

Département des Pyrénées Atlantiques

**Commune de SAINT CASTIN**

## ENQUETE PUBLIQUE

**Portant sur la modification n°1 du PLU  
de la commune de Saint Castin**

du mardi 23 mai au jeudi 22 juin 2023 inclus



### **RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

(L'Avis et les conclusions sont séparés mais inclus dans le rapport)

Commissaire Enquêteur : Michel Capdebarthe  
Dossier TA : E23000022/64

Destinataires : Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau  
Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Nord Est Béar

# SOMMAIRE

## A - RAPPORT

### I - Présentation P.3

- I - 1. Objet de l'enquête
- I - 2. Cadre réglementaire
- I - 3. Nature et caractéristiques du projet
- I - 4. Procédure du projet

### II . Les incidences du projet de modification du PLU P.4

- II - 1. Les incidences sur les documents d'urbanisme
- II - 2. Les incidences sur l'environnement

### III - Observations des personnes publiques associées P.7

### IV - Organisation et déroulement de l'enquête P.8

- IV - 1. Désignation du commissaire enquêteur
- IV - 2. Modalités d'organisation de l'enquête
- IV - 3. Durée et lieux de consultation de l'enquête
- IV - 4. Permanences du commissaire enquêteur
- IV - 5. Clôture de l'enquête
- IV - 6. Publicité de l'enquête
- IV - 7. Constitution du dossier d'enquête mis a disposition du public
- IV - 8. Consultation du dossier

### V Observations du public P.9

- V - 1. Bilan des observations du public
- V - 2. Procès verbal de synthèse des observations du public
- V - 3. Réponse de la CCNEB aux observations du public
- V - 4. Analyse des observations du public

## B – CONCLUSIONS ET AVIS P.13

## C - ANNEXES P.17

- la décision du 22/03/2023 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau désignant le commissaire enquêteur
- l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Nord Est Béarn en date du 28/04/2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- l'avis d'enquête publique
- le certificat d'affichage de l'enquête publique
- l'avis de publicité
- les avis de publicité dans les journaux
- les observations du public
- la réponse de l'EPCI aux observations du public

# A- RAPPORT

## I - PRESENTATION

### I - 1. OBJET DE L' ENQUETE

L'enquête publique a pour objet la modification n°1 du PLU de la commune de Saint Castin.

La présente procédure de modification vise à :

- créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) désigné AL, afin de permettre l'installation d'un camping avec écolodges
- rectifier les erreurs matérielles et mettre à jour les emplacements réservés du PLU existant
- modifier le règlement concernant la hauteur des constructions
- modifier le règlement concernant l'intégration des panneaux solaires sur toiture
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du centre-bourg

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement telles que mentionnées dans l'article L.123-2 du code de l'environnement.

### I - 2. CADRE REGLEMENTAIRE

L'enquête publique se déroule dans le cadre réglementaire ci-après :

- le Code Général des Collectivités Territoriales
- les différents avis émis par les personnes publiques associées
- la décision n° E23000022/64 du 22/03/2023 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau désignant le commissaire enquêteur et son suppléant (pièce annexée)
- l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Nord Est Béarn en date du 28/04/2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (pièce annexée)
- l'art L153-40 du code de l'urbanisme, L.153-41 à L.153-44, L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme, L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme,

### I - 3 . NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

La commune de Saint Castin est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 avril 2018.

La communauté de communes du Nord Est Béarn a repris la compétence urbanisme le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La modification n°1 du PLU de Saint Castin comprend les projets ci-dessous :

#### **A- Création d'un STECAL pour un projet de camping avec écolodges**

Un exploitant agricole est propriétaire de parcelles A431, 432, 433 et 434 d'une superficie d'1,4 ha, classées en agricole A.

Il souhaite diversifier son activité et projette un camping avec éco-lodges sur ces parcelles.

Le projet comporterait :

- un bâtiment d'accueil pour le public. Ce bâtiment d'une superficie de 175m<sup>2</sup> au sol, avec terrasse couverte de 93m<sup>2</sup>, intégrerait 2 chambres d'hôtes et les espaces communs pour les habitats insolites (cuisine, sanitaire, etc...). Il serait également prévu un atelier avec serre et sauna de 77m<sup>2</sup> supplémentaires. Une piscine ainsi qu'un parking sont également projetés.
- une piscine naturelle ou biologique
- l'implantation à terme de plusieurs logements à usage d'hébergements :
  - \* 6 dômes en location toute l'année (équipé cuisine, sdb, poêle à bois, terrasse bois...)
  - \* des habitats insolites éphémères en location l'été (bulles transparentes, tipis, safaris lodges, cabanes dans les arbres
- l'exploitation du terrain sur une base de permaculture (agroforesterie, serre, verger, ruches...)

Ce projet nécessite la création d'un STECAL classé AL pour loisirs.

Le règlement de la zone A, secteur AL devra être modifié :

- les terrains de camping aménagés seront autorisés ainsi que leur piscine collective

- la surface de plancher totale des constructions sera limitée à 700m<sup>2</sup> et l'emprise au sol à 840m<sup>2</sup>
  - la hauteur des constructions sera limitée à 6m au faitage, à partir de la base de la construction
  - le stationnement sera adapté à la capacité d'hébergement
- Le projet sera soumis à autorisation de permis d'aménager.

#### **B- Rectification d'erreurs matérielles, mise à jour des emplacements réservés du PLU**

Il apparaît que sur le plan de zonage du PLU existant, la liste des emplacements réservés ne correspond pas à celle du règlement écrit, et inversement :

- l'ER 4, élargissement du chemin du Bédat a été ramené à 10m
- l'ER 10 concernant la création d'une voie de désenclavement n'a pas été retenu
- l'emplacement réservé prévu au plan de zonage au carrefour entre les RD 706 et 707 n'est pas repris dans la liste, bien qu'il apparaisse sur le document graphique
- l'élargissement à 13 m de la RD 206 apparaît dans la liste des emplacements réservés mais pas sur le plan de zonage
- les élargissements à 12 m de la RD 706 et de la RD 707 ne sont pas délimités au plan de zonage

#### **C- Modifications portant sur la hauteur des constructions**

Dans l'ensemble des zones, la hauteur des constructions est fixée à 10 mètres, permettant de gagner un étage de plus, soit R+2. Les volumes de bâti apparaissent plus imposants.

Afin de limiter le nombre d'étages à R+1, il est proposé que l'acrotère des bâtiments ne puisse être à une hauteur maximale supérieure à celle de l'égout des constructions avec une toiture à pente à 6%, soit 6 mètres.

#### **D- Modifications portant sur l'intégration des panneaux solaires sur toiture, zones U et AU**

Dans les zones constructibles U et AU, la mise en place de panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude est autorisée à la condition que ces panneaux soient intégrés dans la toiture.

Cette exigence est contraignante sur le bâti existant.

Aussi, il est proposé de permettre de poser les panneaux solaires à plat sur la couverture existante des toitures.

#### **E- Modification portant sur l'OAP du secteur du bourg**

Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur du centre bourg prévoient une voie principale à sens unique orientée Ouest/Est.

Le chemin d'accès à une maison existante, d'une longueur de 40m, se trouve sur le tracé de cette voie projetée.

Afin de maintenir le double accès à cette maison, il est proposé un double sens depuis le chemin Brouca jusqu'à cette maison, puis le prolongement de la future voie en sens unique.

## **II LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

### **1. Les incidences sur les documents d'urbanisme**

Il est proposé les modifications du **règlement** écrit (en italiques) et graphique :

#### **A - Créer un STECAL pour camping avec écolodges AL**

##### **Modification de l'article 3 des dispositions générales du règlement (pages 5 et 6) à l'article 3 :**

...Les zones agricoles A, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique.

