

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

# BUROS

# 7

**Evolution du dossier  
entre l'ARRET et l'APPROBATION  
à la suite de l'avis des personnes publiques associées  
et de l'enquête publique**

### **DOSSIER APPROBATION**

Jun 2017

P.L.U.	PRESCRIPTION	PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
	<b>29/03/2006</b>	<b>13/05/2015</b>	<b>10/02/2016</b>	<b>30/12/2016 au 30/01/2017</b>	
	A. Vanel-Duluc C. Barroso	architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine ingénieur agronome écologue			

**Le dossier du commissaire enquêteur récapitule les principales remarques des Personnes Publiques Associées et celles de l'enquête publique**  
*Listes non exhaustives*

## **Sommaire**

**I) Suite donnée aux conclusions**

**II) Suite donnée aux réserves**  
**Suite donnée aux recommandations**  
**Suite donnée aux remarques**

**III) Récapitulatif des changements apportés aux pièces du dossier**

- 1- Rapport de présentation**
- 2- PADD**
- 3- OAP**
- 4- Règlement**
- 5- Zonage et emplacements réservés**
- 6- Annexes**

**I) SUITE DONNEE AUX CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

*Le rapport du commissaire enquêteur a repris les avis des PPA. Les changements apportés sont donc également motivés par les avis PPA.*

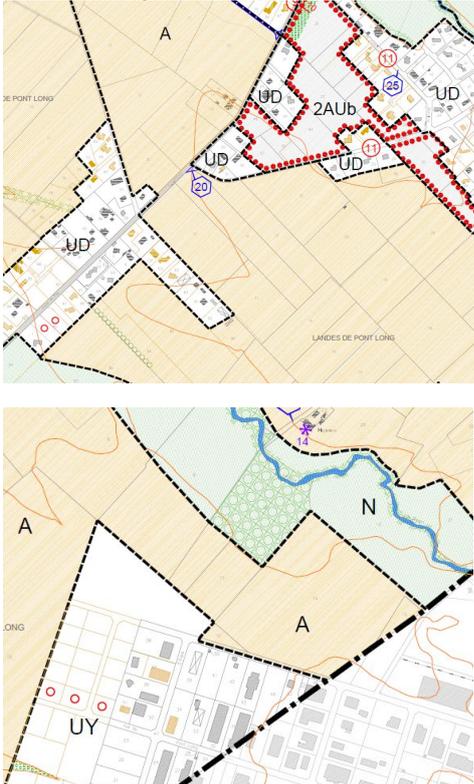
De fait des changements intervenus, le rapport de présentation est mis à jour pour être mis en cohérence, et notamment :

Mise à jour des chapitres C et D, modification des plans et tableaux (surfaces, quantités, potentiel, consommation des espaces, incidence et impact) en fonctions des modifications de plan de zonage

- Ensemble des cartographies contenant le zonage de la page 176 (Partie C) à 323 (Partie E fin du rapport) mise à jour
- Tableau surface et tableau potentiel modifiés
- Rouge et vert mis à jour du tableau+ cartographie
- Comparaison POS/PLU – modification des cartographies et chiffres par zone (Suppression chapitre AUy)
- EBC – chiffre et cartographie mise à jour (L151 ont été ajoutés)
- Consommation des espace – chiffres et tableau modifiés, image de l'arrêt conservée sauf zoom A et G car ajout de consommation
- Impact naturel ainsi que les risques et contraintes – tableau + cartographie mises à jour
- Suppression des paragraphes contenant des infos sur les zones AUy et 2AUa qui ont été retirées du zonage.

Chiffre et tableau modifiés de la page 176 à la fin du rapport.

