

**DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES**

\*\*\*\*\*

**COMMUNE D'URDES**

\*\*\*\*\*

**RAPPORT  
CONCLUSIONS ET AVIS  
du  
COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**OBJET** : *Enquête publique conduite du 23 février au 25 mars 2016 relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme*

**REFERENCES** : *Arrêté municipal du 29 janvier 2016 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration du P.L.U.  
Ordonnance n° E16000008 /64 du Tribunal administratif de Pau*

# SOMMAIRE

<b>A – RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	p3
<b>1– DEROULEMENT DE L’ENQUETE / PROCEDURES ADMINISTRATIVES</b> .....	p4
1.1 Rappel des mesures intervenues à son ouverture	
1.2 Relation des événements	
<b>2 – EXAMEN DU DOSSIER</b> .....	p6
2.1– Rappel des mesures intervenues avant l’ouverture de l’enquête publique	
2.2– Cadre réglementaire du projet	
2.3– Caractéristiques principales du projet	
2.4– Justificatif du projet	
<b>3– RESULTATS DE L’ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	p11
3.1– Cadre de l’enquête publique	
3.2– Déroulement de l’enquête	
3.3– Analyse des résultats	
<b>4– COMMENTAIRES GENERAUX SUR LE PROJET</b> .....	p13
<b>5– ANNEXES</b> .....	p14
Observations du public.....	p15
Procès-verbal de notification des observations.....	p18
Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal 11/2016 pour réponse du pétitionnaire au procès-verbal de notification des observations .....	p21
Copie du tableau « Synthèse des avis - Réponse proposée – Choix du Conseil Municipal » joint au dossier d’enquête présenté au public.....	p25
<b>B - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	p33

**DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES**

\*\*\*\*\*

**COMMUNE D'URDES**

\*\*\*\*\*

**ENQUETE PUBLIQUE CONDUITE DU 23 FEVRIER AU 25 MARS 2016**

**RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

\*\*\*\*\*

**RAPPORT  
du  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **1 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE / PROCEDURES ADMINISTRATIVES**

### **1.1 – RAPPEL DES MESURES INTERVENUES A SON OUVERTURE**

#### **1.1.1 Objet**

Demande présentée, par lettre enregistrée le 21 janvier 2016, par la communauté de communes de Lacq-Orthez sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Urdès (64370).

#### **1.1.2 Avis d'enquête**

Désignation, le 28 janvier 2016 par le monsieur le Président du tribunal administratif de Pau, du commissaire enquêteur titulaire, M. Jean-Gabriel CHARLIN et du commissaire enquêteur suppléant M. Yvon FOUCAUD  
Ordonnance n° E16000008/64

#### **1.1.3 Durée de l'enquête**

Durée de trente-deux jours du mardi 23 février au vendredi 25 mars 2016.

#### **1.1.4 Lieux et modalités de réception du public**

Les dossiers plans et annexes ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur le lundi 1<sup>er</sup> février 2016.

Le registre d'enquête a été ouvert par le commissaire enquêteur le jeudi 11 février 2016.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la mairie d'Urdès, aux jours et heures d'ouverture, dès le mardi 23 février 2016, 15h30.

Le public a eu la possibilité de consigner des observations sur le registre prévu à cet effet et de formuler des remarques écrites et verbales auprès du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de trois permanences à la mairie d'Urdès,

- le mardi 23 février 2016 de 15h30 à 18h30,
- le mardi 15 mars 2016 de 15h30 à 18h30,
- le vendredi 25 mars 2016 de 15h30 à 18h30.

#### **1.1.5 Mesures de publicité**

##### **- Affichage**

L'avis au public a été affiché sur les panneaux réservés à cet effet à la Mairie et à la maison pour tous d'Urdès.

##### **- Insertion dans la Presse**

Les avis de l'enquête publique ont été publiés :

- avis n° 1 le 3 février 2016 dans les journaux locaux Le Sud-Ouest et La République des Pyrénées au chapitre annonces légales (ao\_pp\_63000970);
- avis n° 2 le 24 février 2016 dans le journal local Le Sud-Ouest et le 1<sup>er</sup> mars 2016 dans le journal local La République des Pyrénées au chapitre annonces légales (ao\_pp\_63000970).
- Information du public via une note d'information adressée à chaque foyer le 16 février 2016.
- Consultation du dossier de projet de PLU sur le site internet [www.cc-lacqorthez.fr](http://www.cc-lacqorthez.fr) et au siège de la communauté de communes de Lacq-Orthez pendant toute la durée de l'enquête publique (sans registre d'enquête).

## 1.2 RELATION DES EVENEMENTS

### 1.2.1 Avant l'ouverture de l'enquête

- Vendredi 29 janvier 2016, 14h00:
  - entretien avec monsieur LECHIT Maire de la commune d'Urdès et monsieur FOURRIER responsable du service urbanisme de la communauté de communes de Lacq Orthez :
  - établissement des permanences du commissaire enquêteur;
  - confirmation des dispositions entreprises pour publication d'annonces légales concernant l'enquête publique.
- Lundi 1<sup>er</sup> février 2016 :
  - paraphe du dossier d'enquête par le commissaire enquêteur.
- Jeudi 11 février 2016 :
  - paraphe du registre par le commissaire enquêteur
  - visite des lieux et vérification affichage.

### 1.2.2 Durant l'enquête

- Mardi 23 février 2016
  - 15h15 : vérification affichage,
  - 15h30 à 18h30 : permanence du commissaire enquêteur
    - trois visites, une observation écrite, une observation orale, une lettre annexée au registre.
- Mardi 15 mars 2016
  - 15h15 : vérification affichage,
  - 15h30 à 18h30 : permanence du commissaire enquêteur
    - deux visites, deux lettres annexées au registre.
- Vendredi 25 mars 2016
  - 9h00 entretien téléphonique avec M. Hurabielle-Péré de la Direction des Territoires et de la Mer
  - 15h15 : vérification affichage,
  - 15h30 à 18h30 : permanence du commissaire enquêteur
    - une visite, aucune observation.
  - 19h30 : clôture du registre d'enquête

### 1.2.3 Après clôture du registre

- Mardi 29 mars 2016
  - 16h30 à 18h00 : entretien avec M. Hurabielle-Péré à la Direction des Territoires et de la Mer.
- Mercredi 30 mars 2016
  - 16h00 : remise du procès-verbal de notification des observations issues de l'enquête publique à M. le Maire d'Urdès et à M. Arhancet du bureau urbanisme de la Communauté de communes de Lacq-Orthez.
- Lundi 11 avril 2016
  - 18h00 : réception par courriel d'un extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal en réponse au procès-verbal de notification des observations (courrier papier reçu le jeudi 14 avril 2016).

## 2 – EXAMEN DU DOSSIER

### 2.1– RAPPEL DES MESURES INTERVENUES AVANT L’OUVERTURE DE LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE

- Le 29 juin 2012: le Conseil Municipal prescrit les modalités de la concertation et d’association du Plan Local d’Urbanisme.
- Le 7 novembre 2014: le Conseil Municipal débat sur le Projet d’Aménagement et de Développement Durable et annonce la tenue d’une réunion publique afin de présenter ce PADD à la population.
- Le 10 décembre 2014 : le Conseil Municipal débat sur les orientations du PLU et prescrit la poursuite de l’élaboration du PLU.
- Le 10 avril 2015 : le Conseil Municipal approuve à l’unanimité la Charte pour la qualité des paysages et de l’architecture présentée par le bureau d’études.
- Le 16 septembre 2015: le Conseil Municipal tire un bilan favorable de la concertation et arrête le projet de PLU.

### 2.2– CADRE REGLEMENTAIRE DU PROJET

- le code de l’urbanisme;
- le code de l’environnement;
- la décision du Président du Tribunal administratif de Pau portant désignation du commissaire enquêteur ;
- l’arrêté municipal en date du 29 janvier 2016 prescrivant l’enquête publique.