Elles comprennent le secteur suivant :

- *AL, qui délimite un secteur dédié à l'hébergement touristique*

##### **Modification de l'article 2 du règlement de la zone A (page 22-23) : occupation du sol**

*Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur AL, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :...*

*Dans le secteur AL, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :*

- *les terrains de camping aménagés et leur piscine collective. Dans ce cadre, les habitations légères de loisirs et les constructions nécessaires au fonctionnement du camping sont autorisées, sous réserve du respect du cadre naturel et dans la limite de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

##### **Modification de l'article 7 du règlement de la zone A (page 24)**

###### **A7 : emprise au sol des constructions**

~~Non-réglementé.~~

*Dans le secteur AL, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 6% de la*

surface de l'unité foncière

### **Modification de l'article 10 du règlement de la zone A (page 26)**

Obligation en matière de stationnement

Sur le secteur AL

*Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.*

*Pour l'application de la présente règle, il est exigé sur l'unité foncière une place par chambre, par emplacement de camping, par résidence mobile, par habitation légère de loisir ou par caravane, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention.*

### **Modification de l'article 8 du règlement de la zone A (page 24)**

Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, excepté en secteur AL :

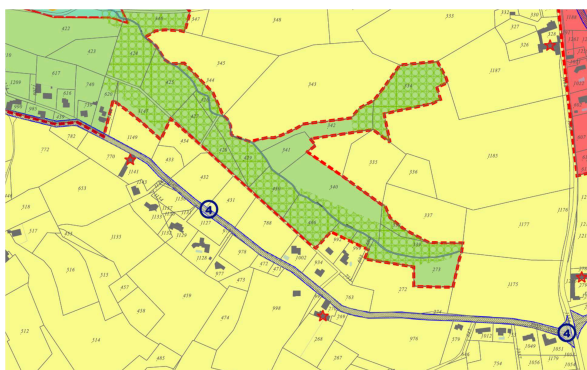
La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussements nécessaires à sa réalisation, *ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture ou de l'acrotère et 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère...*

Sur le secteur AL :

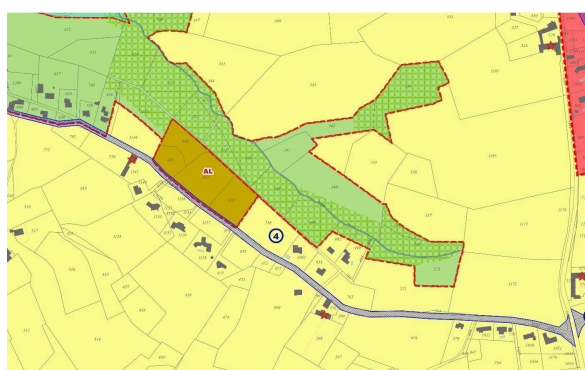
*La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage. Pour les cabanes dans les arbres, le cas échéant, la hauteur est calculée à partir de la base de la construction.*

### **Modification du règlement graphique**

Zonage PLU existant



Proposition modification zonage PLU



### **B - Modification portant sur la hauteur des constructions sur l'ensemble des zones**

Article 8 du règlement de la zone U (p 10), AU (p 17), N (p 30)

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussements nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture ou de l'acrotère et 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **C - Modifications portant sur l'intégration des panneaux solaires sur toiture**

Modification de l'article 12 du règlement de la zone U (p 13), AU (p 20)

...

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (*soit* intégration dans le plan de toiture, sans surélévation, *soit posée à plat sur la couverture existante*).

### **D - Modifications apportées à l'OAP du secteur du centre bourg (p 13)**

Accès et réseaux

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes identifiées au document graphique (voir orientation d'aménagement et de programmation).

Une voie principale à sens unique (*hormis sur le tronçon qui permet de desservir la maison existante sur environ 40 mètres*) traversera le lotissement d'ouest en est de manière à ne pas créer de voie en impasse. Cette voie accueillera une liaison douce séparée de la voie par la création d'un espace tampon (minéral ou paysager).

Avant modification



Après modification



**E - Rectification d'erreurs matérielles et mises à jour des emplacements réservés fixés au PLU**  
 - article 4 : emplacements réservés

DESIGNATION	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
1	Aménagement du carrefour de la RD 206 avec le chemin du presbytère	Commune
2	Élargissement à 10 m du chemin Drouca et aménagement du carrefour avec la RD 706	Commune
3	Élargissement à 10 m du chemin Darricau	Commune
4	Élargissement à 10 m d'emprise du chemin du Bédât et aménagement du carrefour avec la RD 206	Commune
5	Élargissement à 10 m d'emprise du chemin de Morlanne puis du chemin de Séguet	Commune
6	Élargissement à 10 m d'emprise du chemin Carrérot et aménagement du carrefour avec la RD 206	Commune
7	Élargissement à 10 m d'emprise du chemin Cami de Bach	Commune
8	Élargissement à 10 m d'emprise du chemin Lacrouts	Commune
9	Création d'un espace public avec parc de stationnement à l'arrière de la mairie et à proximité de l'école	Commune
10	Création d'un espace vert sur des vestiges médiévaux	Commune
14	Élargissement à 14 m d'emprise de la RD 222 jusqu'à la RD 206	Département
12	Élargissement à 12 m d'emprise de la RD 222 (de la RD 206 au chemin Séguet)	Département
13	Élargissement à 13 m d'emprise de la RD 206	Département
14 11	Élargissement à 12 m d'emprise de la RD 706	Département
15-12	Élargissement à 12 m d'emprise et aménagement de la RD 707	Département
16	Aménagement et sécurisation du carrefour entre les RD 206 et 706	Département
13	Aménagement et sécurisation du carrefour entre les RD 706 et 707	Département

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur juge que le projet n'est pas de nature à générer des incidences significatives sur les documents d'urbanisme.*

**2. Les incidences sur l'environnement**

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*La communauté de communes du Nord Est Béarn a présenté à la MRAe une demande d'examen au cas par cas afin de soumettre le projet à une éventuelle analyse environnementale. L'organisme a dispensé l'EPCI d'une évaluation environnementale.*

*La modification portant sur l'intégration des panneaux solaires aura une incidence positive sur l'environnement.*

*Le commissaire enquêteur juge que le projet modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Castin n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, sauf dans le cas d'une éventuelle construction d'un bâtiment et piscine en dur sur le projet de camping, artificialisant des terres classées agricoles.*

### III - OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'article L.153-40, la communauté de communes du Nord Est Béarn a sollicité l'avis de l'Etat et des personnes publiques associées.

- **le Conseil Régional d'Aquitaine**  
L'organisme n'a pas répondu.
- **la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées Atlantiques**  
L'organisme n'a pas répondu.
- **la Chambre de Commerce et d'Industrie de Pau Béarn**  
L'organisme n'a pas répondu.
- **Le Syndicat Mixte du Grand Pau**  
L'organisme n'a pas répondu.
- **La commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers CDPENAF**  
L'organisme a émis un avis favorable le 23 février 2022, sous réserve de préciser l'occupation spatiale, la nature et l'importance des constructions et installations projetées
- **la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques**  
L'organisme a émis un avis favorable le 7 février 2022, sous réserve que soit localisée plus précisément la zone d'implantation des constructions afin de limiter leurs impacts. Il demande également de préciser l'emprise au sol maximale du bâtiment d'accueil du public, et l'emprise au sol de la piscine, et que les parkings soient limités.
- **la Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
L'organisme émet le 17 février 2022 plusieurs observations, notamment sur une présentation du projet n'expliquant pas la demande en hébergements touristiques sur le secteur, sur le règlement écrit et le plan d'aménagement qui ne permettent pas de délimiter les constructions sur l'emprise au sol de 840m<sup>2</sup>, impactant le caractère naturel et agricole du secteur.  
  
La DDTM reproche à l'EPCI que la création d'un STECAL ne relève pas d'une modification (sous entendu, elle relèverait d'une révision du PLU), et émet une réserve à ce sujet.
- **le Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques**  
L'organisme a répondu le 4 janvier 2022, sans émettre d'observations, valant avis favorable.

#### Consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe

L'EPCI a consulté la MRAe pour évaluation du projet de modification n°1 du PLU de Saint Castin. La MRAe a répondu le 5 octobre 2021 et a dispensé le projet d'une évaluation environnementale.

#### Réponse de la Communauté de Communes du Nord Est Béarn à la DDTM

Le Président de l'EPCI a répondu le 3 juin 2022 aux observations de la DDTM. Il demandera des précisions au porteur de projet ( pas de besoin identifié dans le rapport de présentation, justification demandée sur l'emprise des constructions qui représente 840m<sup>2</sup>). Il précise qu'il modifiera et précisera le dossier en conséquence.

De plus, l'EPCI répond sur la procédure de modification du PLU. Selon elle, les articles L.153-31, L.153-36, R151-22 et L.151-13 du code de l'urbanisme dispenseraient d'une procédure de révision simplifiée la création d'un STECAL de type AH situé en zone A.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la MRAe.*

*Il relève que la DDTM, la chambre d'agriculture et la CDPENAF ont émis des réserves sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint Castin. Toutes les réserves impactent le projet de camping avec écolodges.*

*L'EPCI a répondu à la DDTM en prenant plus ou moins en compte ses observations et réserves.*

*Elle justifie son choix de procédure de modification du PLU, notamment sur le projet de STECAL.*

*Le commissaire enquêteur n'a pas relevé dans le rapport une présentation du projet n'expliquant pas la demande en hébergements touristiques sur le secteur.*

## IV - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### IV - 1. Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, Monsieur Michel CAPDEBARTHE, cadre Collectivités Territoriales ERDF GRDF en retraite a été désigné par madame la Présidente du tribunal Administratif de PAU le 22 mars 2023. Michel CARNE a été désigné commissaire enquêteur suppléant. (décision n° E23000022/64).

### IV - 2. Modalités d'organisation de l'enquête

Le commissaire enquêteur, accompagné de son suppléant, s'est déplacé en mairie de Saint Castin le 24 avril 2023, afin d'échanger sur le projet.