## II) 1-SUITE DONNEE AUX RESERVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

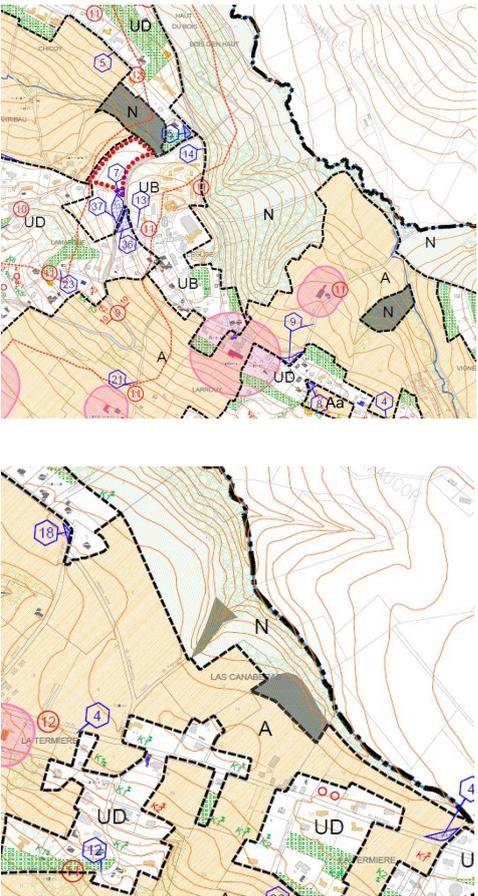
Texte du rapport du commissaire enquêteur	Suite donnée dans le document	Moyens mis en œuvre pour répondre à la réserve
<b>RESERVE 1</b>	<b>ADAPTATION DU DOCUMENT</b>	<b>ILLUSTRATIONS/OBSERVATIONS</b>
<p>Apporter les modifications et compléments prévus à chacun des points du compte-rendu de la réunion n°23 du 26 juillet 2016 et dont l'expression graphique figure dans le plan informatif modifié produit alors.</p> <p>Notamment :</p>	<p>Les pièces du dossier : rapport de présentation, PADD, règlement, zonage et OAP sont adaptées.</p>	
<p>1/ La suppression des zones 2AUa et 1AUy (faute pour celle-ci d'étude conforme au SCOT du Grand Pau),</p>	<p>1/ Ces deux zones sont supprimées dans le dossier d'approbation du PLU. Suite à la remarque d'insuffisance de l'étude intercommunale motivant les besoins en surface d'activité.</p> <p>Les pièces du dossier sont actualisées pour prendre en compte ces changements (rapport de présentation, zonage, règlement)</p>	<p>Plans de zonage version Approbation</p> 
<p>2/ La réduction du périmètre de la zone UD et l'introduction dans celle-ci d'éléments de paysage identifiés complémentaires,</p>	<p>2/ Le périmètre de la zone a été adapté et les éléments de paysage complétés. Les pièces du dossier seront actualisées pour prendre en compte ces changements (rapport de présentation, zonage)</p>	<p>Plan de zonage : modifications apportées ponctuellement sur l'ensemble des zones UD.</p> <p>Il s'agit de maîtriser le développement sur ces zones qui relèvent de l'assainissement autonome, au regard des études de faisabilité des assainissements autonomes et des enjeux paysagers.</p>
<p>3/ La complétude du PADD, ceci en matière « d'objectifs chiffrés de limitation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » et d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUB conditionnée à la desserte par l'assainissement collectif</p>	<p>3/ Le PADD sera complété en précisant ces éléments dans le chapitre dédié</p>	<p>Le PADD avait fixé des objectifs en termes de densité. Il est demandé de préciser avec des éléments de surface notamment.</p>
<p>4/ L'apport de justifications complémentaires notamment en matière de capacités constructibles, en respectant le volume de 12 à 13 logements par an maximum défini par la Communauté des communes du Pays de Morlaas par son Programme local de l'Habitat ;</p>	<p>4/Le rapport de présentation sera complété et actualisé des modifications effectuées pour l'approbation, qui visent à calibrer le projet sur l'enveloppe de logements répartis sur Buros.</p>	<p>La répartition intercommunale ainsi actée est une réponse à l'avis de l'Etat qui octroyait 2 à 3 logements/an</p>
<p><b>CONCLUSION RESERVE 1</b></p> <p><b>Les adaptations demandées sont toutes relayées ce qui permet de lever la réserve</b></p>		

