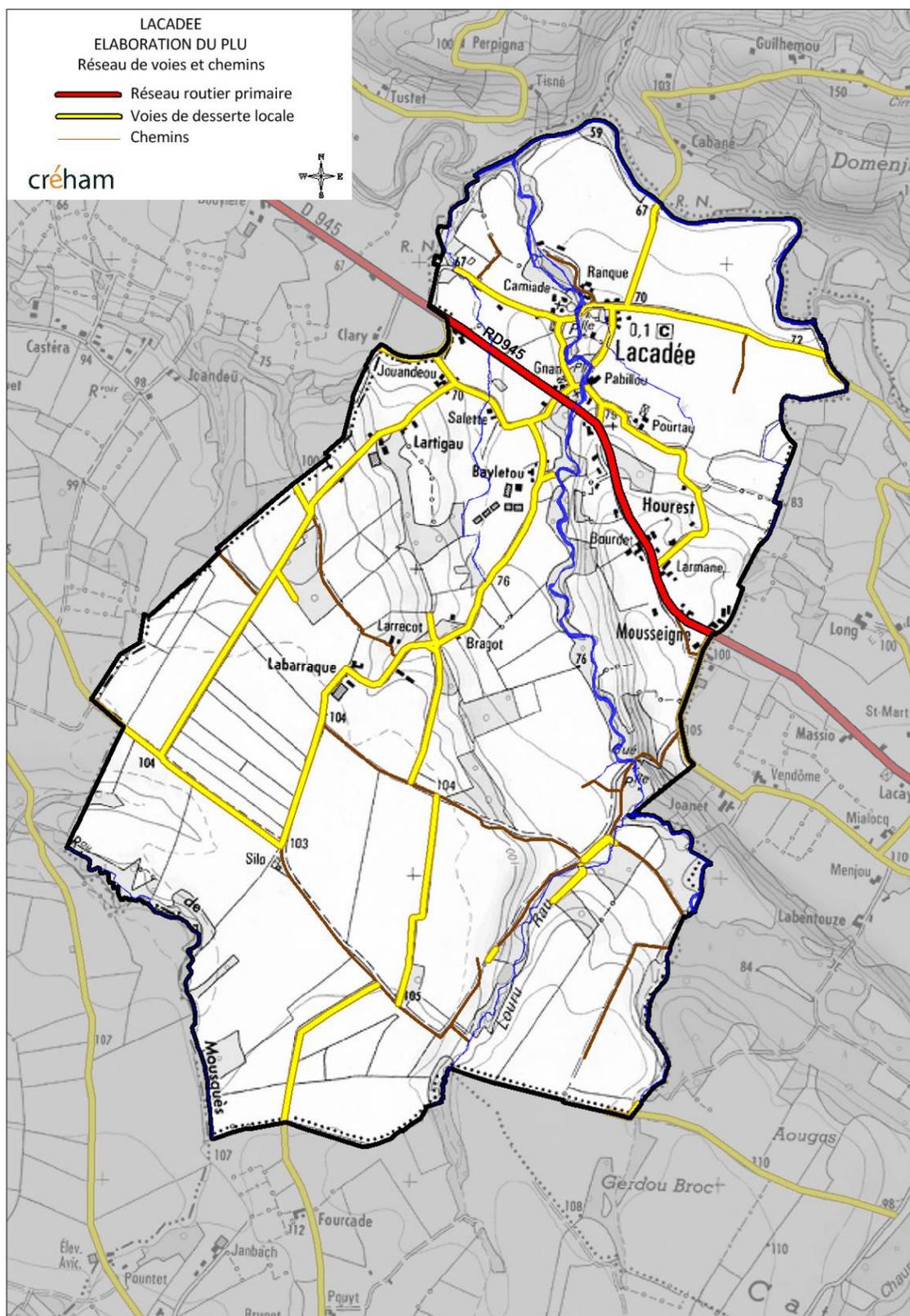
Le tissu économique est entièrement dominé par l'activité agricole (même si seulement 4 exploitations agricoles sont domiciliées à Lacadée), qui couvre plus de 80% du territoire communal (essentiellement maïsiculture), avec un seul site à vocation autre (entreprise agricole et de travaux publics). Il n'existe aucun commerce sur le territoire de la commune. Les équipements publics, en dehors de la mairie, se limitent à une salle polyvalente.