Etaient présents :

- monsieur Zurita Serge, Maire de la commune de Saint Castin
- monsieur Flechelle Michel, adjoint au maire de la commune de Saint Castin
- monsieur Vandewinckele, responsable de mission planification territoriale de la communauté de communes du Nord Est Béarn
- monsieur Taupiac Jean-Claude, bureau d'études de l'APGL64
- madame Jacquet Valérie, secrétaire de la commune de Saint Castin

Le commissaire enquêteur et la collectivité ont convenu des différentes modalités d'organisation de l'enquête : durée, dates, lieux, publicité. Le commissaire enquêteur a coté et paraphé les différents dossiers et est allé reconnaître le site avec les services de l'urbanisme.

### IV - 3. Durée et lieux de consultation

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 23 mai 2023 à 9h00 au jeudi 22 juin à 12h00 inclus, soit 30 jours consécutifs.

Les heures d'ouverture de la mairie au public sont le lundi de 9h00 à 12h00, le mardi de 9h00 à 11h00 et de 15h00 à 19h00, le mercredi de 14h00 à 18h00, et le jeudi de 9h00 à 12h00.

Le projet de modification du PLU, dispensé d'évaluation environnementale permet de ramener la durée de l'enquête publique à 15 jours.

Les dispositions des articles L.123-9 et R.123-6 du code de l'environnement ont été respectées.

### IV - 4. Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie afin de recevoir les observations du public. Ces permanences ont eu lieu à la mairie de Saint Castin :

- le mardi 23 mai 2023 de 9h00 à 11h00,
- le mardi 6 juin 2023 de 17h00 à 19h00
- le jeudi 22 juin de 10h00 à 12h00

### IV - 5. Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête a été clos en mairie de Saint Castin et signé par le commissaire enquêteur le jeudi 22 juin à 12h00. Le commissaire enquêteur est allé en suivant récupérer le registre au siège de la communauté de communes du Nord Est Béarn à Morlaas.

Le commissaire enquêteur a emporté avec lui le registre d'enquête ainsi que le dossier. Ces pièces seront restituées à la collectivité lors de la remise du rapport.

### IV - 6. Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête publique a été réalisée :

> par affichage :

- sur les panneaux d'affichage de la mairie ainsi qu'au groupe scolaire de Saint Castin
- sur le panneau d'affichage de la communauté de communes du Nord Est Béarn

> par voie de presse dans :

- le quotidien La République le vendredi 5 mai 2023 et le mercredi 24 mai 2023
- le quotidien Sud Ouest le vendredi 5 mai 2023 et le mercredi 24 mai 2023

Monsieur le président de la communauté de communes du Nord Est Béarn et monsieur le maire de Saint Castin ont émis le 11 juillet 2023 une attestation du bon affichage des avis d'enquête publique.

**Les dispositions des articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement ont été respectées.**



#### IV - 7. Constitution du dossier d'enquête mis à la disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête est composé des documents suivants :

- la décision du 22 mars 2023 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau désignant le commissaire enquêteur ainsi que son suppléant.
- l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Nord Est Béarn en date du 28/04/2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- l'avis d'enquête publique
- les parutions sur deux journaux distincts de la publicité de l'enquête publique
- la décision de la MRAe, après examen au cas par cas
- le dossier de modification du PLU, avec :
  - un dossier de présentation du projet
  - un dossier avec les pièces modifiées
  - des extraits du plan de zonage avant et après modification ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles permettant de recevoir les observations du public

**Les articles L.123-12 et R.123-8 du code de l'environnement, ainsi que les articles L.153-54 à L.153-59 à R.153 du code de l'urbanisme ont été respectés.**

#### IV - 8. Consultation du dossier d'enquête mis à disposition du public

##### IV - 8 - a. consultation physique

Le dossier était consultable par le public à la mairie de Saint Castin, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes du Nord Est Béarn à Morlaas aux heures d'ouverture. Un registre des observations du public à feuillets non mobiles a été mis à disposition.

##### IV - 8 - b. consultation dématérialisée

Le dossier était consultable sur le site internet de la Communauté de Communes du Nord Est Béarn. Le commissaire enquêteur a vérifié avant le début de l'enquête la cohérence entre le dossier papier et le dossier dématérialisé sur le site.

**Les articles L.123-12 et R.123-8 du code de l'environnement, ainsi que les articles L.153-54 à L.153-59 à R.153 du code de l'urbanisme ont été respectés.**

### V - OBSERVATIONS DU PUBLIC

#### **V-1. Bilan des Observations du Public**

Le public a eu la possibilité de faire des observations sur le registre d'enquête publique, pendant ou en dehors des permanences, par courrier ou par mail.

##### **Bilan des observations :**

Le public a déposé 4 observations.

Ces observations sont réparties :

- 1 observation par courriel, complément d'une observation sur registre
- 0 observations par courriers
- 3 observations sur registre (3 sur le registre de Saint Castin, 0 sur le registre de la communauté de communes du Nord Est Béarn)

##### **Bilan des permanences du commissaire enquêteur :**

##### **- permanence du 23 mai, de 9h00 à 11h00**

3 personnes se sont présentées

**Madame Vignau** Christiane : 5 résidence de la Digue 91150 Etampes

**Madame Frede** Séverine : 2 Chemin de Cazalaà 64160 Saint-Castin

**Monsieur Claveries** Mathias : 1 route de Morlaàs 64160 Anos

Elles souhaitaient des renseignements sur le PLUI en cours de concertation et ont été redirigées vers les élus, et consulter le dossier avec le registre.

Cela n'appelle pas de remarque.

- permanence du 6 juin, de 17h00 à 19h00  
Personne ne s'est présenté.

- permanence du 23 mai, de 9h00 à 11h00  
2 personnes se sont déplacées, et ont déposé une observation sur le registre :  
- **Monsieur et madame Pompeu** Jean, 5 chemin de Gees 64160 Saint Castin.  
- **Monsieur Laportère Joseph**, 44 route d'Arzacq à Sauvagnon, et sa fille Laurence

**- observations du public par mail :**

- **Monsieur et madame Garat** Jean-Louis, 10 quartier Robert 64160 Saint Castin  
Ils sont propriétaires de deux parcelles B1033 et 1148 qu'ils avaient achetées classées constructibles. Ces parcelles ont été déclassées inconstructibles lors du PLU.  
Ils ont constaté qu'un nouveau projet de création d'un camping dans le cadre de la modification du PLU permet de réduire les zones agricoles définies à l'actuel PLU (supérieur à 1 hectare).  
En conséquence, ils renouvellent leur demande de reclassement de leurs parcelles.

**Analyse du commissaire enquêteur**

*Le public ne s'est que peu déplacé. Une concertation du PADD du PLUI était en cours, prêtant à confusion avec l'enquête publique relative à la modification du PLU de Saint Castin.  
En dehors du projet de camping, et des demandes de reclassement de terrains constructibles, aucune observation n'a été formulée sur les autres projets de modification.*

**5-2. Procès verbal de synthèse des observations du public**

Le commissaire enquêteur a remis et commenté les observations du public le 30 juin 2023 au siège de la communauté de communes du Nord Est Béarn.

Etaient présents :

- monsieur Vandewinckele, responsable de mission planification territoriale de la communauté de communes du Nord Est Béarn
- madame Brunner Ghislaine, juriste de la communauté de communes du Nord Est Béarn
- monsieur Taupiac Jean-Claude, bureau d'études de l'APGL64

**5-3. Réponse de la CCNEB aux observations du public**

La communauté de communes du Nord Est Béarn a remis au commissaire enquêteur le 12 juillet 2023 ses commentaires sur les observations du public.

**5-4. Analyse des observations du public**

**Monsieur et madame Pompeu** Jean, 5 chemin de Gees 64160 Saint Castin.  
Ils sont propriétaires de 2 parcelles A1127 et 1130 chemin du Bédât. Ces parcelles ont été déclassées en zone agricoles lors de l'établissement du PLU.  
Ils ne sont pas opposés à l'installation d'un camping, mais s'interrogent sur la construction d'un bâtiment en dur (accueil) avec piscine, en incohérence avec le refus d'urbaniser sur leurs parcelles en face. Ils demandent le reclassement de leurs parcelles en zone constructible.  
Ils ont déposé une observation sur le registre.

**Commentaire de la CCNEB :**

Le projet d'aménagement d'un camping avec écolodges répond aux critères de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce type de secteur est créé à titre exceptionnel et ne répond pas à la même situation que de rendre constructible un secteur de la commune. Un STECAL reste un secteur en zone agricole et doit rester compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Le projet est porté par un agriculteur. Il incorpore dans les aménagements prévus des éléments qui relèvent de l'exploitation agricole : verger, poulailler, ruches, potager. Aussi, au regard de la surface de plancher prévu (5% du terrain) et des activités prévues, le projet apparaît compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone.

La CCNEB procède actuellement à l'élaboration du PLUI du Pays de Morlaàs et des Coteaux du Vic-Bilh. La modification demandée par Monsieur et Madame POMPEU de rendre leurs parcelles constructibles sera étudiée dans le cadre de la procédure d'élaboration du futur document d'urbanisme intercommunal...