RESERVE 2	ADAPTATION DU DOCUMENT	ILLUSTRATIONS/OBSERVATIONS
<p><b>De plus, réduire le périmètre du secteur 2AUb pouvant être ouvert à l'urbanisation par modification, afin que sa capacité respecte effectivement le volume de 20% de logements de la totalité possible en zone 2AU. Le restant pourra alors être inclus en zone 2AUc.</b></p>	<p>2AUb est prévue ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. Cette zone est soumise à un plan d'ensemble qui sera étudié de façon fine pour assurer la cohérence urbaine. Ce sera au moment de la procédure de modification (avec enquête publique) que les 20% de volume de logements pourront être localisés avec précision. Cela engendrera une ouverture à l'urbanisation proportionnelle. Les OAP sont modifiées pour tenir compte de cette réserve.</p> <p>2AUc est prévue ouverte à l'urbanisation par révision du PLU</p>	<p>Plans de zonage version Approbation</p>
<p><b>CONCLUSION RESERVE 2</b> Les adaptations demandées sont toutes relayées ce qui permet de lever la réserve</p>		

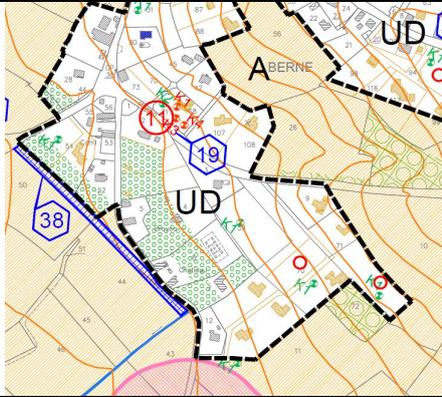
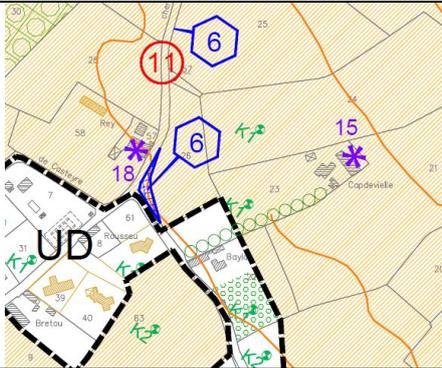
RESERVE 3	ADAPTATION DU DOCUMENT	ILLUSTRATIONS/OBSERVATIONS
<p><b>Améliorer la préservation de l'environnement, notamment :</b></p> <p>1/ En prévoyant un recul de 6 mètres par rapport aux berges de chaque cours d'eau y compris les clôtures dans chacune des zones, dont celles A et N ;</p>	<p>Le règlement est modifié en ce sens</p>	
<p>2/ En incluant en zone N une bande de 30 mètres minimum de part et d'autres des berges de l'Ayguelongue en partie ouest à la RD 222, ainsi que, après vérification de l'emplacement réel du cours d'eau, au sud de l'extension de la zone d'activités de Berlanne</p>	<p>Cette emprise est incluse en zone N ou dans un élément de trame de paysage au titre du L151-19 : le zonage est repris en ce sens.</p>	<p>Plan de zonage version Approbation</p>
<p>3/ En rédigeant un règlement de la zone naturelle N de manière stricte ;</p>	<p>Le règlement est adapté pour assurer le maintien de la biodiversité dans les zones N à enjeu.</p>	
<p>4) En interdisant les Habitations légères de loisirs en secteur NL près du Luy de Béarn en raison des risques d'inondation et de remontée de nappe</p>	<p>Les HLL sont donc interdits dans le règlement en zone NL</p>	
<p>5) En rajoutant sur le plan de zonage d'une part les éléments de paysage identifiés repérés sur le « plan informatif » du 26 juillet 2016 et d'autre part l'ensemble des espaces boisés classés du Plan d'occupation des sols ;</p>	<p>Le zonage fait apparaître conformément à sa vocation, l'ensemble des surfaces boisées à préserver que ce soit au titre des EBC ou des éléments du paysage. Le Rapport de présentation est actualisé notamment au niveau des surfaces.</p>	<p>Erreur matérielle corrigée</p>
<p><b>CONCLUSION RESERVE 3</b> Les adaptations demandées sont toutes relayées ce qui permet de lever la réserve</p>		