### 2.3– COMPOSITION ET ANALYSE DU DOSSIER

#### 2.31- Composition du dossier

- Partie administrative (A)
  - (A1) Arrêté municipal d’enquête publique du 29 janvier 2016
  - Cinq extraits du registre des délibérations du conseil municipal (16/09/2015, 10/04/2015, 10/12/2014, 07/11/2014, 29/06/2012)
  - Décision du Président du Tribunal administratif de Pau portant désignation du commissaire enquêteur
  - (A4) Registre d’enquête
- Projet
  - Pièce 1: rapport de présentation
  - Pièce 2: projet d’aménagement et de développement durable (PADD)
  - Pièce 3: orientations d’aménagement et de programmation (OAP)
  - Pièce 4: règlement
  - Pièce 5: annexes
    - 5.11a : notice technique d’assainissement collectif
    - 5.12a : notice technique eau potable et incendie
    - 5.13 : notice technique déchets
    - 5.14 : assainissement autonome
    - 5.2 : servitudes d’utilité publique
    - 5.3 : liste et localisation des sites archéologiques
    - 5.4 : charte paysagère et architecturale
    - 5.5 : charte colorimétrique du règlement (décembre 2011)
- Avis des personnes publiques associées
  - Avis de l’Etat: lettre de M. le Préfet des Pyrénées Atlantiques en date du 21 décembre 2015, avis de l’Etat, avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers (CDPENAF) en date du 4 novembre 2015.
  - Avis de l’autorité administrative de l’Etat compétente en matière d’environnement en date du 11 janvier 2016.

- Avis de la Chambre d'agriculture des Pyrénées Atlantiques (lettre en date du 4 janvier 2016).
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (14 octobre 2015).
- Lettre du Syndicat Eau et Assainissement des 3 Cantons (14 décembre 2015).
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (3 novembre 2015)
- Avis du Conseil Municipal de la commune de Doazon (27 octobre 2015).
- Avis du Conseil Municipal de la commune de Serres-Sainte-Marie (10 décembre 2015).
- Avis de TIGF (Transport et Infrastructures Gaz de France - 13 octobre 2015).
- Avis de RTE (réseau de transport d'électricité - 31 décembre 2015).
- Note d'information relative aux lignes et canalisations électriques
- Arrêté n°2011146-0004 (prescriptions techniques complémentaires relatives à l'évacuation des effluents)
- **Synthèse des avis et réponse proposée par le Conseil Municipal**  
*(Tableau établi par la commune d'Urdès suite à la réunion du Conseil Municipal du 19/01/16 et adressé à la Communauté de communes de Lacq-Orthez).*
  - Résumé non technique établi par la commune (Les principaux enjeux et dynamiques en cours sur le territoire communal)
- Autres courriers :
  - Lettre du Syndicat Eau et Assainissement des 3 Cantons en date du 14 décembre 2015 confirmant la programmation de travaux d'extension de la collecte sur la commune d'Urdès.

## 2.32- **Analyse du dossier relatif à l'élaboration du P.L.U.**

- Pièces administratives : délibérations du Conseil municipal dont bilan de la concertation

### Le bilan de la concertation

Les modalités de la concertation ont été fixées par le Conseil municipal (délibérations en date du 29 juin 2012). La concertation du public a été réalisée conformément à la réglementation avec : ouverture d'un registre, affichage en mairie pendant un mois de la délibération, publicité dans la presse (La République des Pyrénées et Sud-Ouest le 15 novembre 2012). Deux réunions publiques ont été tenues en mairie (27 novembre 2014 et 16 juillet 2015). Des rencontres individuelles avec les particuliers demandeurs ont eu lieu en mairie (5 décembre 2014). Le public a pu formuler des questions auprès des élus et du personnel de la mairie au cours de l'étude du PLU et lors des réunions publiques.

Cependant, aucune personne ne s'est exprimée sur le registre prévu à cet effet.

Les délibérations du Conseil municipal portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU se sont tenues le 16 septembre 2015. Les observations et demandes formulées par le public ont permis d'amender le projet, notamment dans le domaine de la délimitation des zones urbaines et à urbaniser.

- Rapport de présentation

Le diagnostic général apparaît complet. Tous les aspects sont traités. L'état initial de l'environnement (p47 à 97) concerne la commune d'Urdès et quatre autres communes. Il peut apparaître insuffisamment ciblé.

Les besoins sont bien identifiés. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont clairs et bien justifiés.

Certaines données doivent être complétées ou corrigées (cf. avis personnes publiques associées).

La référence au Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Adour Garonne (p127) doit être actualisée, suite son approbation le 2/12/2015 et sa nouvelle période de couverture (2016 à 2021).

Il est à noter que le public a très peu consulté ce document.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement durable (P.A.D.D.)

Il s'appuie sur le diagnostic général et plus particulièrement sur la situation géographique attractive de la commune (proximité du bassin industriel de Lacq sans souffrir de nuisances : odeurs, bruits, risques). Il repose sur une augmentation de la population, de 60 à 80 habitants en dix ans nécessitant 30 logements sans extension urbaine nouvelle significative (*chiffres ajustés cf. tableau Synthèses des avis du Conseil Municipal*). Il limite la consommation d'espace entre 6 et 7 hectares.

Il énonce quatre principes :

- « *Poursuivre l'accueil de la population afin de pérenniser le bon niveau d'équipements publics sur la commune* »
- « *Conforter le village en organisant un développement qui intègre les évolutions passées* »
- « *Pérenniser l'activité agricole* »
- « *Préserver les éléments naturels de la commune* ».

- Les orientations d'aménagement

Elles concernent l'entrée sud du village de part et d'autre de la RD 263. Elles permettent la densification de l'habitat qui fait défaut à la commune tout en valorisant les continuités écologiques. La commune prévoit de conditionner l'urbanisation de cette zone à la desserte par le réseau d'assainissement.

- Le règlement

Certaines données sont à corriger conformément aux remarques formulées dans les avis des personnes publiques associées et en particulier celui de la Direction départementale des Territoires et de la Mer (avis à disposition du public).

- Le document graphique

Il s'agit d'un plan de la commune à l'échelle 1/5000 avec le tracé des différentes zones dites U, AU, A et N du règlement. Les principales dispositions du règlement graphique sont en cohérence avec les objectifs de développement. Il doit être corrigé avec le retrait de certaines parcelles de la zone constructible afin de satisfaire aux réserves émises par les personnes publiques associées.

Le document graphique est le seul document vraiment consulté par le public.

- Annexes

Les annexes apparaissent pratiques et complètes.

- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (*synthèse des lettres annexées au dossier et à disposition du public*)

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (21 décembre 2015)

Le PLU est jugé globalement satisfaisant mais présente des fragilités juridiques.

○ Observations thématiques

- Les choix d'aménagement retenus et la gestion économe de l'espace  
« *...le quartier de l'école entame un vaste espace agricole et participe à une urbanisation linéaire...en contradiction avec le PADD...il conviendra de retirer ces terrains de la zone constructible...Il conviendra de définir dans le PLU les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de la zone en fonction de la programmation des réseaux des eaux usées.*

- La mixité sociale de l'habitat  
« Il conviendrait que le PLU recense les logements locatifs sociaux existants et évalue les besoins en logement social en tenant compte des orientations validées du PLH ».
- L'accueil des gens du voyage  
« Le PLU devra justifier l'absence de terrains destinés à de l'habitat adapté... »
- La prise en compte des risques inondation  
« Quelques points du règlement à modifier ».
- La préservation de l'environnement  
« ...dossier à compléter...il doit surtout comporter une évaluation environnementale et une étude des incidences sur les sites Natura 2000... Le rapport de présentation devra comporter un résumé non technique... »
- La salubrité publique  
« Il est nécessaire que le PLU intègre les conclusions de l'étude finalisée du schéma directeur d'assainissement... ».
- Observations relatives aux documents  
Composition du dossier : conforme à l'art. R123-1 du code de l'urbanisme
  - Rapport de présentation  
« Quelques informations sur PPRi de Lacq à modifier et Plan Climat Energie Territorial à citer... »
  - Règlement  
« ...des articles spécifiques liés aux phénomènes de risques argiles, de remontées de nappes et risques sismiques devront être rajoutés...Définir la zone UEi zone réservée à des équipements publics et de loisir ».

Observations du commissaire-enquêteur

Dans son document « Synthèse des avis » à disposition du public, la commune s'engage à satisfaire à la plupart de ces recommandations et réserves (cf. tableau des réponses apportées par la Commune suite à réunion du Conseil Municipal du 19/01/2016, annexé au dossier d'enquête présenté au public).

**Avis de l'Autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement**

L'autorité environnementale appelle à la modération de la consommation d'espace. Elle demande une argumentation plus étayée du rapport de présentation notamment pour justifier la proportion de surfaces ouvertes à l'urbanisation. Elle regrette que très peu de bois soient protégés (Espaces Boisés Classés). Elle demande une évaluation des incidences par rapport au site Natura 2000 du Gave de Pau et un résumé non technique du rapport de présentation.

Observations du commissaire-enquêteur

Dans son document « Synthèse des avis », la commune répond point par point à cet avis et s'engage à satisfaire la plupart des remarques.