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur rejoint l'interrogation de monsieur et madame Pompeu sur la construction en dur d'un bâtiment d'accueil ainsi que d'une piscine collective. Pour rappel, leurs parcelles sont situées de l'autre côté de la route, en face du projet de camping. Elles ont été déclassées en agricole lors du PLU, quand les parcelles situées derrière les leurs ont été construites...

Le commissaire enquêteur estime que la création d'un camping avec ecolodges est un produit qui répond à la demande d'une clientèle. Des éléments tels que verger, poulailler, ruches, potager, permaculture viennent renforcer cet attrait.

Le caractère écologique des matériaux est compatible au maintien du caractère naturel et agricole des parcelles concernées. De plus, ces ecolodges revêtent ainsi un caractère réversible pour un retour en terrain naturel, en cas de cession d'activité.

Il en est tout autrement pour le projet de construction d'un bâtiment d'accueil en dur de 175m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ce bâtiment, même avec des matériaux écologiques tels que prévus dans le projet, demeurera une construction permanente, et ne pourra pas faire revenir le terrain à l'état naturel. Il serait également prévu un atelier avec serre et sauna de 77m<sup>2</sup> supplémentaires.

De plus, suite à contrôle, le commissaire enquêteur a constaté que les terrains concernés par le projet de camping, étaient inscrits au RPG comme terres agricoles, cultivées en prairies, contrairement à ce qui est annoncé dans le projet.

Certes la création d'un STECAL permet de construire un bâtiment en dur.

Cependant, la création d'un bâtiment en dur, sur un terrain agricole, face à une zone devenue agricole créée, de l'avis du commissaire enquêteur un précédent et une incohérence évidente.

Et la création de ce bâtiment en dur va contribuer à l'artificialisation d'une terre agricole, même si elle sera classée AL. Cette incohérence est encore plus flagrante avec un projet de construction d'une piscine collective, donc en dur également, alors qu'un projet de piscine naturelle ou biologique serait prévu dans le futur camping.

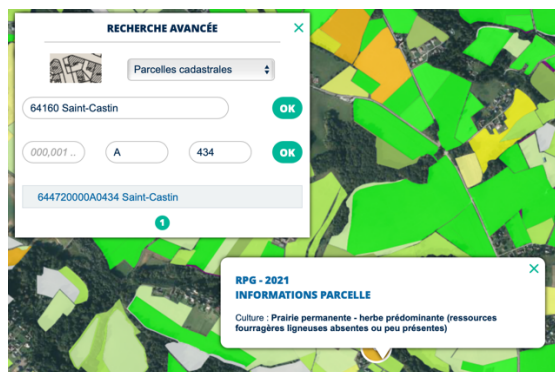
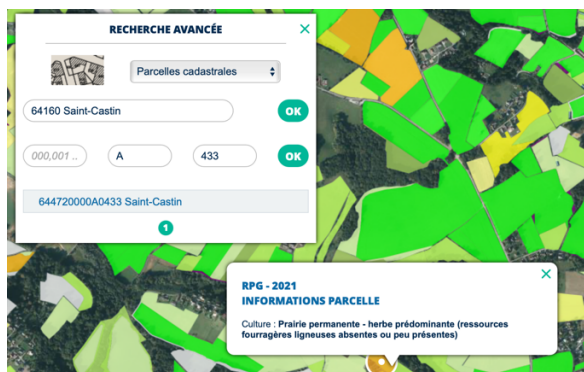
Le commissaire enquêteur estime qu'on s'éloigne du concept d'éco camping.

De plus, 2 chambres d'hôtes seraient prévues dans le bâtiment d'accueil. Or deux bâtiments existants, situés dans deux endroits différents, à proximité, sur les parcelles A 270 et A 770/1141 ont fait l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme...

Le commissaire enquêteur juge que les chambres d'hôtes, dans un bâtiment en dur, ne rentrent pas dans la classe d'un écocamping.

**En conclusion, le commissaire enquêteur est favorable au projet de camping type ecolodge, mais est défavorable à la construction d'un bâtiment d'accueil en dur de 175m<sup>2</sup>, avec 2 chambres d'hôtes, et une piscine collective.**

En ce qui concerne la sollicitation de monsieur et madame Pompeu, visant à un retour de la constructibilité de leurs terrains, il faudra qu'ils renouvellent leur demande dans le cadre de l'instruction du PLUI.



**Monsieur Laportère Joseph**, 44 route d'Arzacq à Sauvagnon, et sa fille Laurence

Il est propriétaire de 2 parcelles A472 et 978 chemin du Bédât. Ces parcelles ont été déclassées en zone agricoles lors de l'établissement du PLU.

Il ne comprend pas pourquoi un bâtiment en dur serait réalisé sur le projet de camping, alors que ses terrains ont été déclassés en zone agricole

Il a déposé une observation sur le registre.

### **Commentaire de la CCNEB :**

Le projet d'aménagement d'un camping avec ecolodges répond aux critères de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce type de secteur est créé à titre exceptionnel et ne répond pas à la même situation que de rendre constructible un secteur de la commune. Un STECAL

reste un secteur en zone agricole et doit rester compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Le projet est porté par un agriculteur. Il incorpore dans les aménagements prévus des éléments qui relèvent de l'exploitation agricole : verger, poulailler, ruches, potager. Aussi, au regard de la surface de plancher prévu (5% du terrain) et des activités prévues, le projet apparaît compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*L'observation de monsieur Laportère Joseph rejoint l'incompréhension de monsieur et madame Pompeu.*

*Le commissaire enquêteur reporte la même analyse plus haut concernant l'observation de monsieur et madame Pompeu. Même si le projet de construction d'un bâtiment d'accueil en dur sur un STECAL projeté ne réduit pas la zone agricole au sens administratif (modification de A en AL), il n'en demeure pas moins que la durabilité du bâtiment tel que projeté avec piscine va artificialiser une terre agricole.*

**Monsieur et madame Garat** Jean-Louis, 10 quartier Robert 64160 Saint Castin

Ils sont propriétaires de deux parcelles B1033 et 1148 qu'ils avaient achetées classées constructibles.

Ces parcelles ont été déclassées inconstructibles lors du PLU.

Ils ont constaté qu'un nouveau projet de création d'un camping dans le cadre de la modification du PLU permet de réduire les zones agricoles définies à l'actuel PLU (supérieur à 1 hectare).

En conséquence, ils renouvellent leur demande de reclassement de leurs parcelles.

**Commentaire de la CCNEB :**

Un projet de modification du PLU ne peut porter sur la création d'une zone constructible (U ou AU). Une telle évolution du zonage relève d'une révision. Le projet d'aménagement d'un camping avec écolodges répond aux critères de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce type de secteur est créé à titre exceptionnel. Il s'agit d'un secteur en zone agricole : il n'y a donc pas de réduction de zone agricole. Le projet est porté par un agriculteur. Il incorpore dans les aménagements prévus des éléments qui relèvent de l'exploitation agricole : verger, poulailler, ruches, potager. Aussi, au regard de la surface de plancher prévu (5% du terrain) et des activités prévues, le projet apparaît compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone.

La communauté de commune du Nord-Est Béarn procède actuellement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Morlaàs et des Coteaux du Vic- Bilh. Dans ce cadre, Monsieur et Madame Garat ont déposé en décembre 2022 une demande d'intégration en zone constructible de leurs parcelles. Comme indiqué dans la réponse apportée en janvier 2023 par la CCNEB, la modification demandée sera étudiée dans le cadre de la procédure d'élaboration du futur document d'urbanisme intercommunal, en fonction notamment des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables que les élus auront élaborées.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*S'agissant d'une observation similaire à celle de mr/mme Pompeu et mr Laportère, le commissaire enquêteur renvoi à l'analyse faite plus haut.*

*Même si le projet de construction d'un bâtiment d'accueil en dur sur un STECAL projeté ne réduit pas la zone agricole au sens administratif (modification de A en AL), il n'en demeure pas moins que la durabilité du bâtiment d'accueil tel que projeté avec piscine va artificialiser une terre agricole.*

Département des Pyrénées Atlantiques

## Commune de Saint Castin

### ENQUETE PUBLIQUE

### Portant sur la modification n°1 du PLU de la commune de Saint Castin

du mardi 23 mai au jeudi 22 juin 2023 inclus



### **CONCLUSIONS et AVIS** du **COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Commissaire Enquêteur : Michel Capdebarthe  
Dossier TA : E23000022/64

Destinataires : Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau  
Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Nord Est Béarn

# B – CONCLUSIONS ET AVIS

## I – OBJET

L'enquête publique a pour objet la modification n°1 du PLU de la commune de Saint Castin.