## 2-SUITE DONNEE AUX RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Texte du rapport du commissaire enquêteur	Suite donnée dans le document	Moyens mis en œuvre pour répondre à la réserve
RECOMMANDATIONS	ADAPTATION DU DOCUMENT	ILLUSTRATIONS/OBSERVATIONS
1/ Intégrer des mesures en faveur de la mixité sociale, notamment en faveur de la réalisation de logements locatifs sociaux (dans le Règlement ou dans les Orientations d'aménagement) et compléter le Rapport de présentation en matière de PLH du Pays de Morlaas	Les éléments du PLH sont intégrés. Le PLH	La commune a indiqué sa volonté de réaliser des logements locatifs sociaux dans ses orientations d'aménagement et de programmation dans les zones 2AU. Elle pourra préciser un pourcentage en accord avec le SCOT. Elle pourra préciser un pourcentage en accord avec le SCOT lors de la procédure de modification ou de révision des zones 2AU, le PLH étant terminé en 2017 sans qu'un bilan n'ait été réalisé au moment de l'approbation du PLU.
2/ Modifier les Orientations d'aménagement et de programmation pour permettre en secteurs 2AUb et 2AUC des commerces et services de proximité, en précisant une dimension maximum (300m2) à ceux-ci et sans rajouter de mention relative aux parkings à vocations multiples	A ce stade les zones 2AU sont gelées.	Les commerces et services pourront être autorisés lors de la modification ou de la révision des zones 2AU.
3/ Améliorer le règlement de la zone UD afin de : - permettre sous les éléments de paysage identifiés la possibilité de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif ; - préciser la règle relative aux conditions d'installation d'un assainissement autonome conformément aux préconisations du Service public d'assainissement non collectif (SPANC) du 25 janvier 2017	Le règlement est adapté en ce sens.  Ces préconisations sont intégrées au règlement en UD4	
4/ Apporter des justifications complémentaires, en matière de compatibilité avec le SCOT du Grand Pau et « d'éléments de paysage identifiés », comme pour d'autres aspects	Les justifications complémentaires sont apportées dans le rapport de présentation, notamment au regard des changements apportés	
5/ Améliorer la cohérence entre les différentes parties du PLU ;	Le rapport de présentation est amélioré pour assurer cette cohérence.	
6/ Supprimer la référence à des voies nouvelles à travers la plaine, faute de données précises	Le PADD est corrigé et la mention supprimée	

<p>7/ En matière d'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rajouter un élément de paysage identifié pour préserver les abords du petit cours d'eau traversant l'extension ouest de la zone UY situé dans le secteur de Berlanne ;</li> <li>Inclure les sites des anciennes décharges en zone N ;</li> </ul>	<p>Déjà traité dans la réserve n°3</p>	<p>Plans de zonage version Approbation</p> 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Compléter le plan informatif 5B du périmètre où s'applique le Plan d'exposition au bruit de l'Aérodrome de Pau-Pyrénées et si possible de la localisation des anciennes décharges</li> </ul>	<p>Le plan de PEB n'est pas assez lisible pour être reporté sur un plan au 1/5000° (plan informatif 5B)</p> <p>Anciennes décharges mises en zone N (voir plans ci-dessus) extrait plan 5B informatif</p>	
<p>8/ Engager rapidement l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) avec le volet habitat (PLUi-H), c'est-à-dire comprenant les aspects d'un Programme local de l'habitat (PLH).</p>	<p>Remarque sans incidence sur les pièces du PLU</p>	
<p><b>CONCLUSION RECOMMANDATIONS</b>  <b>Les adaptations demandées sont relayées sauf impossibilité graphique</b></p>		