Le résumé non technique demandé a été joint au dossier d'enquête publique présenté au public. Compte tenu de l'approbation du Programme Local pour l'Habitat de la CCLO le 14 décembre 2015, il apparaît nécessaire de compléter le paragraphe « 3. Logements ».

**Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (29 octobre 2015)**

Cette Commission a émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve :

- de classer en zone 2AU les parcelles 134, 135, 144 section AB non desservies par l'assainissement collectif;
- de retirer de la zone constructible U les parcelles A362 et A363...

Elle est favorable à la création du STECAL Ah Quartier Labarthote sous réserve de préciser la nature des surfaces constructibles.

### Observations du commissaire-enquêteur

Dans son document « Synthèse des avis », la commune satisfait à ces réserves. Elle précise pour la zone AU que « ce secteur sera ouvert à l'urbanisation sous réserve de la desserte par le réseau d'assainissement ». Dans le règlement, la nature des surfaces constructibles du STECAL sont précisées : « ...l'extension sera limitée à 30% de la surface de plancher existante. L'existant et l'extension ne pourront excéder 250m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les annexes ne pourront avoir qu'un seul niveau, être éloignées au plus de 25m de l'habitation principale et ne pas excéder 50m<sup>2</sup> de la surface de plancher ».

Nota : suite à entretien avec DDTM, il est conseillé de remplacer le terme « surface de plancher » par « emprise au sol » en limitant la hauteur.

### Avis de la Chambre d'agriculture des Pyrénées Atlantiques (4 janvier 2016)

Avis favorable sous réserve de :

- préserver les parcelles A362, 363, 313 et 162 en zone agricole ;
- montrer que l'urbanisation de certaines parcelles d'épandage (AU230, 229 et Ue112) ne compromet pas l'exploitation Costemale ;
- dans le règlement, préciser que l'activité de diversification doit être le prolongement de l'acte de production agricole.

### Observations du commissaire-enquêteur

Dans son document « Synthèse des avis », la commune satisfait à ces réserves. Elle précise que les quatre parcelles (A362, 363, 313 et 162) seront réintégrées à la zone agricole, elle démontre que l'urbanisation de certaines parcelles d'épandage ne compromet pas l'exploitation Costemale.

### **Autres avis**

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (14 octobre 2015).

*Pas d'observations – avis favorable*

Avis du Conseil Municipal de la commune de Doazon (27 octobre 2015).

*Pas d'observations – avis favorable*

Avis du Conseil Municipal de la commune de Serres-Sainte-Marie (10 décembre 2015).

*Pas d'observations – avis favorable*

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (3 novembre 2015)

*Pas d'observations – commune non concernée*

Avis de TIGF (Transport et Infrastructures Gaz de France - 13 octobre 2015).

*Pas d'observations particulières.*

*Demande insertion de la servitude Gaz 13 (4 pages jointes) dans les annexes du PLU*

Avis de RTE (réseau de transport d'électricité - 31 décembre 2015).

*« Les dispositions générales du règlement écrit (art.6 p4) conviennent parfaitement »*

*Proposition : Une note d'information est jointe pour insertion dans les annexes du PLU.*

## 2.4–JUSTIFICATIF DU PROJET

- La commune a opté pour l'élaboration d'un plan local d'urbanisme afin de conduire une véritable politique d'aménagement du territoire communal. L'accueil de nouveaux habitants est jugé primordial pour pérenniser le niveau des équipements publics. Le développement du village est organisé de concert avec la pérennisation de l'activité agricole et la préservation des éléments naturels (cf. rapport de présentation p102).
- La procédure d'élaboration d'un PLU apparaît pleinement adaptée aux objectifs recherchés.

### 3– RESULTATS DE L’ENQUETE PUBLIQUE

#### 3.1– CADRE DE L’ENQUETE PUBLIQUE

- Le dossier d’enquête était à disposition du public au secrétariat de la mairie d’Urdès aux heures normales d’ouverture de la mairie. Il était également consultable au siège de la Communauté de communes de Lacq-Orthez (sans registre) et sur le site internet de cette communauté ([www.cc-lacqorthez.fr](http://www.cc-lacqorthez.fr)).
- Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans la salle de réunion de la mairie.

#### 3.2– DETAIL DES OBSERVATIONS ET COURRIER REÇU

- Observations orales
  - O1 M.et Mme DAUBAS - *Modification de zonage*
- Observations inscrites sur le registre d’enquête
  - R1 M. GERMAIN Frédéric - *Aménagement*
- Courrier annexé au registre d’enquête : 3
  - L1 lettre de Mme BARRE Gisèle - *Modification de zonage*
  - L2 lettre de M. et Mme DAUBAS - *Modification de zonage*
  - L3 lettre de M. le Maire d’Urdès - *Règlement*

#### 3.3– Analyse des résultats

- Relevé des observations du public (détail en annexe p 15 à 17)
- Récapitulatif des observations du public

Observations	Avis favorable		Avis défavorable
	sans restriction	sous réserve	
Observations orales	0	1	0
Observations sur le registre	0	1	0
Courrier	1*	2	0
Total	1*	4	0

\*Lettre de M. le Maire

### 3.4- Questions particulières du commissaire-enquêteur

#### - Q1/ Logements sociaux

##### ▪ Le commissaire enquêteur :

Le tableau de synthèse des avis avec les réponses proposées par le Conseil Municipal annonce la complétude du dossier et notamment du rapport de présentation sur certains points. Le recensement des logements sociaux est cité. Serait-il possible d'indiquer le nombre et la localisation des logements locatifs sociaux présents et envisagés sur la commune ?

##### ▪ Le pétitionnaire (Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal 11/2016) :

*« Une carte présentant la localisation des 7 logements présents sur la commune sera intégrée au rapport de présentation ».*

#### - Q2/ Les orientations d'aménagement

##### ▪ Le commissaire enquêteur :

L'orientation d'aménagement et de programmation concerne une dizaine de terrains privés sur près de 4,5 ha. Il est envisagé la construction de 39 logements sur 32 parcelles. Comment envisagez-vous le respect de la programmation ?

##### ▪ Le pétitionnaire (Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal 11/2016) :

*« Même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, la collectivité peut définir les principes d'aménagement à réaliser lorsqu'elle l'estime nécessaire pour donner plus de cohérence au développement du bourg. Ainsi à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation la commune dispose de la possibilité d'orienter l'aménagement sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier. Ceci constitue notamment un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier mais qui souhaitent néanmoins une forte cohérence des opérations sur leur territoire.*

*Sur ce secteur, les constructions y sont donc autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*

*Ces opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme les mentionneront.*

*L'objectif de cette OAP est de créer une nouvelle entrée de village à la fois végétalisée, en lien avec le territoire, mais aussi urbaine, avec une certaine densité bâtie.*

*Toutes les parcelles donnant directement sur la rue ou une voie d'accès, cela permet la poursuite de l'aménagement et son respect par les différents propriétaires.*

*En outre les travaux d'achèvement de desserte de la partie Nord de la zone par le réseau collectif d'assainissement sont programmés et seront réalisés pour 2018. Aussi l'« règlement de la zone du PLU sera modifié afin de supprimer la possibilité d'implanter des systèmes d'assainissement autonomes. »*

#### 4- COMMENTAIRES GENERAUX SUR LE PROJET

L'état des lieux de la situation communale, décrit dans le rapport de présentation, permet de bien appréhender les enjeux auxquels est confrontée cette commune rurale.

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme apparaît pleinement justifié. Il devrait enrayer l'étalement urbain de part et d'autre de la RD263 et ainsi participer au maintien de l'activité agricole et à la préservation de l'environnement.

Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) précise clairement les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il s'appuie notamment sur les incidences positives générées par la proximité du bassin industriel de Lacq. La commune compte bien favoriser l'accueil de population afin de « pérenniser » son niveau d'équipement et notamment son école. Elle vise une augmentation de la population de soixante à quatre-vingt habitants en dix ans. Ce qui devrait engendrer la construction d'une trentaine de logements sur cette période.

Ces éléments sont pris en compte dans l'estimation des superficies constructibles à court terme. Estimations revues à la baisse par le Conseil Municipal afin de satisfaire aux réserves émises par les personnes publiques associées (*parcelles A362, 363, 313 et 162 soit 5784 m<sup>2</sup> retirées de la zone U*).

Les orientations d'aménagement concernent le sud du village de part et d'autre de la RD263, zone AU. Elles permettent la création d'une véritable entrée de village avec une meilleure densité de l'habitat grâce au réseau d'assainissement collectif. Elles intègrent aussi une préservation de la trame bocagère et une valorisation des liaisons douces.