La présente procédure de modification vise à :

- créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) désigné AL, afin de permettre l'installation d'un camping avec écolodges
- rectifier les erreurs matérielles et mettre à jour les emplacements réservés du PLU existant
- modifier le règlement concernant la hauteur des constructions
- modifier le règlement concernant l'intégration des panneaux solaires sur toiture
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du centre-bourg

## II - CONSTATS

### Le commissaire enquêteur a constaté les points suivants :

- ❖ l'enquête publique s'est déroulée du mardi 23 mai 2023 au jeudi 22 juin inclus, soit 30 jours consécutifs, dans le respect des dispositions des articles L.123-9 et R.123-6 du code de l'environnement, et sans incident. Le dossier dispensé d'avis de l'évaluation environnementale a permis de ramener la durée minimale de l'enquête publique à 15 jours minimum.
- ❖ l'information du public relative à cette enquête a été réalisée par affichage et par voie de presse. La première insertion dans la presse a été réalisée au moins 15 jours avant l'enquête, et la deuxième dans les huit premiers jours de l'enquête. Le président de la CCNEB et le maire de Saint Castin ont établi respectivement un certificat d'affichage. L'avis de publicité était affiché en mairie et au groupe scolaire de Saint Castin, ainsi qu'à la communauté de communes du Nord Est Béarn. Les dispositions des articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement ont été respectées.
- ❖ le dossier mis à la disposition du public est complet et clair, conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'environnement.
- ❖ le dossier d'enquête publique a bien été inséré sur le site internet de la Communauté de Communes du Nord Est Béarn. Il était conforme au dossier papier.
- ❖ Les observations du public :
  - 2 personnes se sont déplacées aux permanences pour l'enquête publique
  - 3 observations ont été déposées sur les registres papier
  - 1 observation a été déposée sur le mail de la CCNEB, en complément et doublon d'une observation faite sur papier
  - aucun courrier n'a été reçu
- ❖ l'enquête publique a suscité un faible intérêt du public, si ce n'est les riverains du projet de STECAL, et des demandes de reclassement de terrains
- ❖ sur les avis des personnes publiques associées, la MRAe a répondu, la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF et la DDTM ont répondu
- ❖ la réponse de la communauté de communes du Nord Est Béarn qui a pris en compte les observations des PPA dans son nouveau rapport de présentation du projet
- ❖ l'enquête s'est déroulée dans un climat serein

## III - CONCLUSIONS

### Le commissaire enquêteur apporte ses conclusions suivantes :

#### ❖ **Sur les avis des personnes publiques associées**

Les personnes publiques associées ont été régulièrement sollicitées pour donner leur avis au vu du projet qui leur a été adressé. La MRAe a notifié que le projet ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

Le commissaire enquêteur relève que la DDTM, la chambre d'agriculture et la CDPENAF ont émis des réserves qui concernent toutes le projet de camping avec écolodges.

La communauté de communes a répondu à la DDTM en prenant en compte la majorité des observations et réserves, ainsi que celles des autres organismes. Elle justifie son choix de procédure de modification du PLU, notamment sur le projet de STECAL.

❖ **Sur les observations du public**

Les observations de monsieur et madame Pompeu, de monsieur Laportere, de monsieur et madame Garat se rejoignent toutes dans leur incompréhension à voir un projet de camping avec un bâtiment d'accueil et une piscine collective construits en dur, alors que des terrains constructibles ont été déclassés. Cependant, ces personnes ne sont pas contre le principe d'un éco-camping. Le commissaire enquêteur partage également cette incompréhension.

❖ **Sur les incidences environnementales**

Le commissaire enquêteur juge que le projet modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Castin n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, sauf dans le cas d'une éventuelle construction d'un bâtiment et piscine en dur sur le projet de camping, artificialisant des terres classées agricoles.

La modification portant sur l'intégration des panneaux solaires sur toiture apportera une incidence positive sur l'environnement.

❖ **Sur la compatibilité avec le PADD**

L'offre touristique n'a pas été développée dans le PADD. Mais le commissaire enquêteur estime qu'il n'y a pas d'incompatibilité avec le document de planification existant. Le maintien de l'activité agricole faisant partie de l'un des axes fondamentaux du PLU, le projet d'un écocamping contribuera au maintien de cette activité.

❖ **Sur l'économie générale du PLU existant**

Le commissaire enquêteur estime que le projet modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Castin n'est pas de nature à remettre en question l'économie générale du PLU existant.

❖ **Sur le projet de modification du PLU**

- **la rectification des erreurs matérielles** et mise à jour ses emplacements réservés du PLU existant : le commissaire enquêteur n'a pas d'observations à formuler. Cela vaut avis favorable.

- **la modification du règlement concernant la hauteur des constructions** : le commissaire enquêteur estime cette modification judicieuse, évitant la construction de maisons disproportionnées par rapport à l'environnement. Cela vaut avis favorable.

- **la modification du règlement concernant l'intégration des panneaux solaires sur toiture** : le commissaire enquêteur approuve cette modification, permettant de trouver des solutions d'énergies renouvelables adaptées à tous les bâtis, en respectant l'architecture existante. Cela vaut avis favorable. La modification proposée se porte sur les zones U et AU : **le commissaire enquêteur recommande de l'étendre à toutes les zones concernées par de l'habitat et des bâtiments.**

- **la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du centre-bourg** : le commissaire enquêteur n'a pas d'objection sur cette modification. Cependant, il pense qu'elle apportera une frustration des futurs riverains qui se retrouveront à sens unique, contrairement au premier riverain qui aura un double sens. Et ces futurs riverains pourraient être tentés, pour certains, de prendre également le sens interdit... Cela vaut néanmoins avis favorable.

- **la création d'un STECAL désigné AL, afin de permettre l'installation d'un camping avec écolodges** : le commissaire enquêteur est favorable à la création d'un STECAL pour recevoir un projet de camping avec écolodges qui répond à une demande croissante d'écotourisme. Par contre, le commissaire enquêteur n'est pas favorable à la construction d'un bâtiment d'accueil en dur de 175m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec une piscine collective également en dur sur ce projet de camping. Il estime que ces constructions pérennes vont artificialiser une terre agricole, classée en ce sens au RPG (prairie), contrairement au rapport de présentation.

Au-delà de la surface disproportionnée pour un bâtiment d'accueil par rapport aux nombre d'écolodges, il estime que le projet de deux chambres d'hôtes dans ce futur bâtiment s'éloigne du concept d'éco camping et s'interroge sur cette offre, alors que deux bâtiments existants, situés dans deux endroits différents, à proximité, sur les parcelles 270 et 1141 ont fait l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme...

Même si le projet de construction d'un bâtiment d'accueil en dur sur un STECAL projeté ne réduit pas la zone agricole au sens administratif (modification de A en AL), il n'en demeure pas moins que la durabilité du bâtiment d'accueil tel que projeté avec piscine va artificialiser une terre agricole.

De ce fait, il juge que ce projet de bâtiment en dur avec piscine collective s'éloigne du concept d'écotourisme, et vient générer une incohérence, et créer un précédent, avec le déclassement récent de parcelles situées en face du projet.

Le commissaire enquêteur est donc favorable à la création du camping avec écolodges, mais Il émet **une réserve sur la création du bâtiment d'accueil et de piscine collective en dur.**

#### IV AVIS

En conséquence, au vu des conclusions citées ci-dessus, le commissaire enquêteur émet un

**AVIS FAVORABLE**  
**à la modification n°1 du PLU de la commune de Saint Castin**

**assorti d'une réserve ci-dessous :**

- la réserve porte sur la création d'un bâtiment d'accueil et d'une piscine collective en dur sur le projet de camping avec écolodges, l'éco-camping recevant un avis favorable de son côté.

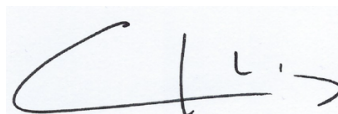
**et d'une recommandation :**

- étendre la modification de l'intégration des panneaux solaires sur toiture à toutes les zones où il y a de l'habitat et des bâtiments

Fait le 21 juillet 2023

Le Commissaire Enquêteur,

Michel CAPDEBARTHE





Département des Pyrénées Atlantiques

**Commune de LASSEUBE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Portant sur la modification n°1 du PLU  
de la commune de Saint Castin**

du lundi 21 novembre au vendredi 9 décembre 2022 inclus

**ANNEXES**

Commissaire Enquêteur : Michel Capdebarthe

Dossier TA : E23000022/64

Destinataires : Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau  
Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Nord Est Béarn

## DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

22/03/2023

N° E23000022 /64

la présidente du tribunal administratif

**Décision désignation commission ou commissaire du 22/03/2023**

**CODE : 1**

Vu enregistrée le 14/03/2023, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté de Communes Nord-Est-Béarn demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Castin ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 2022 donnant délégation de signature à Madame Magali Sellès, Vice-Présidente ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

### DECIDE

**ARTICLE 1** : Monsieur Michel CAPDEBARTHE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Monsieur Michel CARNE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Nord-Est-Béarn, à Monsieur Michel CAPDEBARTHE et à Monsieur Michel CARNE

Fait à Pau, le 22/03/2023

la Vice-Présidente,



Magali SELLÈS

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES



**Arrêté n°A-2023-016 : AMENAGEMENT STRATEGIQUE ET INFRASTRUCTURES  
prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique portant sur la modification n°1  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU de la commune de SAINT-CASTIN)**