### 3-SUITE DONNEE AUX REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Texte du rapport du commissaire enquêteur	Suite donnée dans le document	Moyens mis en œuvre pour répondre à la réserve
REMARQUES	ADAPTATION DU DOCUMENT	ILLUSTRATIONS/OBSERVATIONS
<p>1) Il est utile que la commune examine la possibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'élargir ponctuellement le zonage de la zone UD, afin d'inclure la totalité de la partie de parcelle AV11 ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et d'intégrer tout ou partie des parcelles constructibles par le POS numérotées AC127 et AS2, ceci en complétant cette mesure d'éléments de paysages identifiés couvrant tout ou partie de la surface rajoutée</li> </ul>	<p>Le zonage est adapté et les parcelles AV11, AC127 et AS2 incluses en UD. Des éléments de paysage ont été inclus</p>	<p>Modifications très ponctuelles #plans de zonages</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De réduire légèrement les éléments de paysage identifiés couvrant la parcelle AV6 renumérotée en AV97</li> </ul>	<p>Ces éléments de paysage ont été adaptés</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- D'exclure de la zone constructible les parcelles AV23 et AL82 renumérotée en AL203</li> </ul>	<p>La commune ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De reconnaître la qualité des arbres situés sur la parcelle AV 23 par une mesure appropriée (espace boisé classé ou élément de paysage identifié) ;</li> </ul>	<p>Cet élément de paysage a été pris en compte</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2) Il est rappelé également l'utilité d'insérer dans les annexes au PLU à approuver la référence aux zones où va s'appliquer le droit de préemption urbain pour l'applicabilité de cette mesure.</li> </ul>	<p>La délibération concernant la DUP est mise en annexe</p>	<p>La délibération fait référence au POS du 08 octobre 1986 et de ses zones U et NA. Il sera utile de prendre une nouvelle délibération concernant les zones U et AU du PLU.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3) Il convient que soient examinées l'ensemble des conclusions partielles exprimées précédemment dans les conclusions à cette enquête.</li> </ul>	<p>L'ensemble du dossier a été pris en compte notamment pour bien relater les attendus et les explications concernant les différentes demandes de réserves, recommandations et remarques</p>	
<p><b>CONCLUSION REMARQUES</b>  <b>Les adaptations demandées sont relayées en majorité</b></p>		

### III) RECAPITULATIF DES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU DOSSIER

*Cette liste n'est pas exhaustive reprennant l'essentiel des changements apportés.*

#### 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation a été actualisé des changements intervenus au niveau du zonage et du règlement (surfaces, potentiel, justifications...). Il a également été complété et actualisé au regard de dispositions récentes et d'explications.

Principaux compléments (liste non exhaustive)

- Chapitre logement : Complément PLH - Actualisation des données sur les logements produits- Précision sur la méthode point mort et actualisation- complément logement gens du voyage
- Chapitre consommation de l'espace : Complément armature urbain sur la partie diagnostic- Complément artificialisation et consommation NAF sur la partie diagnostic
- Chapitre assainissement pluvial : actualisation du fait du bassin écrêteur réalisé
- Chapitres risque diagnostic : complément canalisation de gaz et barrage classe C, impact risque TIGF (Gaz)
- Le mode de calcul de la population supplémentaire induite par le PLU est précisé
- Chapitre énergie : compléments et actualisation des Lois et orientations en vigueur
- Éléments de paysage : actualisé et justifications complétées
- Consommation des espaces NAF du projet PLU : actualisé et simplifié + note méthodologique
- Rajout d'un paragraphe sur les emplacements réservés et sur les OAP
- Précisions explication zonage Ap

#### 2- PADD

- Complété et actualisé au regard de la consommation des espaces.
- Adapté en ce qui concerne la temporalité des zones d'urbanisation futures
- Retrait des indications relatives aux voies nouvelles