La commune justifie la faible densité d'occupation des sols par un assainissement collectif qui devrait rester limité au sud-est du territoire au cours de la prochaine décennie mais aussi par la volonté de conserver une certaine ruralité.

Le zonage projeté traduit les éléments précités. La commune devrait le corriger afin de lever les réserves émises par les personnes publiques associées et diminuer ainsi la superficie totale des zones constructibles.

Le règlement apparaît en cohérence avec le P.A.D.D. Il doit être corrigé afin de prendre en compte les recommandations émises par les personnes publiques associées.

Il serait souhaitable que les dernières mesures relatives à l'urbanisme de la loi 2015-990 du 6 août 2015 concernant la constructibilité en zones agricoles ou naturelles (article 80) puissent être intégrées au présent projet de PLU. Un report dans le temps apparaît préjudiciable pour la commune.

Le rapport de présentation et le document graphique doivent aussi être corrigés. Le résumé non technique doit prendre en compte la récente approbation du Programme Local pour l'Habitat de la CCLO (14/12/2015). Il fixe un objectif de 20 logements/an pour le sous-secteur auquel appartient la commune d'Urdès (*cf. Rapport de présentation p 25*).

Ces actions n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du PLU

En résumé, la politique communale en matière d'urbanisme est correctement définie. Les enjeux sont bien perçus mais leur lien avec le tracé des zones n'est pas toujours perceptible par le public.

Le public s'est très peu manifesté malgré une bonne information. Il admet la nécessité pour la commune de disposer d'un document d'urbanisme adapté mais ne formule pas d'avis tranché sur le projet dans son ensemble. Les rares observations du public font état de demandes de classement de parcelles en zone constructible. Peu de demandes apparaissent recevables.

Fait et clos à Lescar, le 16 avril 2016  
Jean-Gabriel CHARLIN  
Commissaire-enquêteur



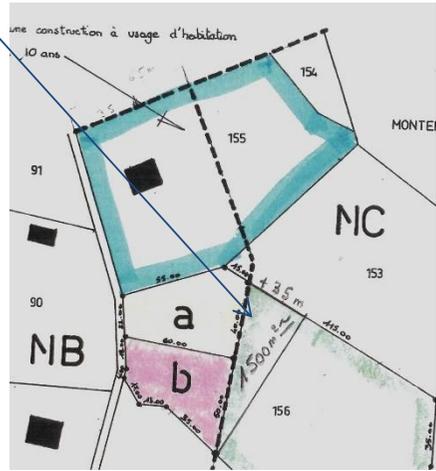
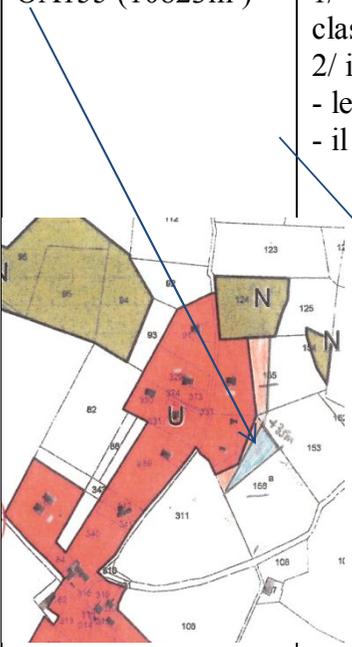
## 5 - ANNEXES

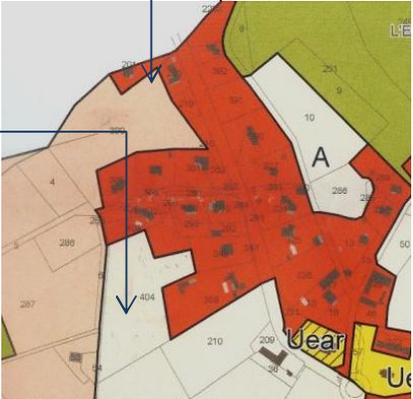
Observations du public.....	p15 à p17
Procès-verbal de notification des observations.....	p18
Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal 11/2016 pour réponse du pétitionnaire au procès-verbal de notification des observations .....	p19 à p21
Copie du tableau « Synthèse des avis - Réponse proposée – Choix du Conseil Municipal » joint au dossier d'enquête présenté au public.....	p22 à p30

- Tableau des observations du public

### Modification de zonage

N°	Nom	Observations	Commentaires
O1 L2	M. DAUBAS Jean-Claude et Mme DAUBAS Michelle Parcelles OA156 (14980m <sup>2</sup> ) OA155 (10823m <sup>2</sup> )	<p>M et Mme Daubas exploitent 2 gites touristiques sur la parcelle A156. Pour pérenniser cette activité, ils souhaitent un agrandissement de 1500m<sup>2</sup> de la partie constructible de la parcelle afin de permettre la construction d'une habitation destinée à leur fille. Ils font aussi remarquer que le tracé de la limite est de la zone U sur la parcelle 155 devrait être rectifié (cf.croquis)</p> <p>1/ ils demandent « une réactualisation et un élargissement de la surface classée U constructive sur la parcelle 156.</p> <p>2/ ils soulignent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les parcelles 155 et 156 sont « incultes » à toute activité agricole</li> <li>- il existe un accès à la partie de la parcelle 156 concernée.</li> </ul>	<p><u>Commentaires du commissaire enquêteur</u> <i>L'extension demandée est peu importante. La proximité des réseaux et la pérennisation d'une activité sont à prendre en compte.</i></p> <p><u>Avis du Conseil Municipal</u> <i>(Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal 11/2016)</i></p> <p>« Une réponse favorable peut être donnée à cette demande conformément aux commentaires du commissaire enquêteur. La zone constructible de la parcelle 156 pourra être légèrement agrandie pour une superficie supplémentaire de 1500m<sup>2</sup> environ. »</p>



N°	Nom	Observations	Commentaires
L1	Mme BARRE Gisèle Parcelles A390 (14297m <sup>2</sup> ) A404 (13516m <sup>2</sup> )	Mme Barre demande à la commune de lui faire parvenir la liste de ses terrains constructibles afin de pouvoir les mettre en vente.    	<p><u>Commentaires du commissaire enquêteur</u>  Située en zone agricole A, <u>la parcelle A404</u> est bordée de parcelles avec habitations (zone U). Elle n'a pas de valeur agricole. Le terrain est en légère pente, avec pour cultures maïs et herbe. La parcelle est sous louée à un exploitant agricole pour y faire paître vaches et chevaux. L'entretien de cette parcelle apparaît peu aisé et non rentable. Dans le futur, cette parcelle devrait pouvoir être rattachée à la zone constructible attenante.</p> <p>Située en zone Ap (secteur agricole protégé), d'une grande superficie, <u>la parcelle A390</u> jouxte la zone U au nord-ouest de la commune. Le rattachement à la zone constructible semble difficile à envisager dans l'immédiat.</p> <p><u>Avis du Conseil Municipal</u>  (Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal 11/2016)  « ...La parcelle A39 a un caractère agricole affirmé et est située en zone agricole protégée reconnue pour la valeur agronomique des sols. La parcelle A404 jouxte cette zone qui a fait l'objet de constructions récentes notamment à proximité de la route d'Arthez et du chemin du Heouguè. Cette parcelle située en second rideau de terrains déjà urbanisés le long des voies dispose d'un lot constructible et d'un accès direct sur le chemin de Heouguè. Ainsi le rattachement de la parcelle A390 à la zone constructible n'est pas souhaitable à la fois pour des raisons d'accès aux réseaux et de protection des espaces agricoles prioritaires de la commune, la constructibilité de la parcelle A404 pourrait être étudiée l'occasion d'une future révision du PLU. »</p>

## Règlement

N°	Nom	Observations	Commentaires
R1	M. GERMAIN Frédéric OD248 (50m <sup>2</sup> ) OD244 (163m <sup>2</sup> ) OD121 (280m <sup>2</sup> )	<p><u>Demande possibilité construire une annexe pour abri véhicule en zone A</u></p> 	<p><u>Commentaires du commissaire enquêteur</u>  <i>Le règlement de la zone A ne prend pas en compte ce type de demande.</i></p> <p><u>Avis du Conseil Municipal</u>  <i>(Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal 11/2016)</i>  <i>« ...aujourd'hui, le code de l'urbanisme permet d'intégrer au règlement une possibilité limitée d'extension d'annexes proximité des habitations</i>  <i>La modification du règlement conformément au courrier de monsieur le Maire peut ainsi être intégrée à la pièce écrite du règlement ».</i></p>
L3	M. LECHIT Christian Maire d'Urdès	<p><u>Proposition de corriger le règlement</u> suite à la promulgation de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 (art.80) afin de permettre d'agrandir et d'avoir des annexes pour les habitations existantes en zone A et N</p> <p><u>Rédaction proposée</u> : « <i>Les extensions mesurées des habitations 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 300m<sup>2</sup>(existant plus extension).</i> »</p> <p>« <i>Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation maximale pour le point le plus proche à 30,00m du bâtiment principal, sur un seul niveau, et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</i>»</p> <p>« <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> »</p>	<p><u>Commentaires du commissaire enquêteur</u>  <i>Cette proposition de correction du règlement répond à l'attente du public et semble en accord avec la loi, non prise en compte dans l'élaboration du PLU, car trop récente. Après un nouvel arrêt du projet, elle devra être soumise à la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).</i></p>

**DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES**

\*\*\*\*\*

**COMMUNE DE URDES**

\*\*\*\*\*

**PROCES-VERBAL  
DE NOTIFICATION D'OBSERVATIONS  
ISSUES D'ENQUETE PUBLIQUE**

**OBJET:** *Enquête publique conduite du 23 février au 25 mars 2016 relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme d'Urdès (64370).*

**REFERENCES :** *Arrêté municipal du 29 janvier 2016  
Ordonnance n° E16000008/64 du Tribunal administratif de Pau.*

## 1- RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1.1- CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique était à la disposition du public au secrétariat de la mairie d'Urdès aux heures normales d'ouverture.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans la salle de réunion de la mairie.

### 1.2- DETAIL DES OBSERVATIONS ET COURRIER RECU

- Observations orales
  - O1 M.et Mme DAUBAS - *Modification de zonage*
- Observations inscrites sur le registre d'enquête
  - R1 M. GERMAIN Frédéric – *Règlement*
- Courrier annexé au registre d'enquête : 3
  - L1 Lettre de Mme BARRE Gisèle - *Modification de zonage*
  - L2 Lettre de M.et Mme DAUBAS - *Modification de zonage (idemO1)*
  - L3 Lettre de M. le Maire d'Urdès - *Règlement*

### 1.3- ANALYSE DES RESULTATS

- Relevé des observations du public (voir annexe)
- Récapitulatif des observations du public

Observations	Avis favorable		Avis défavorable
	sans restriction	sous réserve	
Observations orales	0	1	0
Observations sur le registre	0	1	0
Courrier	1*	2	0
Total	1*	4	0

\*Lettre de M. le Maire

Le public a surtout formulé des observations relatives à des demandes de modification de zonage afin d'obtenir le classement de parcelles en zone constructible.

## 2- REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 2.1- Déroulement de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur. Le public s'est très peu déplacé malgré une bonne information.

### 2.2- Dossier présenté

Le dossier apparaît complet. Il prend en compte les avis des personnes publiques associées avec l'ajout d'un tableau de synthèse des avis avec les réponses proposées par le Conseil Municipal et notamment le retrait de quatre parcelles de la zone constructible et l'ajout du résumé non technique demandée par l'autorité environnementale.

### 2.3- Questions particulières

- Q1/ Le tableau de synthèse des avis avec les réponses proposées par le Conseil Municipal annonce la complétude du dossier et notamment du rapport de présentation sur certains points. Le recensement des logements sociaux est cité. Serait-il possible d'indiquer le nombre et la localisation des logements locatifs sociaux présents et envisagés sur la commune ?

*Nota : ce même tableau (page 4) mentionne l'avis de la chambre d'agriculture qui demande de préserver certaines parcelles. Suite à erreur de frappe, la parcelle OA361 est mentionnée au lieu de la parcelle OA362.*

- Q2/ L'orientation d'aménagement et de programmation concerne une dizaine de terrains privés sur près de 4,5 ha. Il est envisagé la construction de 39 logements sur 32 parcelles. Comment envisagez-vous le respect de la programmation ?

### 3- FORMALITES DE FIN D'ENQUETE

Conformément à l'arrêté municipal du 29 janvier 2016, le commissaire-enquêteur remet et commente le présent procès-verbal, ce jour, mercredi 30 mars 2016 à 16H00, à Monsieur Christian LECHIT maire d'Urdès et l'invite à produire ses observations dans un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours, soit le mercredi 13 avril 2016 au plus tard et de l'adresser au commissaire enquêteur.

Monsieur le maire d'Urdès, prend acte de ce qui précède et signe avec le commissaire enquêteur le présent procès-verbal remis en deux exemplaires.

Fait et clos à Urdès le 30 mars 2016

Le commissaire enquêteur  
Jean-Gabriel CHARLIN



Monsieur le Maire d'Urdès  
Christian LECHIT



Communauté de communes Lacq-Urdès  
Service Urbanisme  
Jérôme Arhanet



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille seize  
Le huit avril à dix-huit heures

**Date de convocation : 04.04.2016**

**Nombre de conseillers :**

En exercice : 11                      Présents : 9                      Votants : 11

Le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Christian LÉCHIT.

**Présents :** LÉCHIT Christian, Maire

LABORDE-RAYNA Joël, GARRIDO Julio et ARMENGOL Graziella, Adjointes  
ABMÉSÉLÉLÈME Régis, GONÇALVES Magali, GUYOMARD Jean-Marc,  
ITURRIAGA Maryse et PIGERON Christian, Conseillers Municipaux.

**Absents excusés :** Mmes COUDANNES Régine et GINTZBURGER Florence

**Pouvoirs :** Mme COUDANNES Régine à Mme ITURRIAGA Maryse

Mme GINTZBURGER Florence à M. LABORDE-RAYNA Joël

Madame GONÇALVES Magali a été élue secrétaire de séance

**Objet : Mémoire en réponse à la synthèse de Monsieur CHARLIN des observations du public lors de l'enquête publique pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme - DÉLIB. N°11/2016 :**

**Monsieur le Maire** rappelle le contexte :

- la commune d'URDES a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) sur son territoire par délibération du 29 juin 2012 ;
- l'étude réalisée par le bureau d'études « *Parcourir les territoires* » assisté du bureau d'études « *ComEt Environnement* » pour l'évaluation environnementale 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 7 novembre 2014 ;
- le projet de plan local d'urbanisme a été arrêté par le conseil municipal le 16 septembre 2015 ;
- Par une décision n° E16000008/64 en date du 28 janvier 2016 Monsieur le Président du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Jean-Gabriel CHARLIN en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Yves FOUCAUD en qualité de commissaire-enquêteur suppléant

**Monsieur le Maire** précise que par un arrêté municipal en date du 29 janvier 2016 il a prescrit l'enquête publique du 23 février 2016 au 25 mars 2016 en accord avec Monsieur le commissaire-enquêteur.

**Monsieur le Maire** ajoute que suite à cette enquête Monsieur CHARLIN a fait le 30 mars 2016 un pré-rapport auquel le conseil doit apporter des réponses sur quatre observations et

deux questions particulières en application de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, réformé par le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011.

Les observations sont les suivantes :

- la première (observation orale et lettre) émanant de M et Mme DAUBAS : demande de modification de zonage sur les parcelles 155 et 156 ;
- la seconde (observation écrite dans le registre d'enquête) émane de M. GERMAIN qui s'interroge sur un point de règlement au sujet des possibilités de construire des annexes en zone A ;
- la troisième (lettre) émanant de Mme Gisèle BARRE et concerne une modification de zonage sur les parcelles A390 et A404 ;
- la quatrième (lettre) émanant du Maire de la commune et concerne une modification du zonage.

Les questions particulières sont les suivantes :

- la première demande que le rapport de présentation soit complété d'une carte situant les logements locatifs sociaux présents sur la commune ;
- la seconde pose la question du respect des prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **Le Conseil Municipal,**

**Vu** la délibération en date du 29 juin 2012 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation et d'association sur le territoire communal d'URDES;

**Vu** la délibération du 7 novembre 2014 prenant acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable ;

**Vu** la délibération du conseil municipal du 16 septembre 2015 portant ARRET du projet de Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la décision n° E16000008/64 en date du 28 janvier 2016 par laquelle monsieur le Président du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Jean-Gabriel CHARLIN en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Yves FOUCAUD en qualité de commissaire-enquêteur suppléant ;

**Vu** l'arrêté municipal du 29 janvier 2016 portant enquête publique du 23 février 2016 au 25 mars 2016 pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune d'URDES ;

### **Ouï l'exposé de monsieur le Maire,**

**1. APPORTE** les réponses suivantes aux observations énoncées par Monsieur CHARLIN en sa qualité de commissaire-enquêteur :

➤ Sur la question relative aux parcelles cadastrées section OA156 et OA155 (concernées par la première observation) :

La parcelle cadastrée section OA n°156 est classée en zone A du projet de PLU soumis à enquête publique :

Cette portion de terrain est située à l'arrière d'une parcelle occupée par deux gîtes touristiques sur des parcelles représentant des enjeux agricoles faibles. Cette portion de terrain ne fait pas partie d'un îlot agricole important. La zone constructible U du secteur concerné peut être légèrement étendue sans porter préjudice ni à l'activité agricole, ni aux espaces naturels du secteur qui ne constituent pas un enjeu majeur dans cette zone.

**Une réponse favorable peut être donnée à cette demande conformément au commentaire du commissaire enquêteur. La zone constructible de la parcelle 156 pourra être légèrement agrandie pour une superficie supplémentaire de 1500m<sup>2</sup> environ.**

➤ Sur la question relative à la modification de zonage sur les parcelles A390 et A404 :

La demande vise à l'intégration dans la zone U de tout ou partie des parcelles A390 et A404.

La parcelle A390 à un caractère agricole affirmée et est située en zone agricole protégée reconnue pour la valeur agronomique des sols.

La parcelle A404 jouxte cette zone qui a fait l'objet de constructions récentes notamment à proximité de la route d'Arthez et du chemin du Heouguè. Cette parcelle située en second rideau de terrains déjà urbanisés le long des voies dispose d'un lot constructible et d'un accès direct sur le chemin de Heouguè.

**Ainsi si le rattachement de la parcelle A390 à la zone constructible n'est pas souhaitable à la fois pour des raisons d'accès aux réseaux et de protection des espaces agricoles prioritaires de la commune, la constructibilité de la parcelle A404 pourrait être étudiée à l'occasion d'une future révision du PLU.**

➤ Sur la question de la réglementation des zones A :

La demande de M. GERMAIN concerne la possibilité de construire des annexes en zone A (garage ou autre). La quatrième observation sous la forme d'une lettre du Maire répond à cette inquiétude. Les récentes évolutions juridiques Loi Alur puis Loi Macron ont amené des évolutions au sujet des possibilités de construction en zone A. Aujourd'hui, le code de l'urbanisme permet d'intégrer au règlement une possibilité limitée d'extension ou de construction d'annexes à proximité des habitations.

**La modification du règlement conformément au courrier de monsieur le Maire peut ainsi être intégrée à la pièce écrite du règlement.**

**2. APPORTE** les réponses suivantes aux questions particulières énoncées par monsieur CHARLIN en sa qualité de commissaire-enquêteur :

➤ Sur la question relative à la situation des logements locatifs sociaux :

Monsieur le commissaire-enquêteur souhaite savoir s'il serait possible d'indiquer le nombre et la localisation des logements locatifs sociaux présents et envisagés sur la commune.

**Une carte présentant la localisation des 7 logements présents sur la commune sera intégrée au rapport de présentation**

➤ Sur la question relative au respect des préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

L'orientation d'Aménagement et de Programmation concerne une dizaine de terrains privés sur près de 4,5 ha. Comment envisagez-vous le respect de la programmation ?

**Même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, la collectivité peut définir les principes d'aménagement à réaliser lorsqu'elle l'estime nécessaire pour donner plus de cohérence au développement du bourg. Ainsi à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation la commune dispose de la possibilité d'orienter l'aménagement sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier.**

**Ceci constitue notamment un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier mais qui souhaitent néanmoins une forte cohérence des opérations sur leur territoire.**

**Sur ce secteur, les constructions y sont donc autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.**

**Ces opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme les mentionneront.**

**L'objectif de cette OAP est de créer une nouvelle entrée de village à la fois végétalisée, en lien avec le territoire, mais aussi urbaine, avec une certaine densité bâtie.**

Toutes les parcelles donnant directement sur la rue ou une voie d'accès, cela permet la poursuite de l'aménagement et son respect par les différents propriétaires.

En outre les travaux d'achèvement de desserte de la partie Nord de la zone par le réseau collectif d'assainissement sont programmés et seront réalisés pour 2018. Aussi le règlement de la zone du PLU sera modifié afin de supprimer la possibilité d'implanter des systèmes d'assainissement autonomes.

### 3. 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 CHARLIN Jean-Gabriel conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement en sa qualité de commissaire-enquêteur,
  - à la Communauté de Communes de 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 et exécutoire par le Maire  
sous sa responsabilité conformément à la réglementation  
sur les dispositions de publicité et de notification**



Le Maire

Christian LÉCHIT

Courrier arrivé le :

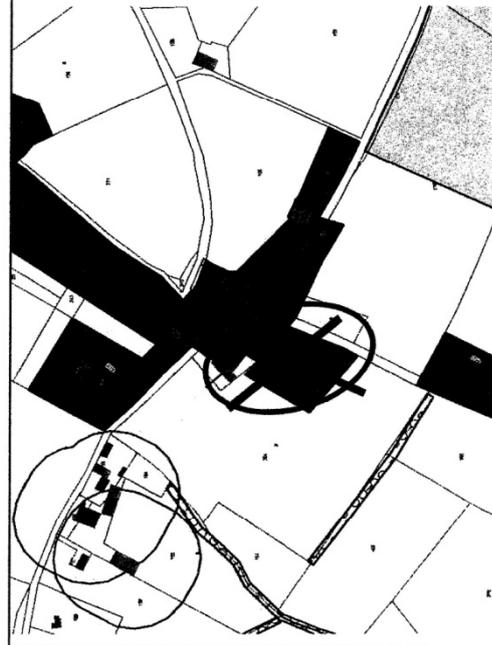
27 JAN. 2016

COMMUNAUTE de COMMUNES  
de L'ACQ-ORTHEZ

18  
1.2.2016  
J-G CHARLIN  
Commissaire enquêteur

Contenu de l'avis	Réponse proposée – Choix du Conseil Municipal
<p><b>AVIS du PREFET</b></p> <p>Avis général : Le PLU est globalement positif</p> <p>Fragilités juridiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fournir un calendrier et les conditions d'assainissement ce certaines parcelles (quartier Haurot à classer en AU</li> <li>- Retirer de la zone U certaines parcelles proches de l'école</li> <li>- Densification plus importante à prévoir</li> <li>- Evaluation environnementale à compléter</li> <li>- Etude des incidences sur Natura 2000</li> <li>- Résumé non technique à faire</li> </ul> <p>Améliorations possibles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration de la thématique de la biodiversité</li> <li>- Recensement des logements locatifs sociaux et évaluation des besoins en logement social (en tenant compte des orientations du PLH)</li> </ul>	<p>Réponse du syndicat des 3 cantons jointe au présent dossier d'enquête publique qui confirme la programmation des travaux dans ce secteur.</p> <p>La commune propose de retirer les parcelles concernées et de les intégrer à la zone Agricole</p> <p>L'évaluation des incidences sera complétée</p> <p>Le résumé non technique sera réalisé pour le démarrage de l'enquête publique</p> <p>L'approche biodiversité sera précisée, notamment sur la méthode de travail</p> <p>Le rapport de présentation sera complété sur ce point.</p>
<p><b>Gens du voyage</b></p> <p>Justifier l'absence de réservation de terrains en matière d'accueil des gens du voyage</p>	<p>Compétence intercommunale, sites choisis</p>
<p><b>Risque inondation :</b></p> <p>Quelques points de l'art 3 à modifier</p> <p>Préservation de l'environnement (voir avis AE) :</p> <p>Méthodologie employée à expliciter</p>	<p>Compléments mineurs au règlement</p> <p>Précisions qui seront apportées à l'évaluation environnementale</p>

<p>Analyse des incidences N2000</p> <p>Analyse des trames vertes et bleues à préciser</p>	
<p>Salubrité publique :</p> <p>Intégrer les conclusions du schéma directeur d'assainissement. Les systèmes d'épuration devront être présentés de manière claire.</p>	<p>Des sondages ont été effectués sur l'ensemble des parcelles classées en U. Si des éléments complémentaires sont mis à disposition par la commune ou le syndicat des trois cantons, ils seront intégrés au dossier.</p>
<p>Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PCET</li> <li>- PPRT</li> </ul>	<p>Le PCET départemental sera cité dans le document</p>
<p>Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifications de forme / risque</li> <li>- Ajouter le risque de remontée de nappes et du risque d'argile</li> </ul>	<p>Les risques de remontée de nappes et retrait/gonflement pour l'argile seront ajoutés</p>
<p>Document graphique :</p> <p>Zonage PPRI à revoir.</p>	
<p>Annexes :</p>	
<p>AVIS CDPENAF</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis favorable sous réserve</li> <li>- Préciser le calendrier et les conditions de desserte en assainissement du quartier Haurot AB 134-135-144</li> </ul>	 <p>Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation sous réserve de la desserte par le réseau d'assainissement</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retirer deux parcelles constructibles proche école OA 362 – 363 (2000m<sup>2</sup>x2)</li> </ul> <p>Recommandation d'une plus forte densification</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis favorable pour la STECAL à condition de préciser la nature des surfaces constructibles.</li> </ul>	 <p>Ce secteur sera retiré de la zone constructible U et intégré à la zone Agricole</p> <p>Conditions d'urbanisations de la STECAL à préciser : Conformément à la doctrine départementale de la DDTM, l'extension sera limitée à 30% de la surface de plancher existante. L'existant et l'extension ne pourront excéder 250m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les annexes ne pourront avoir qu'un seul niveau, être éloignées au plus de 20m de l'habitation principale et ne pas excéder 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<p>Commune de DOAZONS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis Favorable</li> </ul>	
<p>Commune de SERRES SAINTE MARIE</p> <p>Avis Favorable</p>	
<p>INAO</p>	
<p>Pas de remarque</p>	
<p>CCI</p>	
<p>Avis favorable</p>	
<p>Syndicat Gave et Baise</p> <p>Pas d'avis reçu</p>	<p>Courrier reçu assurant la programmation des travaux d'extension du réseau de collecte des eaux usées</p>
<p>RTE</p> <p>Complément à apporter dans les annexes</p> <p>Ok pour règlement graphique</p>	<p>Les annexes et documents graphiques seront modifiés</p>

<p>TIGF</p> <p>Pas de remarque particulière, sauf rappel liés à la prise en compte des canalisations</p> <p>Chambre Agriculture</p> <p>Demande de préserver les parcelles OA n°<del>361</del><sup>362</sup>, 363, 313 et 162 en zone agricole</p> <p>Montrer que la suppression de certaines parcelles d'épandage (exploitation Costemale) ne compromet pas l'exploitation</p>	<p>Choix du conseil Municipal :</p> <p>Ce secteur sera retiré de la zone constructible U et intégré à la zone Agricole</p> <p>Trois réponses peuvent être apportées à la question de l'épandage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces parcelles ne font actuellement pas l'objet d'épandages car elles sont entourées d'habitations</li> <li>- L'agriculteur possède plus de 1.5ha sur la commune qui pourraient être des lieux d'épandage</li> <li>- La commune a mis en fermage 5.8ha de terres qui sont louées à cet agriculteur et qui peuvent faire l'objet d'un épandage.</li> </ul>
--	---

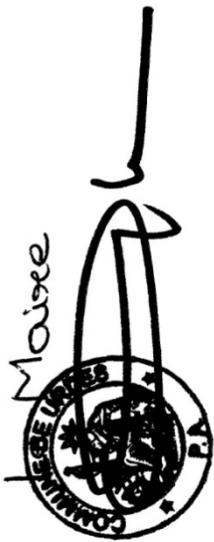
## Réponses à l'avis de L'A.E.

<b>CONCERNANT LA FORME</b>	
Manque résumé non technique de l'évaluation (OBLIGATOIRE)	Le Bureau d'étude réalisera le résumé non technique.
Manque précision sur la manière dont l'E E a été menée (OBLIGATOIRE)	Le bureau d'étude a, dans le rapport de présentation, déjà notifié un certain nombre d'éléments. Il donnera toutefois des précisions sur les périodes et les modalités d'inventaires sur le terrain.
Manque l'évaluation des incidences sur la zone Natura 2000 (OBLIGATOIRE)	Des précisions seront données sur ce point. La zone Natura 2000 sur le territoire communal est très modeste et éloignée des zones urbaines.
Le règlement écrit établit des règles pour une zone UA qui n'existe pas dans le règlement graphique. A l'inverse, les zones Uear et Uei délimitées dans le règlement graphique ne sont pas évoquées dans le règlement écrit. → Rendre ces pièces cohérentes (OBLIGATOIRE)	Le BE mettra en cohérence ces deux pièces
<b>EQUIPEMENTS</b>	
Le RP mériterait de détailler les informations concernant les équipements (école / STEP) (RECOMMANDATION)	ECOLE : Le groupe scolaire comporte des salles de classe, une cantine, une salle de motricité. Actuellement deux classes regroupent 28 enfants (projection septembre 2016 : 31 à 33 enfants). Le projet urbain (accueil de population de la commune s'appuie en partie sur la volonté de maintenir la présence de cette école. Ces données seront intégrées au RP.  STEP : voir point sur l'eau
<b>CONSUMMATION DE L'ESPACE</b>	
EVALUATION DES BESOINS : afficher (et justifier) un réel objectif de limitation de consommation de l'espace (OBLIGATOIRE) : <ul style="list-style-type: none"> <li>Ajuster les objectifs d'accueil de pop (30 à 80 hab.) et les créations de logement (30 à 50)</li> </ul>	Les corrections suivantes seront apportées au document final : <ul style="list-style-type: none"> <li>60 à 80 personnes à accueillir d'ici l'échéance du PLU</li> <li>30 logements à créer</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>6 à 7 ha de consommer = trop important notamment au regard des techniques d'assainissement.</li> </ul>	<p>L'arrêté préfectoral précisant les conditions des installations d'assainissement autonome est joint au présent dossier d'enquête publique. Son application par le syndicat des trois cantons implique la nécessité d'avoir un terrain d'une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>CAPACITE DE DENSIFICATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Quantifier le nombre de logement qu'il sera possible de construire dans les dents creuses et ajuster les surfaces nécessaires au regard du nombre total d'habitations à créer.</li> <li>Evaluer le nombre de logement susceptible d'être construit par division parcellaire</li> </ul>	<p>Réponse des élus : six dents creuses sont repérées or :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>On ne maîtrise pas le taux de rétention, et les projets des propriétaires concernés ne sont pas connus.</li> <li>On ne maîtrise pas la demande des futurs habitants sachant que les personnes qui viennent vivre à Urdes cherchent généralement de grands terrains.</li> </ol> <p>Les divisions parcellaires sont difficiles à réaliser car un arrêté préfectoral induit des dispositions techniques qui nécessitent une superficie minimale de 1500 m2 pour les installations d'assainissement autonome (joint au présent dossier).</p>
<p>Le RP évoque la nécessité de disposer de grandes parcelles pour l'assainissement individuel (alors qu'il existe des solutions compactes ou semi collectives) et prévoit, dans le même temps de pouvoir raccorder 39 nouvelles habitations sur le réseau collectif = manque de cohérence</p>	<p>Un arrêté préfectoral induit des dispositions techniques qui nécessitent une superficie minimale de 1500 m2 pour les installations d'assainissement (joint au présent dossier).</p>
<b>GESTION DES EAUX</b>	
<p>Déterminer le fonctionnement (qualitatif et quantitatif) des dispositifs d'assainissement collectif et autonome / Donner des informations sur l'aptitude des sols à l'infiltration et des rejets dans le milieu naturel. <b>(OBLIGATOIRE)</b></p>	<p><b>ASSAINISSEMENT AUTONOME</b> : les conclusions du diagnostic du SPANC seront annexées au document final</p> <p><b>ASSAINISSEMENT COLLECTIF</b> : la station d'épuration traite 30 à 40 EH pour une capacité nominale de 150 EH. Elle peut être quadruplée si nécessaire (la commune dispose des réserves foncières nécessaire)</p> <p><b>CARTE D'APTITUDE DES SOLS</b> : il n'existe pas de carte d'aptitude des sols sur ce territoire. Toutefois, le syndicat des eaux a réalisé des sondages ponctuels sur l'ensemble de la commune et tous les terrains constructibles sont couverts par au moins un sondage.</p>
<p>Rédiger l'article 4 du règlement des zones AU de manière plus précise en prescrivant une seule possibilité en terme d'assainissement : raccordement au réseau collectif.</p>	<p>L'article 4 du règlement des zones AU sera modifié dans ce sens</p>

<p>Concernant les eaux pluviales, réaliser une approche plus précise et localisée en vérifiant la faisabilité des différentes possibilités offertes (pluvial collectif ou gestion à la parcelle) :</p> <p>dysfonctionnements actuels, critères susceptibles d'aggraver cette situation (capacité d'infiltration, topographie) dans le but de vérifier que l'urbanisation n'aura pas d'incidences sur cette thématique.</p>	<p>Urdes est une commune rurale peu urbanisée, avec un projet d'accueil de population cohérent. Les choix d'urbanisation de densité peu élevée conduisent à une faible imperméabilisation des surfaces et donc à des incidences très faibles concernant les eaux pluviales.</p> <p>De plus, l'ensemble de la commune est maillé par un réseau de fossés et de ruisseaux récepteurs avec un exutoire unique : la Geüle. L'ensemble de ce système ne présente à ce jour aucun dysfonctionnement et le projet, modeste (en nombre d'habitations et en imperméabilisation des surface / Cf. OAP), de développement urbain n'est pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement.</p>
<p><b>MILIEUX NATURELS / NATURA 2000</b></p>	
<p>La description des milieux naturels aurait mérité d'être simplifiée afin de mettre en évidence les enjeux écologiques de la commune (filtrer les informations) (<b>RECOMMANDATION</b>)</p>	<p>Le BE modifiera certains points du rapport de présentation afin d'en simplifier la lisibilité.</p>
<p>Dans le PADD, rectifier la référence à l'article du CU qui permet la protection des éléments naturels L123-5-5-7° par L123-1-5-III-2° (<b>RECOMMANDATION</b>)</p>	<p>Ce point sans aucune incidence sur l'économie du projet correspond à une évolution du CU. Le BE fera la mise à jour si nécessaire (voir point suivant).</p>
<p>Toutefois, le plan de zonage fait apparaître les éléments paysager en EBC / il faut donc mettre en cohérence le PADD et le plan de zonage (<b>OBLIGATOIRE</b>)</p>	<p>La commune souhaite privilégier le classement en EBC</p>
<p>Au regard des enjeux écologiques (SRCE / Natura 2000), la protection proposée (zonage N) est insuffisante pour assurer le maintien de ces espaces (la définition d'EBC serait plus adaptée). Ceci n'est pas cohérent avec le PADD qui propose de préserver le caractère naturel de la commune. Le règlement <b>MÉRITERAIT</b> d'être complété de manière conséquente.</p>	<p>POUR LES SECTEURS FORESTIERS, il faut considérer que le bois est une ressource importante pour plusieurs propriétaires (bois énergie) / que certaines parcelles sont d'accès difficile (donc inutilisables par l'agriculture) / Que le massif situé à l'est fait l'objet d'un plan de gestion piloté par l'ONF. Ainsi la pérennité de ces secteurs n'est pas menacée et le zonage en N répond autant à la reconnaissance de l'intérêt écologique de ces espaces qu'à un usage économique ancien.</p> <p>POUR LA GEÛLE ET SES BERGES (Natura 2000) : L'inondabilité de ce secteur est connue (PPRI) ; la quasi-totalité des boisements est contenue dans l'enveloppe de cet aléa. Ainsi aucun projet d'urbanisme n'est envisageable à proximité de la rivière</p>
<p>Spécifier pour chaque zone à urbaniser son intérêt écologique et ses caractéristiques par rapports aux objectifs de conservation du site Natura 2000 /</p>	<p>Aucune construction n'est prévue dans la zone Natura 2000. Le Bureau d'étude apportera les compléments nécessaires.</p>

Inclure la cartographie des milieux naturels qui figure  
au RP (p80)



Les Conseillers Municipaux

Handwritten signatures of the municipal council members, including names like 'Duvief' and 'Coutas'.

## **B - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES**

\*\*\*\*\*

**COMMUNE D'URDES**

\*\*\*\*\*

**ENQUETE PUBLIQUE CONDUITE DU 23 FEVRIER AU 25 MARS 2016  
RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONS MOTIVEES**  
*et*  
**AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

L'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Urdès a duré trente-deux jours, du mardi 23 février au vendredi 25 mars 2016, à la mairie d'Urdès. Elle a été réalisée à la demande de la communauté de communes de Lacq-Orthez (CCLO) présentée par lettre enregistrée le 21 janvier 2016.

La commune d'Urdès (64370) compte 292 habitants. Elle est membre de la communauté de communes de Lacq-Orthez créée en 2014 qui compte 61 communes et près de 55 000 habitants. Située à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest de Pau et à environ 4km au nord-est du complexe industriel de Lacq, elle s'étend sur 589 hectares à une altitude moyenne de 160m environ. Avec 432 hectares dédiés à l'agriculture et 28,2 hectares à l'habitat (2012), c'est une commune essentiellement rurale.

Sa situation géographique particulière, sa localisation, confèrent à cette commune une attractivité pour des implantations résidentielles qui peut nuire à l'activité agricole et également se traduire par une rétention foncière préjudiciable aux intérêts de la commune.

Ce constat et l'évolution majeure de la législation, dans les domaines de l'urbanisme et de la protection de l'environnement, participent à la nécessité pour la commune de se doter d'un document d'urbanisme adapté à sa situation.

La composition du dossier présenté est conforme à l'article R123-1 du code de l'urbanisme.

La cohérence globale du projet est avérée. Le projet est équilibré et en adéquation avec les possibilités de la commune (*cf. Rapport : p13 commentaires généraux sur le projet*).

Les observations émanant des avis des personnes publiques associées ont été prises en compte par le Conseil Municipal levant ainsi les réserves formulées (*cf. « Tableau Synthèse des avis avec réponses proposées par le Conseil Municipal » et « Résumé non technique » joints au dossier d'enquête publique*). Leur retranscription pour correction du document final est nécessaire.

Le public s'est très peu exprimé. Il n'a formulé aucun avis sur le projet dans son ensemble. Les observations sont principalement relatives au classement de parcelles en zone constructive. Elles apparaissent souvent en contradiction avec la gestion économe de l'espace et la protection de l'activité agricole (*cf. Rapport : p15 à 17, Tableau des observations avec commentaires du commissaire enquêteur*).

Le commissaire enquêteur, ayant examiné :

- le dossier de mise à enquête publique complet et régulier;
- les observations du public qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;
- les avis des personnes publiques associées et plus particulièrement :
  - M. le Préfet des Pyrénées-Atlantiques (*avis favorable sous réserve*)
  - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (*avis favorable sous réserve*)
  - Autorité environnementale (*demande la complétude de l'étude environnementale*)
  - M. le Président de la Chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques (*avis favorable sous réserve*)
- la réponse du Conseil Municipal aux avis des personnes publiques associées (*pièces jointes au dossier d'enquête publique*)
  - par la rédaction d'un tableau qui reprend point par point les observations émises et permet de lever les réserves formulées;
  - par l'ajout d'un résumé non technique au dossier ;

Le commissaire enquêteur, ayant observé

- la conformité du projet au code de l'urbanisme avec notamment
  - la prise en compte des dispositions supra-communales
    - compatibilité avec le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Adour-Garonne (*qu'il convient de réactualiser dans le rapport de présentation en p127 suite à son approbation par la CCLO le 2/12/2015 pour la période 2016 à 2021*);
- la qualité globale du dossier qui, avec l'ajout du tableau et du résumé, s'avère complet et régulier;
- la bonne information du public :
  - information réglementaire dans la presse et par affichage,
  - information complémentaire par fiche adressée à chaque foyer,
  - dossier d'enquête consultable sur le site internet de la communauté de communes de Lacq-Orthez
- le souci affirmé de monsieur le Maire et des différents interlocuteurs à la communauté de communes de Lacq-Orthez et à la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), quant à la transparence du dossier et à la fourniture de renseignements complémentaires;
- l'intérêt économique et social pour la commune d'Urdès.

Le commissaire enquêteur, considérant :

- la qualité globale du dossier présenté à l'enquête publique, complet, régulier, cohérent et équilibré,
- le réalisme et la pertinence des objectifs et choix retenus par le Conseil Municipal,
- la compatibilité de ces objectifs et choix avec les possibilités de la commune,
- l'information correcte du public,
- les observations du public qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,
- l'utilité du projet qui n'a pas été contestée,
- la possibilité pour la commune de procéder à des corrections du dossier sans remise en cause de l'économie générale du projet,
- l'engagement du Conseil Municipal, au travers du tableau « synthèse des avis » présenté à l'enquête publique, de procéder à la reformulation des articles afin de lever les réserves émises par les personnes publiques associées.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un  
**AVIS FAVORABLE**  
au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Urdès

Fait et clos à Lescar, le 16 avril 2016  
Jean-Gabriel CHARLIN  
Commissaire-enquêteur