Le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-2 et suivants, concernant les enquêtes publiques relatives aux plans ayant une incidence sur l'environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et suivants, R.153-8 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-22-009 portant création de la Communauté de communes du Nord Est Béarn, issue de la fusion de la communauté de communes Ousse-Gabas, de la communauté de communes du Pays de Morlaàs et de la communauté de communes du canton de Lembeye en Vic-Bilh,

Vu la délibération n°2017-2303-2.1-10 du 23 mars 2017 du conseil communautaire de la Communauté de communes du Nord-Est Béarn fixant les conditions de l'exercice de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »,

Vu la délibération n°2018-1204-2.1-2 du 12 avril 2018 du conseil communautaire de la Communauté de communes du Nord-Est Béarn portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Castin,

Vu la délibération n°2019-2609-2.1-10 du 26 septembre 2019 du conseil communautaire de la Communauté de communes du Nord-Est Béarn prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Castin,

Vu la décision de la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau en date du 22 mars 2023, désignant Monsieur Michel CAPDEBARTHE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel CARNE en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu les différents avis recueillis sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Castin,

Vu l'avis de l'autorité environnementale mentionnée à l'article L.104-6 du Code de l'Urbanisme, considérant que le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Castin n'est pas soumis à évaluation environnementale,

Vu l'ensemble des pièces constituant le dossier soumis à enquête publique,

Après avoir consulté le commissaire enquêteur titulaire et le commissaire enquêteur suppléant,

### ARRETE

#### Article 1 : Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Castin portant évolution du règlement écrit et graphique pour, notamment :

- créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) AL pour l'aménagement d'un camping avec éco lodges ;
- rectifier des erreurs matérielles et mettre à jour les emplacements réservés fixés au PLU ;

- modifier les prescriptions mentionnées dans le règlement, portant sur la hauteur des constructions sur l'ensemble des zones ;
- modifier les prescriptions mentionnées au règlement, portant sur l'intégration des panneaux solaires sur toiture ;
- modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du centre bourg.

Article 2 : Responsable de la modification n°1 du PLU de Saint Castin et demandes d'informations

L'autorité responsable du projet est la Communauté de Communes du Nord-Est Béarn (CCNEB), établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme et de document d'urbanisme en tenant lieu, dont le siège se situe 1, rue Saint Exupéry - BP 26 - 64160 Morlaàs.

Toute information relative à cette enquête publique pourra être demandée auprès des personnes suivantes :

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Nord-Est Béarn ;
- Monsieur Florent VANDEWYNCKELE, Responsable de mission - Planification territoriale (Tél : 05 59 33 46 10) ;
- Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Castin.

Article 3 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces énumérées à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement et notamment le projet de modification n°1 du PLU de Saint Castin.

Article 4 : Commissaire Enquêteur

Par décision de Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau n° E23000022/64, en date du 22 mars 2023, ont été désignés en qualité de :

- Commissaire enquêteur titulaire : Monsieur Michel CAPDEBARTHE,
- Commissaire enquêteur suppléant : Monsieur Michel CARNE.

Article 5 : Durée de l'enquête publique

L'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint Castin se déroulera pendant une durée de 30 jours consécutifs, à compter du mardi 23 mai 2023 à 9 h 00 et jusqu'au jeudi 22 juin 2023 à 12 h 00 inclus.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée de 15 jours, notamment s'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette durée de prolongation de l'enquête.

Article 6 : Modalités de consultation du dossier d'enquête

Durant la période de l'enquête publique, les pièces du dossier seront consultables sous différentes formes et dans différents lieux.

- Consultation, au format papier et/ou au format électronique sur un poste informatique mis à disposition du public à la Mairie de Saint Castin, 1 Place du Docteur Duboué 64160 SAINT-CASTIN aux jours et heures d'ouverture au public, à l'exception des jours fériés :
  - Lundi 9 h 00 à 12h00
  - Mardi 9h 00 à 11h 00 et 15h 00 à 19h00
  - Mercredi 14 h 00 à 18 h 00
  - Jeudi 9 h 00 à 12h00
- Consultation du dossier au format papier au siège de la Communauté de Communes du Nord-Est Béarn (CCNEB) aux jours et heures d'ouverture au public, à l'exception des jours fériés :

Lieu d'enquête	Adresse	Horaires d'ouverture
Siège de la communauté de communes du Nord-Est Béarn	1, rue Saint-Exupéry 64160 MORLAAS	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

- Consultation du dossier au format électronique, sur le site internet de la Communauté de Communes du Nord-Est Béarn : [www.cc-nordestbearn.fr](http://www.cc-nordestbearn.fr).

#### Article 7 : Dépôts des observations

Le public pourra déposer ses observations et propositions pendant la période d'enquête publique uniquement et de manière qu'elles soient parvenues avant la clôture de l'enquête, selon différentes modalités :

- Dépôt sur un registre d'enquête publique, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur. Un registre sera ouvert dans chacun des deux lieux d'enquête précédemment cités. Les observations pourront y être consignées aux jours et heures d'ouverture au public, à l'exception des jours fériés, tels que précédemment cités ;
- Envoi par courrier électronique adressé à :  
*enquete-publique-urbanisme@cc-nordestbearn.fr*
- Envoi par courrier postal à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante :

*Communauté de communes du Nord-Est Béarn  
BP 26 – 1 rue Saint Exupéry  
64160 Morlaàs*

En outre, les observations du public pourront être reçues par le commissaire enquêteur dans le cadre des permanences définies à l'article 8 du présent arrêté.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises en dehors de la période d'enquête allant du mardi 23 mai 2023 à 9 h 00 et jusqu'au jeudi 22 juin 2023 à 12 h 00 inclus.

#### Article 8 : Permanences du commissaire enquêteur

Monsieur Michel CAPDEBARTHE, commissaire enquêteur titulaire ou, en cas d'absence, Monsieur Michel CARNE, commissaire suppléant, pour ladite enquête publique, assurera trois permanences pour recevoir les observations du public, dans les lieux et aux jours et horaires suivants :

Lieu d'enquête	Adresse	Jours et horaires des permanences
Mairie de Saint Castin	1 place du Docteur Duboué 64160 SAINT-CASTIN	Mardi 23 mai 2023 de 9 h à 11 h Mardi 6 juin 2023 de 17 h à 19 h Jeudi 22 juin 2023 de 10 h à 12 h

#### Article 9 : Mesures de publicité

Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze (15) jours au moins avant l'ouverture de celle-ci, et rappelé dans les huit (8) premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés à l'échelle du département.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête publique avant l'ouverture de celle-ci, en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête publique pour la deuxième insertion.

Quinze (15) jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché au siège de la Communauté de communes du Nord-Est Béarn, à la Mairie de Saint Castin ainsi que sur différents emplacements situés sur le territoire de la commune.

Quinze (15) jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié sur le site internet de la Communauté de communes ([www.cc-nordestbearn.fr](http://www.cc-nordestbearn.fr))

**Article 10 : Clôture de l'enquête publique**

A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 5 du présent arrêté, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Aucune observation, sous quelque forme que ce soit, ne sera prise en compte après la clôture de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit (8) jours après clôture de l'enquête publique, le responsable de la CCNEB et lui communiquera un procès-verbal de synthèse des observations émises.

La CCNEB disposera d'un délai de quinze (15) jours pour formuler ses observations sur ce document.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la fin de l'enquête publique et de la remise des registres pour remettre aux représentants de la CCNEB le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées, sous réserve d'une demande motivée de report de ce délai. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif de Pau.

Le rapport du Commissaire-Enquêteur, conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du Code de l'Environnement, relatara le déroulement de l'enquête publique et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pour une durée d'un an au siège de la Communauté de Communes du Nord-Est Béarn (CCNEB), situé 1 rue Saint Exupéry - BP 26 - 64160 Morlaàs et à la mairie de Saint Castin.

Ils seront aussi consultables sur le site internet de la Communauté de communes ([www.cc-nordestbearn.fr](http://www.cc-nordestbearn.fr)).

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, sans limitation de délai, dans les conditions prévues au titre 1er de la loi du 17 juillet 1978 (L.311-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration).

**Article 11 : Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU de Saint Castin, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation à délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes du Nord-Est Béarn.

**Article 12 : Notification et exécution du présent arrêté**

Une ampliation du présent arrêté sera transmise pour notification et exécution à Monsieur le Préfet du Département des Pyrénées Atlantiques, au Maire de la commune de Saint Castin, à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires des Pyrénées Atlantiques, ainsi qu'à Monsieur le Commissaire-Enquêteur titulaire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur suppléant et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau.

Il sera, en outre, publié sur le site Internet de la Communauté de communes du Nord-Est Béarn ([www.cc-nordestbearn.fr](http://www.cc-nordestbearn.fr)).

Il sera affiché pendant un mois au siège de la Communauté de communes du Nord-Est Béarn et à la Mairie de Saint Castin.

Fait le 28 avril 2023, à Morlaàs

Le Président,

Thierry CARRÈRE



# CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Département des Pyrénées-Atlantiques



## ATTESTATION

Je soussigné, Serge ZURITA, Maire de Saint-Castin, certifie avoir fait afficher l’avis d’enquête publique portant sur la modification n°1 du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Castin.