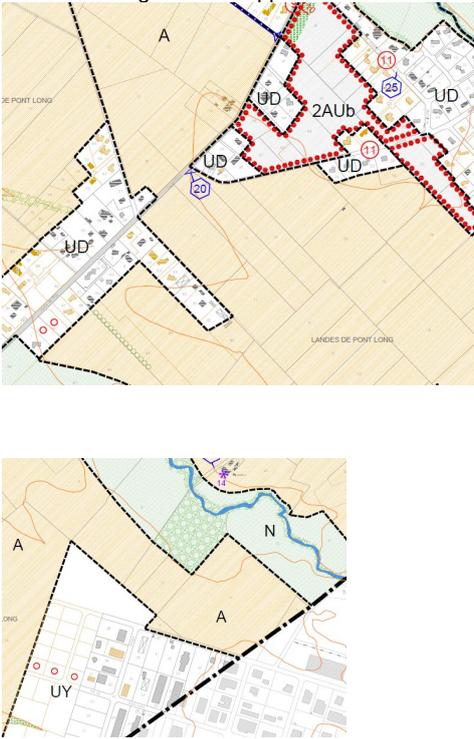
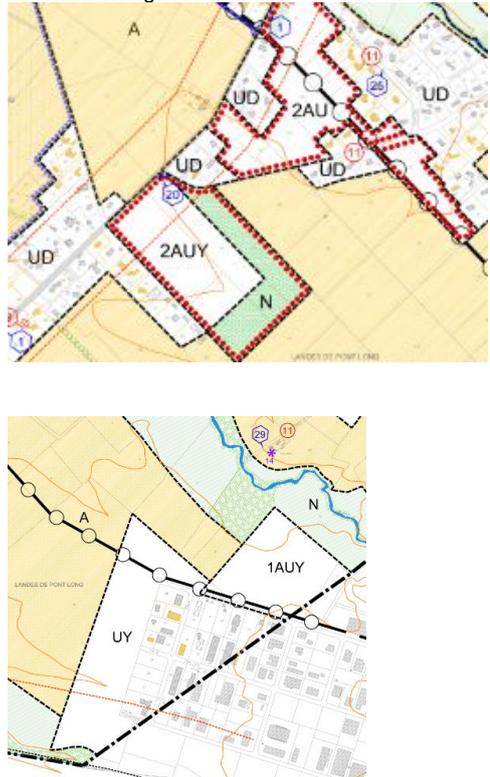
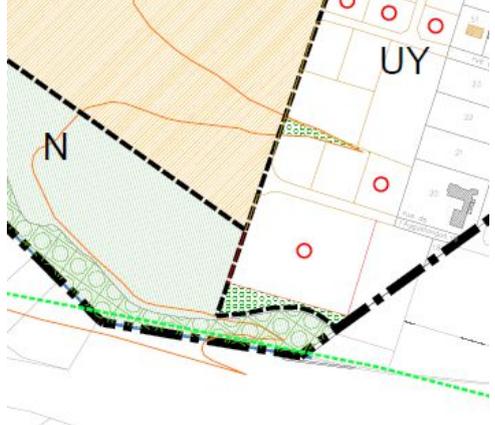
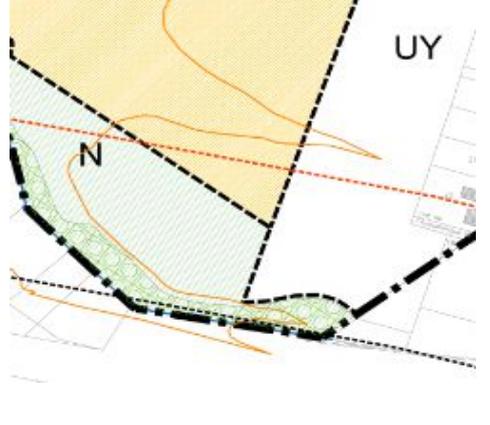
#### 3- O.A.P. - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Suppression des secteurs 1 et 5
- Précision sur zone 2AUb : sur la programmation, le volume de logements, le pourcentage de logements locatifs sociaux, la mixité.
- Précision sur zone 2AUc : sur la programmation

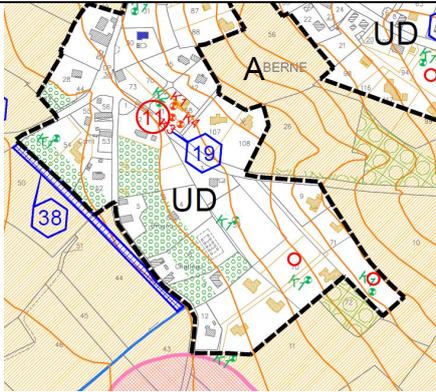
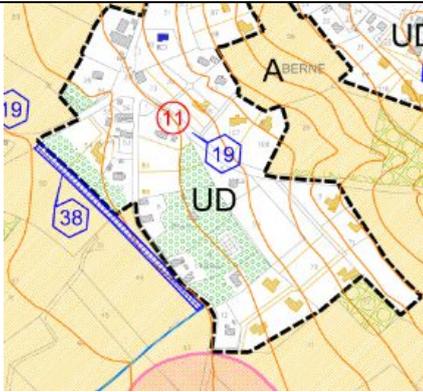
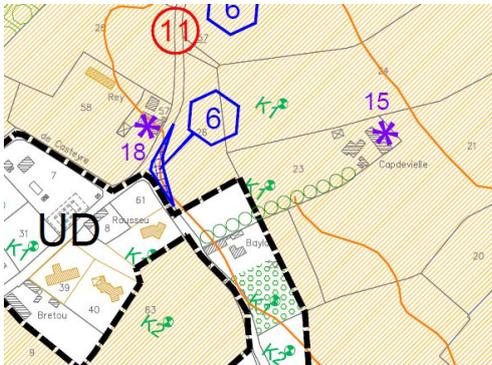
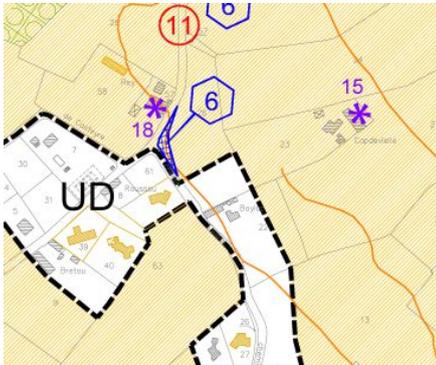
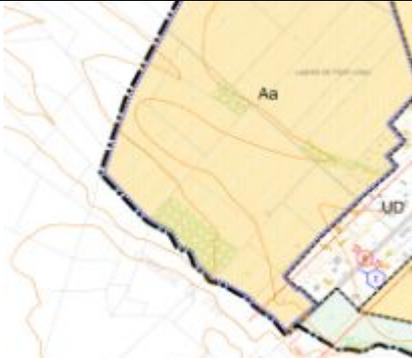
#### 4- REGLEMENT

- Suppression du « chapeau » caractère de la zone de chaque zone pouvant engendrer des confusions dans l'instruction
- N : Ajout article N2 changement de destination
- NL : retrait des HLL des constructions autorisées compte tenu des risques inondations (réserve)
- Complément risque remontée de nappe en interdisant les sous-sols sur les zones sensibles référencées dans geo-risque
- Complément le long de la canalisation de gaz (Art. 2)
- Recul des constructions de 6m dans toutes les zones le long des ruisseaux pour préserver les corridors écologiques (réserve)
- Indication logement social en 2AUb (10%)
- Précision de mixité d'occupation des sols (Logements, commerces, services dans les zone 2AU)
- Zone 2AU soumise à modification ou révision selon les secteurs
- Zone UD : adaptation pour les dispositifs d'assainissement autonomes dans élément de paysage
- Trame réglementaire en lien avec les anciennes décharges en zone N
- Précision hauteur des extensions en zone A et N
- Extension des constructions existantes en zone A et N : précision qu'il s'agit des habitations
- Actualisation des appellations par rapport aux articles du Code de l'Urbanisme 2017

**5- ZONAGE ET EMPLACEMENTS RESERVES**

<p><b>Levée réserve</b></p> <p>1/ La suppression des zones 2AUa et 1AUy (faute pour celle-ci d'étude conforme au SCOT du Grand Pau),</p>	<p>Plans de zonage version Approbation</p> 	<p>Plans de zonage Arrêt</p> 
<p><b>Zones UD et éléments de paysage</b> Adaptations mineures et compléments des trames L151-19 suite aux conclusions de l'enquête (réserves, remarques et recommandations)</p>		
<p><b>Protection Sud zone UY sur les berges L151-19</b></p>	<p>Plans de zonage version Approbation</p> 	<p>Plans de zonage Arrêt</p> 
<p><b>Éléments paysage/EBC</b> <b>Erreur matérielle</b></p>	<p>Le plan de zonage fait apparaître les éléments EBC et L151-19 de paysage car ils ne paraissaient pas sur le plan informatif de l'arrêt</p>	

	Plans de zonage version Approbation	Plans de zonage Arrêt
<p><b>Anciennes décharges</b></p>		

	Plans de zonage version Approbation	Plans de zonage Arrêt
Réduction ou augmentation éléments paysages		
		
Extension zone N le long de l'Ayguelongue pour intégrer la continuité écologique (réserve)		
Emplacement réservé	Retrait de l'emplacement 35 relatif au bassin écreteur Retrait partiel de l'emplacement réservé 1	

## 6- ANNEXES

- Mises à jour
- Complément pour indiquer la situation du DPU
- Ajout au dossier du document 7