La commune ne comprend aucun espace faisant partie d'une ZNIEFF ou d'un site Natura 2000. Elle n'est pas non plus concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation, mais la zone inondable de l'Aubin est répertoriée sur l'Atlas des zones inondables et englobe quelques habitations situées dans le bourg.

Aucune ICPE n'est installée dans cette commune.

La commune relève entièrement de l'assainissement non collectif, avec une aptitude des sols aux dispositifs autonomes très variable.

1-3 Cartographie



Source : Rapport de présentation PLU

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 Préparation de l'enquête

Sollicité par courrier de la communauté de communes de Lacq-Orthez, la présidente du tribunal administratif de Pau, par décision n° E2000042/64 du 1er juillet 2020, nous a désigné comme commissaire – enquêteur.

L'arrêté (joint en annexe) prescrivant l'enquête a été pris, après concertation entre ses services et nous – même sur les dates des permanences, le 9 septembre 2020 par le maire de Lacadée. L'enquête a duré du mercredi 7 octobre à 9 heures au vendredi 6 novembre 2020 à 13 heures, le dossier d'enquête et le registre étant mis, pendant toute cette période, à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Une réunion préparatoire a eu lieu à la mairie le 30 septembre, en présence de Madame Marie-Christine Lupiet, maire de Lacadée et de Madame Camille Pons-Cassou, responsable du service Urbanisme et aménagement de la communauté de communes de Lacq-Orthez.

Trois permanences d'une durée totale de 11 heures ont été organisées à la mairie, les mercredi 7 octobre, vendredi 16 octobre et vendredi 6 novembre.

L'avis d'enquête a été publié dans la presse locale (La République des Pyrénées et Sud-Ouest) dans les conditions prévues par le code de l'environnement : la première fois le 18 septembre 2019 et la seconde fois le 7 octobre 2019. Il a également été affiché sur le panneau d'affichage de la CCLO, à la mairie de Lacadée ainsi qu'à la salle des fêtes. De plus une information sur l'enquête a été diffusée aux habitants par flyers et même courriers pour les non-résidents.

Enfin le dossier d'enquête était consultable dans son intégralité sur les sites Internet de la CCLO et de la préfecture pendant toute la durée de l'enquête.

L'information du public a donc été très satisfaisante.

2-2 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête tenu à la disposition du public comportait, outre les pièces administratives classiques (délibérations, dont celle tirant le bilan de la concertation, désignation, arrêté, publicité,...) un dossier technique ainsi constitué :

- Rapport de présentation
- Une "note de présentation" équivalente au " résumé non technique"
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'aménagements et de Programmation(OAP)
- Le Règlement : Pièce Ecrite du Règlement et Pièces graphiques du règlement à l'échelle de 1/5000 .
- Les Annexes suivantes :
 - Plan des zones à risque de plomb
 - Schéma communal d'assainissement
 - Schéma du réseau AEP et schéma de la défense contre l'incendie

- Cartes informatives

- Les Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées le 3 mars 2020 :

Avis de l'Etat le 18 septembre 2020;
Avis de la DDTM 64 le 18 septembre 2020;
Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) reçu le 12 août 2020;
Avis de la Chambre d'Agriculture le 29 avril 2020;
Avis de l'INAO le 4 juin 2020
Avis du syndicat Eau et Assainissement des 3 cantons, du 22 avril 2020;
Avis de la DREAL du 3 juin 2020
Avis de la DREAL/MRAE du 27 janvier 2016 statuant sur la demande d'examen au cas par cas formulée en décembre 2015.
Le dossier contenait également les "intentions de suite à donner" par la Commune à toutes les remarques ainsi formulées.

Le dossier était donc complet et conforme aux prescriptions du Code de l'Environnement.

Au surplus l'ensemble des documents était de grande qualité.

2-3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incidents et seulement 6 observations ont été enregistrées sur le registre (4) ou transmises par voie électronique (2).

D'autres personnes sont venues consulter le dossier et surtout le plan de zonage, mais, après examen et échanges avec nous, n'ont pas souhaité formuler d'observations.

2-4 Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête a été clos le 6 novembre 2020 à 13 heures.

Une synthèse des observations recueillies a été transmise en suivant et une réunion d'échanges a eu lieu ensuite avec Mesdames Lupiet (accompagnée de son 1^{er} adjoint) et Pons-Cassou.

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATION SUR LE PROJET

3.1 Description du projet

La commune de Lacadée est actuellement couverte par une carte communale sommaire. Elle n'est pas encore concernée par un schéma de cohérence territoriale(SCoT); L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs est donc soumise au principe d'urbanisation limitée posé par l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, avec nécessité d'une dérogation préfectorale. La commune a souhaité se doter d'un PLU afin de ne plus "gérer l'urbanisme à la parcelle" mais avec une vision d'ensemble cohérente.

Comme il a été dit, le premier projet a été abandonné et la commune a renoncé à l'urbanisation du secteur situé en partie au sud de la RD 945 pour privilégier une urbanisation dans la continuité immédiate du lotissement communal et conforter ainsi le centre-bourg.

Le P.A.D.D. de Lacadée, re-débatu en Conseil Municipal le 20 décembre 2019, s'organise en 2 axes permettant de promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité, de préserver les espaces naturels et agricoles, d'assurer une dynamique démographique durable et de maîtriser les consommations d'espaces et enfin d'encourager le développement durable.

La commune a choisi de mettre en place 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « sectorielles » pour les 2 secteurs situés en zone ouverte à l'urbanisation (1AU):

- Secteur 1 - "Centre-bourg" (1 ha) dans le prolongement du lotissement communal de Grammont
- Secteur 2 - "Pourtau" (0,4 ha)

La densité minimale fixée sur ces zones 1AU est de 6 logements par hectare.

Les hypothèses en termes de consommation d'espace sont les suivantes:
Poursuite de la dynamique démographique constatée depuis quelques années, soit arrivée de 3 à 4 nouveaux habitants par an, soit 30 à 40 sur 10 ans, portant à 230 le potentiel maximum d'habitants en 2030. D'où un besoin estimé à 15 logements sur 10 ans, ce qui représente 2,4 hectares. Environ 1 hectare étant disponible en "dents creuses" ou en densification sur les zones UB et Ah, seul 1,4 hectare consommerait un espace NAF ("naturel, agricole ou forestier"), ce qui correspond bien aux 2 secteurs ouverts à l'urbanisation (1AU/OAP) précités.

Aucune zone 2AU n'est prévue.

1 STECAL(AH), secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, de 0,2 ha, est strictement circonscrit à l'enveloppe des parcelles déjà bâties du hameau existant au sud du bourg (Hourest).

Une zone UY, d'une superficie de 1,04 ha, est délimitée pour l'accueil potentiel d'activités économiques, aux côtés de l'entreprise déjà existante (site de Pourtau).

Une zone NL, en face de la mairie, est destinée à la réalisation d'espaces publics aménagés et d'une aire de loisirs en plein air au bord de l'Aubin, dans le prolongement du cheminement doux existant.

Enfin, un emplacement réservé (ER1) est destiné à créer une zone de stationnement derrière la mairie.

Les différentes zones prévues au PLU dans le projet arrêté :

PLU	
Zones	Superficies en ha
UA	1,53
UB	7,76
Ubi	0,15
UY	1,04
Total zones U	10,49
1AU	1,48
Total zones 1AU	1,48
A	213,69
Ai	7,48
Ap	185,46
Api	1,76
Ah	3,01
Total zones A	411,38
N	36,79
Ni	26,24
NL	0,12
Nli	0,31
Total zones N	63,45
TOTAL COMMUNE	486,81
Espaces Boisés Classés	16,97

3-2 Les observations formulées

3-2-1 Les avis des organismes consultés:

- La CDPENAF a émis un avis favorable au projet de PLU, sous réserve d'apporter des modifications aux règlements des zones A et N et de retirer le bâtiment n°3 de la liste de ceux pouvant changer de destination. Elle émet un avis favorable à la dérogation de l'article

L142-4-1° du code de l'urbanisme pour les zones ouvertes à l'urbanisation.

- Le Préfet (DDTM 64) relève que les perspectives démographiques retenues et les besoins de nouveaux logements sont réalistes et que " le projet répond aux orientations des politiques publiques en matière de gestion économe de l'espace"; il demande une légère modification de l'OAP "centre bourg" compte tenu de la proximité du cours d'eau.

- La Chambre d'Agriculture est la plus sévère: tout en reconnaissant "les efforts réalisés pour réduire la consommation d'espaces agricoles", elle demande la suppression de la zone Ap, que le bâtiment n°4 soit retiré de la liste de ceux pouvant changer de destination, que soit imposée une densité minimale de logements dans les zones 1AU et une légère modification du règlement de la zone A.

- Le syndicat Eau et assainissement des 3 cantons liste des parcelles grevées par la présence d'un assainissement non collectif difficile et pointe des secteurs où le réseau d'eau potable serait incompatible avec la défense contre l'incendie.

3-2-2 Observations du public:

Dans l'ordre dans lequel elles figurent sur le registre :

- Observation n° 1: L'EARL Clary demande que ses parcelles A 668, 670, 168,169, d'une part et B 46 et 47, d'autre part soient classées en zone agricole et non en zone naturelle.

- Observation n° 2: L'indivision Larrieu demande que la parcelle A 149 soit classée constructible.

- Observation n°3 : L'indivision Larrieu demande que les parcelles A 584 et 134 soient classées constructibles.

- Observation n°4 : L'indivision Larrieu demande que la parcelle A 242 soit classée constructible.

-Observation n°5 : M. Fabien demande que ses parcelles B 588, 591, 593 et 595 soient classées constructibles.

- Observation n°6 : M. Fabien pose un certain nombre de questions générales sur les possibilités de construction d'annexes à une habitation sur des parcelles voisines.

3-3 Appréciations

3-3-1 Orientations générales

Une remarque préalable: la logique aurait voulu que le SCoT précède le PLU et non l'inverse. Si une mise en conformité du PLU à un futur SCoT s'avère nécessaire, ce sera donc à l'occasion du PLUI.

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme impose aux PADD de fixer un objectif de « modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain »; il s'agit de lutter contre l'artificialisation croissante des sols. Il convient de se conformer également aux objectifs des lois Grenelle, ALUR et LAAF.

Dans le présent P.L.U., il nous a semblé que la commune de Lacadée, tout en souhaitant conforter sa fonction résidentielle née de sa position stratégique permettant de rallier rapidement aussi bien Pau qu'Orthez, s'inscrivait parfaitement dans une logique de maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles. D'ailleurs la DDTM (et également la CDPENAF) l'a reconnu; cela fait longtemps que nous n'avons pas vu un avis de l'Etat sur un projet de PLU ne réclamant pas un effort supplémentaire en termes de consommation d'espace! En réalité, le premier projet de PLU s'était heurté à un avis très défavorable, ce qui a finalement conduit la commune, après quelques années de réflexion, à abandonner le projet d'urbanisation au sud de la RD 945.

Comme nous l'avons vu, la consommation prévue d'espace pour l'habitat n'est que de 2,4 ha sur 10 ans, ce qui représente une réduction de 30% environ par rapport à la consommation de la décennie antérieure et également une baisse par rapport à la carte communale en vigueur puisque certaines de ses zones constructibles, en périphérie ou en campagne (quartiers Larrecot, Monseigne, Salette) ont été reversés en zone agricole, ce qui devrait stopper l'urbanisation linéaire et diffuse.

La grande majorité du territoire communal reste spécifiquement dédiée aux espaces agricoles avec environ 411 ha classés en zones agricoles (soit 84 % de la surface totale). En conséquence, les espaces naturels sont relativement réduits, avec environ 63,5 ha, soit 13 % de la commune.

Le scénario retenu (15 logements supplémentaires sur 10 ans, ce qui est compatible avec les objectifs de programmation du Programme Local de l'Habitat 2016-2021) nous semble correctement dimensionné et les orientations générales choisies (modération de la consommation d'espace, comblement des dents creuses à l'intérieur du village ancien et 2 zones 1AU délimitées en continuité directe du bourg ou à ses abords immédiats et sur des sols favorables à l'infiltration pour l'installation de dispositifs d'assainissement autonome) nous paraissent tout à fait pertinentes. L'aménagement de ces deux secteurs sur chaque rive de l'Aubin aura pour conséquence d'étoffer un peu le bourg, à proximité de la mairie, d'une part, de la salle polyvalente, d'autre part.

Nous formulerons cependant quelques regrets:

- si le projet gère de façon satisfaisante la fonction résidentielle de la commune, il manque peut-être un peu d'ambition en ne tentant pas d'attirer (par exemple sur une zone UY plus vaste qu'un seul hectare, déjà occupé) des activités industrielles ou artisanales sur ce territoire quasiment dépourvu d'emplois; mais il est vrai que la commune voisine de Sault-de-Navailles est bien équipée en zone artisanale et dispose d'atouts que n'a pas Lacadée.

- la RD 645, dont la caractéristique accidentogène est bien connue, coupe la commune en 2; les entrées et sorties du bourg à angle droit sur cette route sont particulièrement dangereuses; leur sécurisation constitue d'ailleurs une des orientations du PADD... dont nous n'avons pas trouvé la traduction dans le PLU lui-même, alors même que les 2 zones AU qui sont instituées jouxtent la voie départementale et vont générer, sinon de nouveaux débouchés sur le CD, du moins une augmentation de la fréquentation des débouchés existants; était-ce prématuré

de prévoir, dans les OAP, par exemple sous la forme d'emplacements réservés, des aménagements de sécurité ?

- alors que le rapport de présentation met l'accent sur une demande de logements locatifs, nous regrettons l'absence de toute référence à une diversification de l'offre d'habitat, qui n'est envisagée que sous forme pavillonnaire (comme dans le passé). Le PLU est un outil privilégié pour répondre à une demande en logement social (ou intermédiaire). On peut ajouter que, ce faisant, il aurait répondu à la fois à l'objectif de mixité sociale et à celui de densification et de gestion économe de l'espace, tous deux voulus par le législateur. Il est vrai que, si le règlement des zones 1AU n'oblige pas à la mixité, il ne l'interdit pas, sous réserve de trouver un bailleur social intéressé par l'opération.

3-3-2 - Sur les demandes des PPA:

Dans le tableau (figurant au dossier d'enquête) concernant les suites qu'elle envisage de donner aux avis des PPA, la commune exprime d'ores et déjà son accord sur la plupart des demandes formulées et rappelées ci-dessus. Nous n'y reviendrons donc pas.

Les points de désaccord subsistants sont les suivants:

- zone Ap: contrairement à la Chambre d'Agriculture qui craint que la construction de bâtiments agricoles y devienne impossible, la commune souhaite la conserver, en faisant remarquer que son règlement n'interdit pas les constructions agricoles, mais indique simplement que les constructions et extensions ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages protégés, ce qui est bien conforme à la vocation de cette zone; peut-être le règlement pourrait-il simplement être mieux précisé.

- bâtiment n°4: les constructions situées à proximité n'abritant plus d'élevage, il peut rester dans la liste de ceux pouvant changer de destination.

- densité minimale de logements dans les zones 1AU: elle est fixée à 6 par hectare, (soit une taille moyenne des lots de 1500 m²), ce qui nous paraît suffisant, pour une zone rurale où les personnes qui viennent faire construire veulent des terrains plus étendus qu'en ville et où une superficie minimale des parcelles est requise pour un dispositif d'assainissement individuel qui soit conforme.

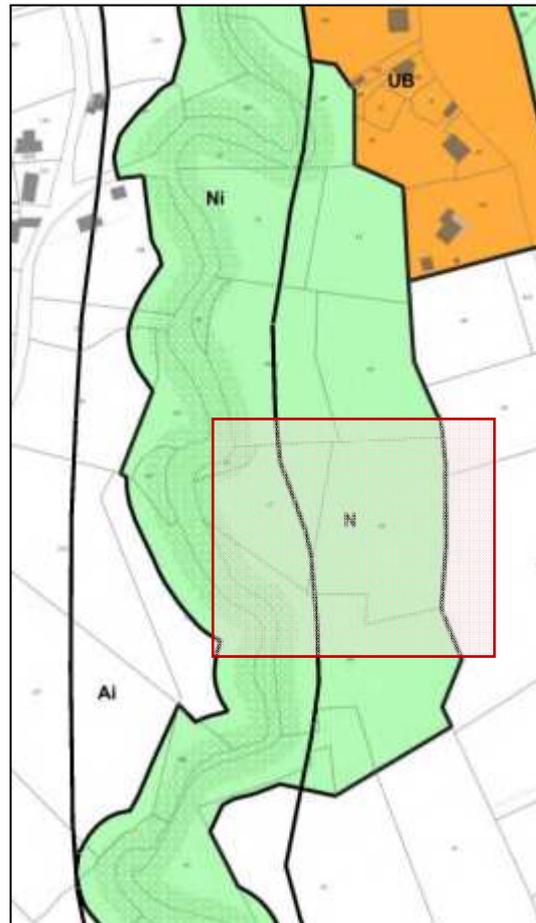
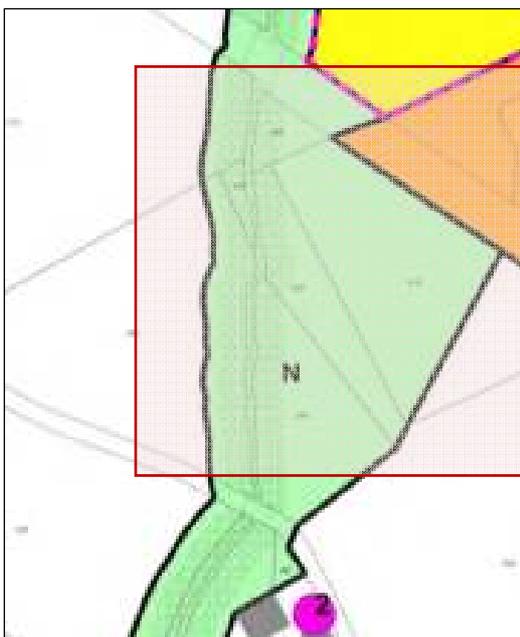
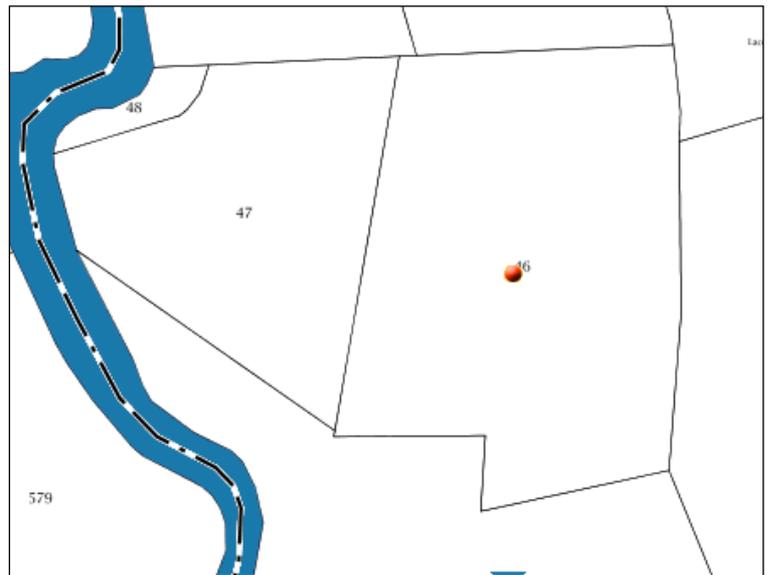
- réseau d'eau potable non compatible dans certains secteurs avec la défense incendie: le règlement prévoit, dans ce cas, la possibilité de refuser la construction ou d'imposer des aménagements adéquats.

3-3-3 - Sur les observations du public:

Seules 6 remarques ont été formulées, portant sur des situations individuelles qui appellent des réponses spécifiques :

- Observation n° 1 : L'EARL Clary demande que ses parcelles A 668, 670, 168, 169, d'une part, et B 46 et 47, d'autre part, soient classées en zone agricole et non naturelle au motif qu'elle souhaite pouvoir continuer à les cultiver. Il est d'abord fait remarquer qu'un tel classement n'interdit pas la poursuite de l'exploitation agricole de ces parcelles ; le règlement de la zone N autorise même les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles « ne compromettent pas la préservation de la qualité des paysages ».

Ceci dit, il est exact qu'au droit de ces parcelles, aussi bien pour la section cadastrale A que pour la B, la zone N est, à hauteur des parcelles précitées, particulièrement étendue (cf cartes ci-dessous) et s'éloigne des rivières (ruisseau de Grammont et Aubin) ; une délimitation plus réduite de la zone N (au bénéfice de la zone A) pourrait être envisagée, du moins au niveau des 4 parcelles précitées situées en section A. Cela paraît plus difficile pour les 2 parcelles de la section cadastrale B, qui sont actuellement boisées et dont la topographie (pente) ne se prête pas à un usage agricole (une autorisation préalable de défrichement serait d'ailleurs nécessaire). De plus, identifiées comme réservoirs de biodiversité, elles participent à la trame verte et bleue du territoire. Nous émettons donc un avis partiellement favorable.



- Observations n° 2, 3 et 4 : nous pouvons regrouper ces 3 demandes qui tendent à classer constructibles des parcelles projetées en zone agricole. Le fait qu'elles soient desservies en accès, en eau potable, en électricité et, comme il est dit par l'indivision Larrieu pour l'une d'elles, en possibilités d'assainissement autonome, ne suffit pas à un classement constructible, dès lors qu'elles se situent toutes au sein de vastes ensembles cultivés (au surplus les parcelles citées dans les observations 2 et 3 sont situées non loin de bâtiments d'exploitation et de leurs nuisances) et que leur constructibilité constituerait un mitage de ces ensembles et favoriserait une urbanisation linéaire qui n'est plus compatible avec les principes de réduction de la consommation d'espace et de préservation des entités agricoles voulus par le législateur. Nous ne pouvons donc pas y être favorable.

- Observations n° 5 et 6 : Les parcelles en question sont effectivement projetées en zone AH pour une partie de la parcelle B591 et en zone A pour tout le reste ; ce sont de très petites parcelles qui n'ont pas vraiment de vocation agricole; elles sont clôturées et se situent dans le prolongement de l'habitation de M. Fabien, dont elles constituent en quelque sorte le jardin; l'intéressé souhaiterait pouvoir un jour y édifier des annexes. Une "rectification de frontière" pour les classer toutes en zone AH pourrait être envisagée mais nécessiterait de repasser le projet de PLU devant la CDPENAF. Cela ne nous paraît pas nécessaire dès lors que le règlement de la zone A (cf règlement du PLU pages 46/47) permet la construction d'annexes à un bâtiment d'habitation, sous réserve de "ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site" et que l'annexe soit "située dans une bande de 50 mètres comptée à partir de l'habitation à laquelle elle est liée (avec même quelques dérogations possibles "en cas d'impossibilité technique"). Ces conditions devraient pouvoir être satisfaites dans le cas des projets de M. Fabien.

3-3-4 Remarques terminales

Au regard des dispositions prises dans l'ensemble du projet de Plan Local d'Urbanisme de Lacadée, il n'apparaît pas que sa mise en œuvre soit susceptible d'affecter de façon notable l'environnement ou l'activité agricole.

De la même manière, les continuités écologiques (trame verte et bleue) et le SRADDET Aquitaine (une seule continuité écologique identifiée, le Luy de Béarn) paraissent correctement pris en compte et il ne paraît pas incompatible avec le SDAGE Adour-Garonne (pas de SAGE applicable). L'intérêt paysager du plateau du "Ger" est préservé. On rappelle que le PLU a été dispensé d'évaluation environnementale par la MRAe.

Nous n'avons pas non plus de remarque à formuler sur le règlement des zones urbaines qui nous paraît permettre de s'assurer que les constructions nouvelles présentent un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

En l'absence de PPRI; les secteurs affectés par un risque d'inondation ont été convenablement identifiés dans le zonage par le découpage de sous-zones indicées "i".

Plusieurs demandes ponctuelles formulées par les PPA ont d'ores et déjà été acceptées, notamment les demandes de précisions du règlement émanant de la DDTM. Par contre, nous partageons les raisons du refus opposé aux demandes de la Chambre d'Agriculture de suppression de la zone Ap et d'augmentation de la densité de logements dans les OAP.

En dehors de l'avis partiellement favorable émis ci-dessus à l'observation de l'EARL Clary, la seule recommandation que nous aimerions formuler pour terminer, même si elle ne concerne pas directement l'élaboration du PLU, concerne la mise à l'étude dans la commune d'un schéma d'assainissement en vue de la création d'un réseau d'assainissement collectif. L'extension du bourg et sa densification ne pourront plus se satisfaire longtemps d'installations individuelles souvent peu performantes (en raison des conditions de perméabilité des sols), voire même non conformes.

Ce sont toutes les raisons pour lesquelles nous émettrons, dans le document joint, un avis favorable sans réserves au projet de PLU soumis à la présente enquête publique.



ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LACADEE

7 octobre 2020 – 6 novembre 2020

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur Jean-Yves MADEC

AVIS

L'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Lacadée, prescrite par arrêté du 9 septembre 2020, s'est déroulée sans incident du 7 octobre au 6 novembre 2020.

Les personnes publiques associées ont émis quelques remarques critiques et 6 observations ont été formulées par le public

Pour les raisons qui ont été développées dans le rapport, nous considérons que l'hypothèse de l'arrivée de 3 à 4 nouveaux habitants par an, soit 30 à 40 sur 10 ans, portant à 230 le potentiel maximum d'habitants en 2030 et d'un besoin estimé à 15 logements sur 10 ans est réaliste. Cela représente une consommation d'espace de 2,4 hectares; environ 1 hectare étant disponible en "dents creuses" ou en densification sur les zones UB et Ah, seul 1,4 hectare consommerait un espace "naturel, agricole ou forestier", ce qui correspond bien aux 2 secteurs ouverts à l'urbanisation (1AU), couverts chacun par une OAP et situés à proximité du bourg existant. Tout cela traduit donc une gestion économe des sols.

Suite à l'observation n°1, nous serions favorable à une diminution de l'étendue de la zone N au bénéfice de la zone A au droit des parcelles A 668, 670, 168 et 169.

Les autres demandes ponctuelles formulées par le public constitueraient des ouvertures à l'urbanisation en dehors des parties actuellement urbanisées et ne seraient donc pas en cohérence avec les objectifs affichés.

Pour le reste, nous constatons que les continuités écologiques sont bien prises en compte dans le projet, que les paysages agricoles sont préservés (importante zone Ap) et que le plan projeté n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives sur l'environnement.

Nous émettons donc un AVIS FAVORABLE, avec les légères modifications proposées ci-dessus, au projet du PLU de Lacadée soumis à l'enquête.