Cet affichage a été effectué à la Mairie de Saint-Castin et au groupe scolaire de Saint-Castin : du 3 mai au 26 juin 2023.

Fait à Saint-Castin, le 11 juillet 2023



Le Maire,

  
Serge ZURITA

---

Mairie de SAINT-CASTIN – 1 Place du Docteur Duboué – 64160 SAINT CASTIN  
Tél : 05 59 33 42 48 – Email : [commune.saint-castin@wanadoo.fr](mailto:commune.saint-castin@wanadoo.fr)



1 Rue Saint-Exupéry  
64160 MORLAÀS  
05 59 33 46 10  
contact@cc-nordestbearn.fr

[www.cc-nordestbearn.fr](http://www.cc-nordestbearn.fr)

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Président de la Communauté de communes Nord-Est Béarn certifie avoir fait afficher l’avis d’enquête publique portant sur la modification n°1 du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Castin.

Cet affichage a été effectué au siège de la Communauté de Communes :

du 3 mai au 23 juin 2023

Fait à MORLAÀS,

Le 11 juillet 2023

Le Président,  
Thierry CARRÈRE





1er AVIS DE PUBLICITE

LA REPUBLIQUE 5 mai 2023

SUD OUEST 5 mai 2023

32 ANNONCES & OFFICIELLES. Includes sections for Antiquaire du Batiment, Philatelistes Recherche, Achetez Carillons et Bijoux Or, and Avis d'Enquete Publique.

24 ANNONCES. Includes sections for Antiquaire du Batiment, Philatelistes Recherche, Achetez Carillons et Bijoux Or, and Avis d'Enquete Publique.

2eme AVIS DE PUBLICITE

LA REPUBLIQUE 24 mai 2023

SUD OUEST 24 mai 2023

22 ANNONCES. Includes sections for Pour Collection, Je rachete Tous, Philatelistes Recherche, Estimation et Rachat de Cave, and Avis d'Enquete Publique.

24 ANNONCES. Includes sections for Vos Rencontres, Annonces Legales et Officielles, and Avis d'Enquete Publique.

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Michel CAPDEBARTHE  
14 rue du Peyreget  
64320 LEE

Monsieur le Président de la Communauté de communes  
du Nord Est Bearn  
Rue Antoine de Saint-Exupéry,  
64160 MORLAAS

Objet : Enquête publique modification n°1 PLU Saint CASTIN  
Procès verbal de synthèse des observations du public arrêtées au 22 juin 2023

Date : 30 juin 2023

Monsieur le Président,

Vous avez décidé, par arrêté n°A-2023-016 l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°1 PLU de la commune de Saint Castin.

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique par décision n° E22000022/64 du 22 mars 2023.  
L'enquête publique s'est déroulée du 23 mai au 22 juin 2023.

Bilan des permanences :

J'ai reçu le public sur les 3 permanences à la commune de Saint Castin.

**- permanence du 23 mai, de 9h00 à 11h00**

3 personnes se sont présentées

**Madame Vignau** Christiane : 5 résidence de la Digue 91150 Etampes

**Madame Frede** Séverine : 2 Chemin de Cazalaà 64160 Saint-Castin

**Monsieur Claveries** Mathias : 1 route de Morlaàs 64160 Anos

Elles souhaitent des renseignements sur le PLUI en cours de concertation et ont redirigées vers les élus, et consulter le dossier avec le registre.

Cela n'appelle pas de remarque.

**- permanence du 6 juin, de 17h00 à 19h00**

Personne ne s'est présenté.

**- permanence du 23 mai, de 9h00 à 11h00**

J'ai reçu 2 personnes :

**- Monsieur et madame Pompeu** Jean, 5 chemin de Gees 64160 Saint Castin.

Ils sont propriétaires de 2 parcelles A1127 et 1130 chemin du Bédât. Ces parcelles ont été déclassées en zone agricoles lors de l'établissement du PLU.

Ils ne sont pas opposés à l'installation d'un camping, mais s'interrogent sur la construction d'un bâtiment en dur (accueil) avec piscine, en incohérence avec le refus d'urbaniser sur leurs parcelles en face. Ils demandent le reclassement de leurs parcelles en zone constructible.

Ils ont déposé une observation sur le registre.

**- Monsieur Laportère** Joseph, 44 route d'Arzacq à Sauvagnon, et sa fille Laurence

Il est propriétaire de 2 parcelles A472 et 978 chemin du Bédât. Ces parcelles ont été déclassées en zone agricoles lors de l'établissement du PLU.

Il ne comprend pas pourquoi un bâtiment en dur serait réalisé sur le projet de camping, alors que ses terrains ont été déclassés en zone agricole  
Il a déposé une observation sur le registre.

#### **Bilan des observations :**

Le public a déposé 4 observations.

Ces observations sont réparties :

- 1 observation par courriel (doublon) avec registre
- 0 observations par courriers
- 3 observations sur registre (3 sur le registre de Saint Castin, 0 sur le registre de la communauté de communes du Nord Est Béarn

#### **Synthèse des observations du public :**

- **Monsieur et madame Garat** Jean-Louis, 10 quartier Robert 64160 Saint Castin

Ils sont propriétaires de deux parcelles B1033 et 1148 qu'ils avaient achetées classées constructibles. Ces parcelles ont été déclassées inconstructibles lors du PLU.

Ils ont constaté qu'un nouveau projet de création d'un camping dans le cadre de la modification du PLU permet de réduire les zones agricoles définies à l'actuel PLU (supérieur a 1 hectare).  
En conséquence, ils renouvellent leur demande de reclassement de leurs parcelles.

- **Monsieur et madame Pompeu** Jean, 5 chemin de Gees 64160 Saint Castin.

Voir observation de la permanence du 23 mai

- **Monsieur Laportère Joseph**, 44 route d'Arzacq à Sauvagnon, et sa fille Laurence

Voir observation de la permanence du 23 mai

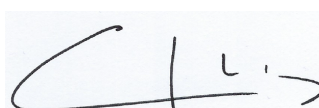
Conformément à l'article 11 de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, je me suis déplacé au siège de la Communauté de communes (CCNEB) le 30 juin 2023 pour vous présenter et vous remettre le procès-verbal de synthèse des observations du public.

Selon l'article R 123-18 du Code de l'environnement, vous disposez d'un délai de 15 jours à dater de la présentation du procès-verbal de synthèse des observations du public pour me remettre vos observations éventuelles.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Michel Capdebarthe

Commissaire enquêteur



## OBSERVATIONS DU PUBLIC

**De :** [jlgarat@gmx.fr](mailto:jlgarat@gmx.fr) <[jlgarat@gmx.fr](mailto:jlgarat@gmx.fr)>

**Envoyé :** mercredi 21 juin 2023 22:42

**À :** [enquete-publique-urbanisme@cc-nordestbearn.fr](mailto:enquete-publique-urbanisme@cc-nordestbearn.fr)

**Cc :** [jlgarat@gmx.fr](mailto:jlgarat@gmx.fr)

**Objet :** PLU ST CASTIN - A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur : M. Michel CAPDEBARTHE

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur : M. Michel CAPDEBARTHE

Le présent mail vient en complément de nos observations mentionnées sur le registre des observations de façon manuscrite, déposées à la mairie de Saint Castin le 12 juin 2023. A la lecture du projet de modification du PLU en cours, nous avons constaté qu'un nouveau projet (création d'un camping) permet de réduire les zones agricoles définies à l'actuel PLU (supérieur à 1 hectare).

En conséquence, considérant que notre projet répond à tous les critères, nous renouvelons notre requête de modification du PLU, que nous avons demandé par courrier recommandé en date du 19 décembre 2022.

Dans l'espoir d'une réponse et action positive, permettant de rétablir un traitement équitable, nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, nos salutations distinguées.

Jl et C Garat  
06 95 05 86 97

- - -

Reprise numérique de la version manuscrite de nos observations et éléments de contexte du 12/06/2023 :

Nous sollicitons votre bienveillance pour l'examen de notre dossier à savoir la modification du statut de nos parcelles numéro 1033 et 1148 feuilles 000B02 commune de Saint-Castin.

En effet ces deux parcelles ont été acquises par nos soins au coût du terrain constructible ( payées avec un emprunt) dans l'objectif de le transmettre à une de nos deux filles.

Ce projet n'a pas été réalisé en son temps pour des raisons de ressources.

Nous souhaitons aujourd'hui finaliser ce projet. Pour rappel ce terrain avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme et d'un permis de construire positif (électricité et eau disponibles sur le terrain même ).

Ce terrain est situé au numéro 8 (no attribué à ce terrain avec entrée matérialisée) du quartier Robert dans une zone dite "dent creuse" au tissu urbain constitué, bien délimité.

Cette zone est composée de 5 maisons d'habitations desservies par un chemin/route communale collective permettant un accès unique et direct au RD22 - route de Buros qui est un axe majeur reliant l'agglomération paloise à la commune de Saint-Castin.

A noter que cette zone ne fait l'objet d'aucune exploitation agricole depuis plusieurs décennies.

A noter également que ce quartier Robert est situé à 2 km du centre du village, distance inférieure ou comparable avec les autres zones urbaines ou à urbaniser mentionnées dans le PLU de la commune.

En conclusion notre démarche auprès de vous et des services de l'État s'appuie sur une demande de traitement équitable et égalitaire.

Ce terrain représente pour nous un patrimoine familial constitué dans le temps, et cette déclassification représente une perte inacceptable de notre épargne familiale.

Dans l'espoir d'une réponse et action positive nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, nos salutations distinguées.

Nb : cette situation a été mentionnée sur le registre des observations lors de la création du PLU initial.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 23 mai 2023 à 9 heures 00

Observations de M<sup>lles</sup> Garat Jean-Louis & Christine GARAT  
Demeurant 19 Quartier Robert - 64 160 ST GASTIN  
le 12 Juin 2023 à 10h53 dans le cadre de l'enquête  
publique pour la modification n° 1 du PLU de  
St Castin.

A Monsieur le commissaire Enquêteur : M<sup>l</sup> Michel CADÉBARTHE

Nous sollicitons votre bon vouloir pour l'examen de  
notre dossier, à savoir la modification du statut de  
nos parcelles n° 1033 & 1148 - feuille 000 B02 commune  
de Saint Castin.

En effet ces deux parcelles ont été acquises par nos soins  
au motif du terrain constructible (payé avec un emprunt),  
dans l'objectif de le transformer à l'usage de nos 2 fils.

Ce projet n'a pas été réalisé en son temps pour des raisons de  
ressources.

Nous souhaitons aujourd'hui finaliser ce projet. Pour cela  
ce terrain avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme  
et d'un permis de construire positif. (Eau & électricité disponibles  
sur le terrain même).

Ce terrain est situé au n° 8 du Quartier Robert dans une  
zone dite "deuxième" au tissu urbain constitué,  
bien délimitée. Cette zone est composée de 5 maisons d'habitation  
desservie par un chemin/route communal collectif permettant  
une accès unique et direct au RD 222 - route de Buenos,  
qui est une axe majeur reliant l'agglomération Paloise à la  
commune de St Castin.

A noter que cette zone ne fait l'objet d'aucune exploitation agricole  
depuis plusieurs décennies. A noter également que ce quartier  
est situé à 1,5 kms du centre du village, distance inférieure  
au comparé avec les autres zones urbaines ou à urbaniser  
mentionnées dans le PLU de la commune.

En conclusion, notre demande auprès de vous et des services

Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent  
registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

2

2

de l'état, s'affirme sur une demande de traitement  
équitable et égalitaire. Ce terrain représente pour  
nous une patrimoine familial constitué dans le temps  
et cette déclassification représente une perte  
inacceptable de notre épargne familiale.

Dans l'espoir d'une réponse et action positive, nous  
vous remercions d'avance, Monsieur, nos salutations distinguées.

Fait à St-Astain le 12/06/2023

NB: cette situation avait été mentionnée sur le registre lors de  
la création du PLU initial.

Tel = 06 95 05 86 97 .

Le 12 Juin 2023 - M: M<sup>me</sup> POMPEU Jean 5 Chemin du Géos -  
ST-ASTAIN

Propriétaire des parcelles 1127 et 1130 au Chemin  
du Bidat nous apprenons qu'un projet de camping  
avec EcoLoge est prévu au PLU. Nous ne sommes  
pas opposé au projet du camping mais nous nous  
interrogeons sur le projet de construction en dur avec  
piscine permettant de recevoir des gîtes alors que  
nos deux terrains situés en face qui étaient classés  
U ont été déclassés en A interdisant toute  
construction. Nous souhaiterions qu'il y ai de la  
cohérence.

Nous demandons en parallèle dans le cadre  
du PLU en cours le reclassement de ces 2 terrains  
en constructible.

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**Modification n°1 du PLU de SAINT-CASTIN**

Du 23 mai au 22 juin 2023

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

**DU PUBLIC**

**Commentaires de la Communauté de communes Nord  
Est Béarn**

Commissaire Enquêteur : Michel Capdebarthe  
Dossier TA : n° E22000022/64 du 23 mars 2023  
Arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°A-2023-016

Destinataire : Monsieur le Commissaire enquêteur

Date remise du PV par le Commissaire enquêteur : 30 juin 2023  
Date de réponse de la Communauté de Communes Nord Est Béarn : 12 juillet 2023

Nombre de pages : 4

## **Observation de Monsieur et Madame GARAT**

- **Monsieur et madame Garat** Jean-Louis, 10 quartier Robert 64160 Saint Castin  
Ils sont propriétaires de deux parcelles B1033 et 1148 qu'ils avaient achetées classées constructibles.  
Ces parcelles ont été déclassées inconstructibles lors du PLU.  
Ils ont constaté qu'un nouveau projet de création d'un camping dans le cadre de la modification du PLU permet de réduire les zones agricoles définies à l'actuel PLU.  
En conséquence, ils renouvellent leur demande de reclassement de leurs parcelles.

### Commentaire de la CCNEB :

Un projet de modification du PLU ne peut porter sur la création d'une zone constructible (U ou AU). Une telle évolution du zonage relève d'une révision.  
Le projet d'aménagement d'un camping avec écolodges répond aux critères de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce type de secteur est créé à titre exceptionnel. Il s'agit d'un secteur en zone agricole : il n'y a donc pas de réduction de zone agricole. Le projet est porté par un agriculteur. Il incorpore dans les aménagements prévus des éléments qui relèvent de l'exploitation agricole : verger, poulailler, ruches, potager. Aussi, au regard de la surface de plancher prévu (5% du terrain) et des activités prévues, le projet apparaît compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone.

La communauté de commune du Nord-Est Béarn procède actuellement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Morlaàs et des Coteaux du Vic-Bilh. Dans ce cadre, Monsieur et Madame Garat ont déposé en décembre 2022 une demande d'intégration en zone constructible de leurs parcelles. Comme indiqué dans la réponse apportée en janvier 2023 par la CCNEB, la modification demandée sera étudiée dans le cadre de la procédure d'élaboration du futur document d'urbanisme intercommunal, en fonction notamment des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables que les élus auront élaborées.

---



## **Observation de Monsieur et Madame POMPEU**

**Monsieur et madame Pompeu** Jean, 5 chemin de Gees 64160 Saint Castin.

Ils sont propriétaires de 2 parcelles A1127 et 1130 chemin du Bédât. Ces parcelles ont été déclassées en zone agricoles lors de l'établissement du PLU.

Ils ne sont pas opposés à l'installation d'un camping, mais s'interrogent sur la construction d'un bâtiment en dur (accueil) avec piscine, en incohérence avec le refus d'urbaniser sur leurs parcelles en face. Ils demandent le reclassement de leurs parcelles en zone constructible.

Ils ont déposé une observation sur le registre.

### Commentaire de la CCNEB :

Le projet d'aménagement d'un camping avec écolodges répond aux critères de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce type de secteur est créé à titre exceptionnel et ne répond pas à la même situation que de rendre constructible un secteur de la commune. Un STECAL reste un secteur en zone agricole et doit rester compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Le projet est porté par un agriculteur. Il incorpore dans les aménagements prévus des éléments qui relèvent de l'exploitation agricole : verger, poulailler, ruches, potager. Aussi, au regard de la surface de plancher prévu (5% du terrain) et des activités prévues, le projet apparaît compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone.

La communauté de commune du Nord-Est Béarn procède actuellement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Morlaàs et des Coteaux du Vic-Bilh. La modification demandée par Monsieur et Madame POMPEU de rendre leurs parcelles constructibles sera étudiée dans le cadre de la procédure d'élaboration du futur document d'urbanisme intercommunal, en fonction notamment des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables que les élus auront élaborées.

---

## **Observation de Monsieur LAPORTERE**

- **Monsieur Laportère Joseph**, 44 route d'Arzacq à Sauvagnon, et sa fille Laurence  
Il est propriétaire de 2 parcelles A472 et 978 chemin du Bédât. Ces parcelles ont été déclassées en zone agricoles lors de l'établissement du PLU.  
Il ne comprend pas pourquoi un bâtiment en dur serait réalisé sur le projet de camping, alors que ses terrains ont été déclassés en zone agricole. Il demande pourquoi il ne peut pas faire construire également sur ses terrains.  
Il a déposé une observation sur le registre.

### Commentaire de la CCNEB :

Le projet d'aménagement d'un camping avec écolodges répond aux critères de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce type de secteur est créé à titre exceptionnel et ne répond pas à la même situation que de rendre constructible un secteur de la commune. Un STECAL reste un secteur en zone agricole et doit demeurer compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone. Le projet est porté par un agriculteur. Il incorpore dans les aménagements prévus des éléments qui relèvent de l'exploitation agricole : verger, poulailler, ruches, potager. Aussi, au regard de la surface de plancher prévu (5% du terrain) et des activités prévues, le projet apparaît compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone.