

**ENQUETE PUBLIQUE
PORTANT SUR LA
REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) /
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

DE LA

Commune de BUROS (64)

Déroulée du :

30 décembre 2016 au 30 janvier 2017 inclus

**CONCLUSIONS
DU
COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Colette MAGNOU
Commissaire-enquêteur

22 mars 2017

SOMMAIRE **DES CONCLUSIONS D'ENQUETE PUBLIQUE :**

I.	Récapitulatif des observations émises.....	p.5
	1°) Observations exprimées par le public.....	p.5
	2°) Observations exprimées par la commissaire-enquêteur.....	p.6
II.	Réponses de la commune aux avis des personnes publiques	p.7
	1°) Rappel des avis des personnes publiques consultées.....	p.8
	2°) Réponses de la Commune de Buros aux avis des personnes publiques	p.13
III.	Réponses du maître d'ouvrage aux observations émises en cours d'enquête.....	p.22
IV.	Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur	p.23
	1°) A propos de la complétude du dossier soumis à l'enquête	p.23
	2°) A propos des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux avis des personnes publiques	p.24
	3°) A propos des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public.....	p.29
	4°) A propos des observations de la commune sur l'opportunité des questions posées par la commissaire-enquêteur.....	p.50
	5°) A propos des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux Questions de la commissaire-enquêteur	p.51
V.	Motivation des conclusions	p.87
	1°) Points forts	p.87
	2°) Points faibles.....	p.88
	3°) Balance entre points forts et points faibles.....	p.89
VI.	Avis du commissaire-enquêteur	p.91

I. Récapitulatif des observations émises :

Comme exprimé dans le rapport d'enquête publique, la commissaire-enquêteur a remis en main propre le procès-verbal des observations à Thierry CARRERE, maire de Buros, le 06 février 2017.

Ce procès-verbal se compose de deux parties :

- La première correspondant aux observations exprimées par le public en cours d'enquête (A)
- L'autre rassemblant les questions posées par la commissaire-enquêteur (B).

Ce procès-verbal, de 65 pages, est présenté en annexe au Rapport d'enquête publique pour ne pas alourdir ces présentes conclusions d'enquête.

Ont été retenues les observations transmises pendant la durée de l'enquête, soit du 30 décembre 2016 au 30 janvier 2017 à 17H.

Sont indiqués à titre d'information, un courrier du cabinet d'avocat GALLARDO de Pau, mentionnant en référence le nom de « PIERRON / PREFET DES PYRENEES-ATLANTIQUES – 1600279 », daté du 30 novembre 2016 et sollicitant une copie du plan d'occupation des sols actuel et une copie du plan local d'urbanisme, ce à quoi la commune a répondu en rappelant les dates de l'enquête et la possible consultation des documents sur le site internet de la commune.

Egalement, la commune a transmis à la commissaire-enquêteur un courrier daté du 24 janvier 2017, transmis le 30 janvier 2017 vers 18 heures. Elle a été transmise à l'issue de l'enquête publique par le maître d'ouvrage et ne figure donc pas dans le procès-verbal des observations. Son contenu est analysé ci-après aux rubriques relatives aux zones d'activités et à l'urbanisation.

1°) Observations exprimées par le public :

Pendant la durée de l'enquête, 79 personnes du public (sans compter les accompagnants de personnes à mobilité réduite) ont été reçues par la commissaire-enquêteur ou ont transmis des courriers écrits.

Au total, 67 observations ont été apportées lors de l'enquête.

Parmi celles-ci :

- 22 concernent des demandes hors de la zone constructible (du POS comme du PLU), dont 3 pour des demandes hors de la zone constructible pour extension (limitée) de l'occupation actuelle et 3 pour des demandes en compensation d'exclusion de la zone constructible ;
- 4 demandes de maintien en zone constructible
- 3 demandes de collectifs de propriétaires pour que l'urbanisation dans zones 2AUb et 2AUc soient à court terme et non à long terme
- 9 observations relatives aux éléments de paysage identifiés perçus comme perturbateurs
- 2 concernant les espaces boisés classés considérés comme perturbateurs
- 4 observations relatives à la zone urbanisable ne couvrant pas la totalité de la parcelle (dont 2 mentionnant le restant de parcelle trop petite)
- 4 observations sur le bien-fondé du zonage et règlement, dont 1 refus et 2 constats de zonage « surprenant »
- 2 observations relatives au changement de destination de granges
- 1 observation portant sur la sécurité d'un carrefour
- 3 observations sur le souhait d'amélioration de la préservation des boisements
- 2 témoignages de l'évolution de l'agriculture
- 2 expressions d'inquiétude sur un projet de voie désigné « projet de hauban Est » au nord de Pau
- 9 observations de satisfaction (dont 2 de semi-satisfaction).

Le détail de celles-ci est contenu dans le Procès-verbal des observations, qui est annexé.

Les questions posées par la commissaire-enquêteur, sont exprimées dans le paragraphe B de ce procès-verbal. Elles attendent une réponse du maître d'ouvrage.

2°) Observations exprimées par la commissaire-enquêteur :

Celles-ci sont organisées en dix points, dont l'expression exacte est contenue dans le procès-verbal de synthèse (voir Annexes à ce document) et rappelées en préalable aux réponses apportées par le maître d'ouvrage. Elles sont nombreuses, notamment en raison de diverses insuffisances de précisions dans le rapport de présentation. Egalement les personnes publiques, en particulier l'Etat, avait émis un avis négatif en sollicitant que le projet de PLU soit revu et de ce fait n'avait pas approfondi des aspects comme ceux environnementaux.

En résumé, ces questions portent sur les points suivants :

● I) Rappel des questions posées dans le courrier du 23/01/2017 (en résumé) :

- Motifs d'agrandissement ou de réduction des zones, entre le POS et le PLU arrêté, entre le PLU arrêté et la proposition de juillet 2016
- Questions relatives à l'assainissement collectif et aux zones desservies ou à desservir par ces systèmes
- Points de détail pour des éclaircissements.

● II) Projet ZONE 1AUY, abords zone d'activités de Berlanne :

- 1°) Aspect potentiels fonciers de réinvestissement des zones d'activités existantes :
- 2°) Aspect préservation de l'activité agricole
- 3°) Aspect risque d'inondation / corridors écologiques
- 4°) Incohérence entre le plan commercial de la zone et le projet de PLU
- 5°) Aspect risques industriels
- 6°) Constats en matière d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de cette zone

● III) Zone urbaine à vocation d'activités UY de Berlanne située sur Buros

● IV) Capacité de la station d'épuration de Berlanne à recevoir d'autres effluents et projets de desserte de zones situées sur Buros (1AUY, 2AU, éventuellement NL, ...)

● V) Assainissement non collectif (autonome)

● VI) Consommation de l'espace, capacité des zones ouvertes à l'urbanisation, PADD :

- 1°) Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU
- 2°) Enveloppes urbaines et potentiel en matière de logements
- 3°) Enveloppes urbaines, formes urbaines et zonage

● VII) Autres aspects relatifs aux risques, sécurité et nuisances :

- 1°) Zone NL aux abords du Luy de Béarn
- 2°) Zone UD aux abords du Luy de Béarn
- 3°) Abords de la canalisation de gaz de TIGF
- 4°) Plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aérodrome de Pau-Pyrénées
- 5°) Risque de remontée de nappe

● VIII) Autres questions relatives à l'environnement :

- 1°) Corridor écologique le long de l'Ayguelongue à l'ouest
- 2°) Corridors écologiques le long des petits ruisseaux et préservation de l'eau
- 3°) Préservation des boisements
- 4°) La préservation des vues paysagères en lignes de crête vers les Pyrénées

● IX) Question relative aux espaces agricoles

● X) Autres incohérences constatées dans les pièces du projet de PLU ou entre elles (inventaire non exhaustif)

II. Réponses de la commune aux avis des personnes publiques

L'examen des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux avis des personnes publiques est indispensable pour l'analyse des observations exprimées en cours d'enquête.

Dans un premier temps, une synthèse des avis des personnes publiques est présentée. Puis ces avis sont mis en parallèle avec les réponses apportées par la commune, en présentant également les éléments contenus dans le dossier d'enquête pour répondre aux avis exprimés.

Un lexique est contenu en annexe à ce présent document.

1°) Rappel des avis exprimés par les personnes publiques consultées :

Ces avis précèdent l'ouverture de l'enquête.

Type d'avis	Personne publique consultée	Date de l'avis
Avis négatif	Etat	13 mai 2016
	Syndicat mixte du Grand Pau (en charge du Schéma de Cohérence Territoriale)	11 mai 2016
Avis très réservé	Autorité environnementale de l'Etat	29 juin 2016
	Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques	07 décembre 2016
Avis avec une réserve	CDPENAF	13/5/2016
Avis avec « remarque » valant recommandation	Chambre d'agriculture	17 mai 2016
Avis positif ou favorable	Chambre de commerce et d'industrie	07 octobre 2016
	Communauté des communes des Luy en Béarn	10/10/2016
	Communauté d'agglomération de Pau – Porte des Pyrénées	16/11/2016
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	23/11/2016
	Communauté des communes du Pays de Morlaas	7/3/2016
Pas de remarque [...]	Conseil régional (CR) d'Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes	12/10/2016

Une synthèse du contenu de ces avis est présentée ci-après.

Un lexique est contenu en annexe à ce présent document.

AVIS DE L'ETAT, DU SYNDICAT MIXTE DU GRAND PAU ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DE L'ETAT :

AVIS DE L'ETAT du 13 mai 2016 :

Avis négatif, pour les motifs suivants :

- **1) non-conformité avec les objectifs de gestion économe de l'espace définis aux articles L.101-2 et 2 du code de l'urbanisme :**

Constats d'objectif démographique (à +2% par an) supérieur à celui observé de 1999 à 2013 (+1,7%) et bien plus que celui observé sur la période récente de 2007-2013 (+0,6%). Objectif de 23 logements par an supérieur de 77% au rythme observé sur les 10 dernières années (13 logements commencés / an observés par les données Sitadel).

- Un PLU jugé ne pas tirer les conséquences de l'analyse de la consommation foncière des 10 dernières années, avec zones constructibles délimitées en extension de secteurs d'habitat diffus et seulement un objectif de densité fixé. Ouverture à l'urbanisation d'environ 30ha uniquement pour du résidentiel, pris essentiellement sur des espaces agricoles, sans justifications suffisantes à ce sujet.

- PADD : jugé non conforme à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme car la seule définition d'un niveau de densité n'est pas considérée suffisante pour fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD doit montrer que l'offre de terrains potentiellement constructible est en deçà du rythme de consommation des 10 dernières années.

Nombre de 4 logements à l'hectare en assainissement non collectif jugé insuffisant en terme de densité. Ce type d'urbanisation jugée très consommatrice d'espace pour atteindre les objectifs de production de logements affichés (environ 140 logements). En conséquence, nécessité de différer l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en fonction de la réalisation des réseaux d'assainissement.

Constat de classement en zone N de terrains faisant l'objet de droits à construire en cours de validité au regard des dispositions du POS.

- **Pour réduire la consommation de l'espace, l'Etat demande que le projet de PLU soit revu par le retrait substantiel de zones constructibles pour améliorer l'objectif de consommation de l'espace.**

2) Incompatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (en matière d'offre de logements, de développement des activités économiques et de préservation de l'environnement), c'est-à-dire incompatibilité avec les articles L.131-4 et L.142-1 du code de l'urbanisme :

. Prévision de construction de 23 logements/an incompatible avec l'attribution du nombre de logements prévus par le SCOT (2 à 3 logements/an)

➤Le SCOT du Grand Pau approuvé le 29/06/2015 n'a pas identifié la commune comme une « polarité de l'armature urbaine » mais l'a classé en « autre commune ». Ceci a pour conséquence, faute de répartition différente par la Communauté des communes en charge du PLH, de lui attribuer 2 à 3 logements / an (calcul au prorata). Ainsi, l'objectif de 23 logements/an est totalement incompatible avec l'objectif 3.1 du DOO du SCOT.

➤Incompatibilité avec l'objectif 2.2 du DOO du SCOT qui fixe des densités brutes minimales moyennes à atteindre (6 logements à l'hectare dans les secteurs à assainissement non collectif)

. ouverture des zones destinées aux activités économiques (1AUy et 2AUa) générant une consommation foncière de + de 13ha, non justifiées au regard du SCOT. En effet, contrairement aux attendus de l'objectif 5.2.2 du DOO du SCOT, le PLU ne contient pas une étude identifiant avec précision les potentiels fonciers de réinvestissement des zones d'activités existantes.

- . Ouvertures à l'urbanisation dans des secteurs identifiés par le SCOT comme devant être préservés au titre des richesses paysagères, agricoles et écologiques :
- . La zone 2AUa est incompatible avec la préservation du corridor écologique traversant la Lande du Pont Long, qui est désignée en « trame jaune » dans le SCOT.
- . Insuffisances dans la rédaction du règlement de la zone N, qui ne prévoit pas une protection stricte en autorisant diverses occupations et utilisations du sol.

3) **PADD jugé insuffisant en matière de développement des communications numériques** (non-conformité avec l'article L.151-5 2° du code de l'urbanisme).

« Les observations exprimées étant de nature à compromettre sérieusement la validité du projet, il n'a été jugé d'aller plus avant dans l'avis de l'Etat ».
En conclusion, l'Etat conseille de ne pas soumettre en l'état le projet de PLU à l'enquête publique et recommande de débattre à nouveau du PADD et arrêter de nouveau projet. Il rappelle le rôle de contrôle de légalité qu'il peut être amené à jouer.

Avis du Syndicat mixte du Grand Pau (SMGP) du 11 mai 2016

Avis défavorable car :

- « *Le projet de développement démographique est trop ambitieux par rapport à la précédente décennie et dans l'attente de la validation de la Cté des communes du Pays de Morlaas.*
- *Ainsi, l'urbanisation des parcelles situées dans la plaine d'une superficie totale de 26 hectares (commerces et logements) ne participe pas à la densification des dents creuses situées dans les autres secteurs (potentiel de 35 hectares), et pourrait être différée (ouverture par révision), d'autant que la desserte en Transports en commun n'est pas prévue à court et moyen terme.*
- *De plus, le projet d'extension de la Zone d'Activités Economique de Berlanne (6,87 hectares) nécessite de mener une étude spécifique afin d'identifier les potentiels fonciers de réinvestissement (friches immobilières, parcelles sous-occupées, parcelles non bâties, ...). En effet, si ce projet répond en partie aux orientations du SCOT d'un point de vue de sa localisation (extension d'une zone existante, renforcement de la polarité majeure, respect du potentiel foncier économique prévu par EPCI (établissement public de coopération intercommunale), le SCOT demande aux Communautés de justifier de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles Zones d'Activités Economiques à l'appui d'une analyse des potentiels de réinvestissement existant. »*

Avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en environnement, du 29 juin 2016 (résumé) :

Cet avis exprime dans sa conclusion les points suivants :

« Le projet de PLU a pour objectif de permettre le développement important de la commune à l'horizon 2024, en envisageant l'accueil d'environ 400 habitants supplémentaires afin d'atteindre une population d'environ 220 habitants ». [...]

L'autorité environnementale estime qu'il est « *impératif que le projet de PLU soit repris sur différents points essentiels, afin notamment :*

- *D'expliquer la manière dont le projet s'est appuyé sur les éléments issus du diagnostic socio-économique pour établir ses objectifs*
- *De démontrer la prise en compte des orientations et objectifs du SCOT du Grand Pau et des politiques nationales en matière de modération de la consommation de l'espace*
- *D'assurer de la prise en compte du risque incendie dans la définition du projet et d'éviter ainsi l'accroissement de l'exposition des personnes et des biens à ce risque ».*

Cet avis se termine par la phrase suivante : « *L'ampleur et la difficulté d'apporter les éléments d'explication nécessaires à la justification du projet, ajoutés à l'absence de la fixation d'un objectif de modération de la consommation de l'espace au sein du PADD, qui constitue pourtant un élément réglementaire impératif, peuvent être matières à amener la commune à réinterroger son projet ».*

Avis du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques (7/12/2016) :

Il apporte des « remarques » :

. SDAGE Adour-Garonne : mises à jour nécessaires, le SDAGE 2016-2021 a été approuvé le 1/12/2015.

. Urbanisation :

Projet très ambitieux, avec 400 nouveaux habitants prévus à accueillir d'ici 2030, d'autant plus que le SCOT destine à la commune un développement modéré.

Zones 2AU prévues avec assainissement collectif : mise à jour nécessaire du schéma d'assainissement.

Constat de forte pression urbaine ces dernières années : +25% de population en 11 ans (de 1416 habitants en 1999 à 1774 en 2010), +214 logements sur la période 2001-2014, 52 hectares consommés.

Volonté de produire 230 logements supplémentaires soit environ 23 logements/an contre 15/an ces 10 dernières années. Cette volonté, à mettre au regard du nouveau cadre législatif qui implique la démonstration d'une diminution de la consommation foncière par rapport à la décennie écoulée.

Le projet n'illustre pas l'objectif du PADD d'éviter « tout nouvel émiettement de l'urbanisation » (puisque sur 48ha affichés ouverts à l'urbanisation, seuls 3,1ha seraient dédiés à la confortation du centre-bourg comparés à 26ha dans la plaine).

Même si une Zone agricole protégée est envisagée, il semble paradoxal d'ouvrir de telles surfaces à l'urbanisation en plaine, sans maîtrise foncière, alors que la commune a faits de réels efforts d'aménagements de son centre-bourg. Il est souligné dans le rapport de présentation la nécessité de préserver cette plaine.

Parallèlement, la partie de crête offre des potentialités avec des capacités en assainissement collectif.

Les effets induits de la création d'une zone à vocation commerciale (2AUE, *lire 2AUa*) dans la plaine mériteraient d'être appréhendés vis à vis de la multiplication des déplacements en voiture, dans un secteur pas desservi en transports en commun. Le parking de co-voiturage est éloigné du centre-bourg et un parking-relais est envisagé à l'hôpital de Pau.

Le projet de PLU mesure peu les coûts et effets induits de l'arrivée de 400 habitants supplémentaires en terme d'équipements publics (scolaire, santé, services à la personne, ...). Les aménagements des secteurs nécessiteront de sécuriser les accès à la RD222.

Le règlement de voirie du conseil départemental prévoit la non multiplication des accès sur les routes départementales et une consultation préalable dans le cadre de permis d'aménager.

Les zones 2AU ne constituent plus des réserves foncières puisqu'en cas de non-construction dans un délai de 10 ans la législation actuelle prévoit leur déclassement automatique en zone inconstructible.

Paysage : l'étude paysagère mériterait d'être complétée pour identifier les cônes de vue (notamment vues sur les Pyrénées) à protéger

Habitat : Le projet est peu précis sur les typologies de logements souhaitées et la production de logement social et ne reprend pas les orientations du PLH.

Emplacements réservés (ER) et Route départementale 206 :

ER n°1 : supprimer la partie de la RD222 comprise entre la limite de Maucor et le bas de la côte car cette section est réalisée.

Utilité de mentionner en page 56 du rapport de présentation la route 206 à la limite ouest de la commune.

<u>Avis de la Chambre d'agriculture (17/5/2016) :</u>
Demande que les zones 2AUB situées au sud de la commune soient réduites de manière significative car elles couvrent des espaces agricoles importants d'excellente qualité agronomique. Ils sont situés à proximité du projet de Zone agricole protégée.
<u>Avis de la CDPENAF (13/5/2016)</u> (Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers) :
Avis favorable au règlement sous réserve de préciser les règles de hauteurs pour les extensions
<u>Avis de la Communauté des communes du Pays de Morlaas (7/3/2016) :</u>
Le projet consistant en l'implantation d'un parking-relais, d'une ligne de bus, de commerces et services le long de la RD 222, est considéré positif pour le long terme. Il est envisagé avec une liaison avec la zone de Berlanne, la création d'un diffuseur autoroutier Est dit Morlaas-Berlanne et la création d'une « branche » routière de sortie sur la rocade nord de Pau, depuis la route de Pau (av. de Buros). Pour la Cté des Communes, ce projet mériterait d'être concrétisé par un emplacement réservé pour la création d'une voie reliant la zone d'activités de Morlaas-Berlanne Ouest avec la route départementale 222 à travers les landes du pont Long.
<u>Avis du Conseil régional (CR) d'Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes (12/10/2016) :</u>
« Au regard de l'urgence signalée, le CR, n'ayant pas eu vraiment le temps d'examiner ces documents, ne fera pas de remarque à ce stade de la procédure ».
<u>Avis de la Communauté des communes des Luy en Béarn (10/10/2016) :</u>
Pas de remarque
<u>Avis de la Communauté d'agglomération de Pau – Porte des Pyrénées (16/11/2016) :</u>
3 observations favorables : . cohérence entre le zonage du PLU de Pau et celui du projet de PLU de Buros de part et d'autre de leur limite commune par des zones agricoles ou naturelles . prise en compte des problématiques de la trame verte et bleue (Luy de Béarn, Ayguelongue) . Dans les Orientations d'aménagement et de programmation, projet de création d'un parking-relais qui devrait participer à diminuer les impacts des circulations pendulaires le long de la RD 222.
<u>Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (23/11/2016) :</u>
Compte-tenu de l'intérêt porté au secteur d'activités de l'artisanat de cette Chambre, aucune réserve sur les modifications envisagées, en particulier vis à vis de la zone destinée à l'accueil d'activités commerciales et artisanales et un parking relais le long de la RD 222.
<u>Chambre de commerce et d'industrie (07/10/2016)</u>
Avis favorable
Mairie de Morlaas : pas d'avis reçu dans le délai de 3 mois
Mairie de Saint-Castin : pas d'avis dans le délai de 3 mois
Mairie de Maucor : pas d'avis dans le délai de 3 mois

2°) Réponses de la commune de Burosses aux avis des personnes publiques :

L'Etat et le SMGP ont émis des avis négatifs, l'autorité environnementale de l'Etat pour sa part s'est exprimée très réservée sur le projet. Ces trois personnes publiques ont recommandé de retravailler le projet, puis le ré-arrêter avant de le présenter en enquête publique.

La commune n'a pas fait ce choix-là et a engagé des négociations avec ces services, aboutissant le 26 juillet 2016 à un consensus (cf compte-rendu n°23 de la réunion correspondante).

La réunion en conseil municipal du 13/10/2016 a validé les conclusions du consensus du 26/7/2016 pour deux des points de la réunion du 26 juillet. Le compte-rendu n'indique rien pour le deuxième point.

Les choix établis répondent en grande partie aux observations émises par les autres personnes publiques (voir précédemment la synthèse du contenu des avis).

Un lexique est contenu en annexe à ce présent document.

Réponses apportées par la commune aux avis négatifs de l'Etat et du SMGP et analyse :

AVIS NEGATIFS DE L'ETAT et du SMGP ET CONSENSUS POUR LES LEVER ISSU DE LA REUNION n°23 du 26 juillet 2016 :		
<p>Synthèse des points ayant motivés l'avis défavorable de l'Etat et du SMGP (voir le détail au tableau précédent)</p>	<p>Points de consensus entre la commune, l'Etat et le SMGP issus de la réunion n°23 du 26/7/2016</p>	<p>Manière dont le maître d'ouvrage envisage répondre à cet avis, contenue dans le dossier d'enquête :</p>
<p>Synthèse de l'avis négatif de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Non-conformité avec les objectifs de gestion économe de l'espace définis aux articles L.101-2 et 2 du code de l'urbanisme ● Incompatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (en matière d'offre de logements, de développement des activités économiques et de préservation de l'environnement), c'est-à-dire incompatibilité avec les articles L.131-4 et L.142-1 du code de l'urbanisme ● PADD jugé insuffisant en matière de développement des communications numériques ● « <i>Les observations exprimées étant de nature à compromettre sérieusement la validité du projet, il n'a été jugé d'aller plus avant dans l'avis de l'Etat</i> ». ● Recommandation de débattre à nouveau du PADD et arrêter de nouveau le projet avant de le soumettre à enquête publique. Rappel du rôle de contrôle de légalité exercé par l'Etat. <p><i>Synthèse avis négatif du SMGP : voir ci-après</i></p>	<p>• 1°) Zones d'activités prévues dans le projet de PLU :</p> <p><u>Inscrit en conclusions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Zone 1AUY de Berlanne proposée en zone A. Transmission à l'Etat et au SMGP de l'étude de justification sollicitée et possibilité à ce que ces services et l'intercommunalité participent à l'enquête publique à ce sujet. Examen final du maintien ou abandon de cette zone envisagé à l'issue de l'enquête publique. ➤ Zone 2AUa retirée et proposée en zone A, à définir en fonction des enjeux paysagers et de voisinage. . OAP correspondante à enlever, mais en laissant dans le rapport de présentation une trace de ce projet. <p><u>Inscrit dans la retranscription de l'échange :</u> « <i>Il semble possible d'implanter les commerces et services de proximité sur les zones 2AUb et 2AUC [...] pour répondre aux besoins de proximité en lien avec les futures zones résidentielles</i> »</p>	<p><u>Documents produits :</u> plan informatif 5B contenant les modifications envisagées et compte-rendu de la réunion n°23</p> <p>Compte-rendu de la réunion en conseil municipal du 13/10/2016 confirmant le choix d'abandon de la zone 1AUY Berlanne (soit -7,3 ha) et de celle 2AUa (soit - 5,9 ha), ceci en faveur de la zone A. Ce compte-rendu indique aussi la « <i>possibilité d'envisager une modification des Orientations d'aménagement des zones 2AUC pour permettre l'installation de commerces de proximité et une solution de stationnement</i> », que le maire devra faire savoir au commissaire-enquêteur.</p> <p><u>Observation :</u> Le 30 janvier 2017 après 17 heures (soit à l'issue de l'enquête publique), la commune a transmis à la commissaire-enquêteur vers 18H un courrier daté du 24/01/2017 signé du maire exprimant son souhait que les Orientations d'aménagement et de programmation puissent permettre en zones 2AUb et 2AUC d'implanter des commerces de proximité, associés à des parkings à vocations multiples (co-voiturage, ...). Cette demande est conforme au compte-rendu de la réunion en conseil municipal du 13/10/2016. Ce même courrier fait part d'une « erreur » d'implantation d'éléments de paysage identifiés localisés sur les parcelles AV 85 et 86.</p>

Synthèse de l'avis négatif du SMGP :

Avis défavorable car :

- Projet de développement démographique trop ambitieux par rapport à la précédente décennie et dans l'attente de la validation de la Cté des communes du Pays de Morlaas.
- L'urbanisation des parcelles situées dans la plaine d'une superficie totale de 26 hectares (commerces et logements) ne participent pas à la densification des dents creuses situées dans les autres secteurs (potentiel de 35 hectares), et pourrait être différée (ouverture par révision), d'autant que la desserte en Transports en commun n'est pas prévue à court et moyen terme.
- Avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUY dans le secteur de Berlanne, nécessité indispensable de mener une étude afin d'identifier les potentiels fonciers de réinvestissement existant.

2°) La question du PADD :

Inscrit en conclusions :

Engagement pour reprendre la rédaction du PADD afin de :

- . préciser les objectifs de modération de l'espace
- . expliquer que le projet des zones AU de la plaine est différé à la mise en place d'un système d'assainissement collectif

Inscrit dans la retranscription de l'échange

« *La rédaction proposée en réponse à l'avis des services [pour préciser les objectifs de modération de l'espace] est claire et pourrait constituer un bon support* ».

Absence de proposition explicite du maître d'ouvrage pour répondre sur ce point.

Le compte-rendu de la réunion du conseil municipal du 13/10/2016 n'exprime rien pour le point 2 relatif au PADD.

	<p><u>3°) Le potentiel en logement et la consommation des espaces :</u></p> <p><u>Assainissement autonome :</u> Difficulté d'enlever une partie des terrains de l'enveloppe existante (du POS), qui pourtant représentent en grande majorité la rétention foncière depuis plus de 30 ans.</p> <p>Réduction de superficie constructible en assainissement autonome et rajout d'éléments de paysage identifiés.</p> <p>En assainissement autonome, 4 logements par hectares justifiés dans le Rapport de présentation par les conditions de l'assainissement autonome.</p> <p><u>Enveloppes urbaines / potentiel :</u> Carte mise à jour de permis de construire et opérations réalisées d'où quelques changements dans le calcul des potentiels</p> <p>Définition des enveloppes de répartition de logements par communes attribuant une enveloppe de 13 logements / an pour Buros, réalisée par la Cté des communes et restant à valider officiellement</p> <p>En sachant que les zones 2AU sont différées à la mise en place d'un assainissement collectif et que 20% pourra effectivement se réaliser dans les 10 ans, il est convenu après une vive discussion le maintien du principe de soumettre à modification la zone 2AUb lors de son ouverture à l'urbanisation (toutefois si rien n'est réalisé au bout de 9 ans, la procédure de révision deviendra automatique). La procédure de modification devra contenir des motivations nécessaires et amènera les services à émettre un avis et fera l'objet d'une nouvelle enquête publique, ce qui permettra un contrôle.</p>	<p><u>Documents produits :</u> plan informatif 5B contenant les modifications envisagées et compte-rendu de la réunion n°23</p> <p>Compte-rendu de la réunion en conseil municipal du 13/10/2016 confirmant tous les aspects de ce point 3/.</p> <p>Remarque : le document porté dans le dossier d'enquête, intitulé « <i>compléments en date du 26 avril 2016 concernant les pages 207 et 241</i> » et avec la mention manuscrite « <i>Document de travail présenté en réunion du 5 juillet 2016</i> », a été transmis en réalité à l'Etat précédemment au mois de juin. Il semble que ce soit un autre document portant sur les propositions de réponses à l'avis de l'Etat qui ait servi de support d'échange lors de la réunion n°22 du 5/7/2016, présenté sous forme de tableau.</p>
--	---	---

	<p>Les bilans triennaux permettent également de recomposer les priorités. La zone 2AUc est maintenue avec une procédure de révision.</p> <p>Afin de restructurer un quartier de lotissements sans lien, amener de la mixité et du lien social, le secteur de la plaine constitue le site du projet communal, que la commune entend faire reconnaître malgré quelques difficultés vis-à-vis du SCOT.</p> <p>La maîtrise de l'urbanisation dans les « dents creuses » des coteaux reste aléatoire en raison de la rétention foncière. En considérant pour les zones U en assainissement autonome un taux de rétention à 50% pour les parties correspondant à du « renouvellement urbain » et à 0% en extension urbaine, et en prenant en compte 20% de la capacité de la zone 2AU (ces 20% correspondant à la zone 2AUb soumise à modification), le potentiel de logements est indiqué de 119,6 logements après pondérations, soit 11 à 12 logements par an sur 10 ans.</p> <p>Adaptations (ci-dessous) considérées comme tout à fait satisfaisantes :</p>	
--	--	--

Avis des autres personnes publiques :	
Avis des autres personnes publiques :	Manière dont le maître d'ouvrage envisage répondre à cet avis, contenue dans le dossier d'enquête :
<p>Autorité environnementale de l'Etat (ou DREAL, 29/06/2016) : Conclusion de cet avis : « Le projet de PLU de la commune de Buros a pour objectif de permettre un développement important de la commune à l'horizon 2024, en envisageant l'accueil d'environ 400 habitants supplémentaires afin d'atteindre une population d'environ 2200 habitants. L'autorité environnementale souligne que le document arrêté ne permet pas d'expliquer de manière satisfaisante la démarche ayant amené au projet de PLU, ni de s'assurer de la mise en œuvre d'un projet de moindre impact pour l'environnement et la santé. Ainsi, il apparaît impératif de reprendre le rapport de présentation sur différents points essentiels, afin notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'expliquer la manière dont le projet s'est appuyé sur les éléments issus du diagnostic socio-économique pour établir ses objectifs, - De démontrer la prise en compte des orientations et objectifs du Schéma de cohérence territoriale du Grand Pau et des politiques nationales en matière de modération de la consommation d'espace, - D'assurer de la prise en compte du risque incendie dans la définition du projet et d'éviter ainsi l'accroissement de l'exposition des personnes et des biens à ce risque. <p>L'ampleur et la difficulté d'apporter les éléments d'explication nécessaires à la justification du projet, ajoutées à l'absence de la fixation d'un objectif de modération de la consommation d'espaces au sein du PADD, qui constitue pourtant un élément réglementaire impératif, peuvent être matières à amener la commune à réinterroger son projet ».</p>	<p>Pour les aspects relatifs à la consommation de l'espace, la compatibilité avec le Scot du Grand Pau : voir réponses apportées aux avis de l'Etat et du SMGP</p> <p>Pour la question relative au risque incendie : pas de proposition de réponse, cet aspect de moindre importance pouvant être renseigné au moment de la préparation du dossier à approuver.</p>

Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques (7/12/2016) :

Quelques remarques formulées :

. SDAGE Adour-Garonne : mises à jour nécessaires, le SDAGE 2016-2021 a été approuvé le 1/12/2015.

. Urbanisation :

Projet très ambitieux, avec 400 nouveaux habitants prévus à accueillir d'ici 2030, d'autant plus que le SCOT destine à la commune un développement modéré.

Zones 2AU prévues avec assainissement collectif : mise à jour nécessaire du schéma d'assainissement.

Constat de forte pression urbaine ces dernières années : +25% de population en 11 ans (de 1416 habitants en 1999 à 1774 en 2010), +214 logements sur la période 2001-2014, 52 hectares consommés.

Volonté de produire 230 logements supplémentaires soit environ 23 logements/an contre 15/an ces 10 dernières années. Cette volonté, à mettre au regard du nouveau cadre législatif qui implique la démonstration d'une diminution de la consommation foncière par rapport à la décennie écoulée.

Le projet n'illustre pas l'objectif du PADD d'éviter « *tout nouvel émiettement de l'urbanisation* » (puisque sur 48ha affichés ouverts à l'urbanisation, seuls 3,1ha seraient dédiés à la confortation du centre-bourg comparés à 26ha dans la plaine).

Même si une Zone agricole protégée est envisagée, il semble paradoxal d'ouvrir de telles surfaces à l'urbanisation en plaine, sans maîtrise foncière, alors que la commune a faits de réels efforts d'aménagements de son centre-bourg.

Parallèlement, la partie de crête offre des potentialités avec des capacités en assainissement collectif.

Les effets induits de la création d'une zone à vocation commerciale (2AUE, lire 2AUa) dans la plaine mériteraient d'être appréhendés vis à vis de la multiplication des déplacements en voiture, dans un secteur pas desservi en transports en commun. Le parking de co-voiturage est éloigné du centre-bourg et un parking-relais est envisagé à l'hôpital de Pau.

Le projet de PLU mesure peu les coûts et effets induits de l'arrivée de 400 habitants supplémentaires en terme d'équipements publics (scolaire, santé, services à la personne, ...). Les aménagements des secteurs nécessiteront de

Urbanisation : voir réponses apportées aux avis de l'Etat et du SMGP

Habitat : Le document modificatif des pages 207 et 241 du rapport de présentation daté du 26/04/2016 indique la volonté de la commune de réaliser des logements locatifs sociaux dans les orientations d'aménagement et de programmation dans les zones 2AU.

Toutefois cette mention n'est pas reprise dans le compte-rendu n°23 du 26/7/2016.

Autres aspects : pas de réponse dans le dossier d'enquête publique

<p>sécuriser les accès à la RD222.</p> <p>Le règlement de voirie du conseil départemental prévoit la non multiplication des accès sur les routes départementales et une consultation préalable dans le cadre de permis d'aménager.</p> <p>Les zones 2AU ne constituent plus des réserves foncières puisqu'en cas de non-construction dans un délai de 10 ans la législation actuelle prévoit leur déclassement automatique en zone inconstructible.</p> <p><u>Paysage</u> : l'étude paysagère mériterait d'être complétée pour identifier les cônes de vue (notamment vues sur les Pyrénées) à protéger</p> <p><u>Habitat</u> : Le projet est peu précis sur les typologies de logements souhaitées et la production de logement social et ne reprend pas les orientations du PLH.</p> <p><u>Emplacements réservés (ER) et Route départementale 206</u> : ER n°1 : supprimer la partie de la RD222 comprise entre la limite de Maucor et le bas de la côte car cette section est réalisée. Utilité de mentionner en page 56 du rapport de présentation la route 206 à la limite ouest de la commune.</p>	
<p>CDPENAF (13/5/2016) (Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers) :</p> <p>Avis favorable au règlement sous réserve de préciser les règles de hauteurs pour les extensions</p>	<p>Pas d'observation particulière.</p>
<p>Communauté des communes du Pays de Morlaas (7/3/2016) :</p> <p>Le projet consistant en l'implantation d'un parking-relais, d'une ligne de bus, de commerces et services le long de la RD 222, est considéré positif pour le long terme.</p> <p>Il est envisagé avec une liaison avec la zone de Berlanne, la création d'un diffuseur autoroutier Est dit Morlaas-Berlanne et la création d'une « branche » routière de sortie sur la rocade nord de Pau, depuis la route de Pau (av. de Buros).</p> <p>Pour la Cté des Communes, ce projet mériterait d'être concrétisé par un emplacement réservé pour la création d'une voie reliant la zone d'activités de Morlaas-Berlanne Ouest avec la route départementale 222 à travers les landes du pont Long.</p>	<p>Comme exprimé précédemment, la commune a accepté de ne pas conserver la zone 2AUa près de la RD 222 et souhaite que soit possible dans les zones 2AUb et 2AUc, qui sont attenantes ou à proximité de la RD 222, des commerces et services, assortis de parkings à vocations multiples (cf compte-rendu de la réunion n°23 du 26/7/2016 ainsi que celui du conseil municipal du 13/10/2016)</p>

<p>Chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques (17/5/2016) : Demande que les zones 2AUb situées au sud de la commune soient réduites de manière significative car elles couvrent des espaces agricoles importants d'excellente qualité agronomique. Ils sont situés à proximité du projet de Zone agricole protégée.</p>	<p>Dans la Plaine du Pont Long, la commune a abandonné le projet de zone 2AUa le long de la RD222 (5,9 ha) et de zone 1AUY proche de la zone de Berlanne (7,3 ha), pour un total de 13,2 ha, en faveur de la zone agricole A.</p> <p>Elle réduit également le périmètre de la zone UD (-1,92 ha) en faveur de la zone agricole A.</p>
<p>Conseil régional (CR) d'Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes (12/10/2016) : « Au regard de l'urgence signalée, le CR, n'ayant pas eu vraiment le temps d'examiner ces documents, ne fera pas de remarque à ce stade de la procédure ».</p>	<p>Pas d'observation</p>
<p>Communauté des communes des Luy en Béarn 10/10/2016) : Pas de remarque</p>	<p>/</p>
<p>Communauté d'agglomération de Pau – Porte des Pyrénées (16/11/2016) : 3 observations favorables : . cohérence entre le zonage du PLU de Pau et celui du projet de PLU de Buros de part et d'autre de leur limite commune par des zones agricoles ou naturelles . prise en compte des problématiques de la trame verte et bleue (Luy de Béarn, Ayguelongue) . Dans les Orientations d'aménagement et de programmation, projet de création d'un parking-relais qui devrait participer à diminuer les impacts des circulations pendulaires le long de la RD 222.</p>	<p>Comme exprimé précédemment, la commune a accepté de ne pas conserver la zone 2AUa près de la RD 222 et souhaite que soit possible dans les zones 2AUB et 2AUc, qui sont attenantes ou à proximité de la RD 222, des commerces et services, assortis de parkings à vocations multiples (cf compte-rendu de la réunion n°23 du 26/7/2016 ainsi que celui du conseil municipal du 13/10/2016)</p>
<p>Chambre des Métiers et de l'Artisanat (23/11/2016) : Compte-tenu de l'intérêt porté au secteur d'activités de l'artisanat de cette Chambre, aucune réserve sur les modifications envisagées, en particulier vis à vis de la zone destinée à l'accueil d'activités commerciales et artisanales et un parking relais le long de la RD 222.</p>	<p>/</p>
<p>Chambre de commerce et d'industrie (07/10/2016) : Avis favorable</p>	<p>Voir précédemment pour les aspects relatifs aux zones d'activités.</p>
<p>Mairie de Morlaas : pas d'avis reçu dans le délai de 3 mois</p>	<p><i>Avis réputé favorable</i></p>
<p>Mairie de Saint-Castin : pas d'avis dans le délai de 3 mois</p>	<p><i>Avis réputé favorable</i></p>
<p>Mairie de Maucor : pas d'avis dans le délai de 3 mois</p>	<p><i>Avis réputé favorable</i></p>

III. Réponses du maître d'ouvrage aux observations émises en cours d'enquête :

M. le maire a répondu au procès-verbal de synthèse remis par la commissaire-enquêteur le 06/02/2017, par courrier recommandé n°1A 133 116 8362 6 reçu le 16 février 2016.

Afin d'éviter de surcharger ce présent document, le contenu complet des réponses apportées par le maître d'ouvrage est compris en Annexe à ce présent document.

Leur synthèse est rappelée ci-après dans les paragraphes suivants 3° et 5° de ce chapitre III, afin de les mettre en parallèle avec l'exposé de la commissaire-enquêteur.

Ce document de la commune est organisé en deux parties, les élus ayant répondu aux questions du public et le cabinet prestataire ayant répondu pour la commune à celles de la commissaire-enquêteur.

Plus précisément, la réponse est présentée sous la forme d'un petit dossier relié par spirales, de 10 feuilles pour 15 pages imprimées, avec :

- la page de garde
- une lettre de transmission de M. le Maire
- une page de titre intitulée : « *Partie 1 - Réponses apportées par les élus aux questions de Mme la commissaire-enquêteur, suite aux observations du public* »
- un tableau de 5 pages (paginées et visées du maire avec les lettres « CT ») intitulé « *Réponse aux observations exprimées par le public* », avec en colonne de gauche les numéros de références des lettres ou mentions sur le registre d'enquête publique et, en colonne de droite, la réponse de la commune ;
- une page de titre intitulée : « *Partie 2 - Réponses apportées par le cabinet Axesite aux questions de Mme la commissaire-enquêteur* »
- une introduction intitulée « *Buros – Eléments de réponses* », suivie d'un tableau avec le rappel des questions posées et les éléments de réponses, le tout de 6 pages (paginées et visées du maire avec les lettres « CT »).

Dans son document, la commune apporte une réponse à toutes les observations émises par le public quand celles-ci expriment des demandes.

Pour les questions posées par la commissaire-enquêteur, la commune assistée de son prestataire émet des doutes sur l'opportunité des questions posées et répond de manière laconique à une partie réduite des questions posées.

Cette réponse indique ce qui leur semble être le rôle d'un commissaire-enquêteur, c'est-à-dire :

- « *La phase enquête publique vise à répondre aux demandes des particuliers* »
- « *Elle n'a pas pour objectif de remettre en question des choix politiques ou des méthodes de travail* »
- « *Elle doit se dérouler dans un esprit proportionné aux demandes (raison pour laquelle certaines questions resteront considérées comme hors sujet ou de nature disproportionnée au sujet auquel répondre)* »
- Il n'est « *jamais fait référence* » du lien entre les questions posées et les demandes émises lors de l'enquête publique. « *Les questions posées souvent ponctuelles et précises sur des aspects techniques, sans vision globale et contextuelle, ni prise en compte du cheminement du dossier de PLU qui a été visé par l'ensemble des personnes publiques associées y compris personnellement M. le Préfet* ».
- « *S'agit-il de remettre en question le projet des élus et la compétence du bureau d'études ?* »

IV. Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur :

1°) A propos de la complétude du dossier soumis à l'enquête :

Le dossier soumis à cette enquête comprend notamment le dossier de PLU arrêté, les avis des personnes publiques consultées, les démarches mises en œuvre pour répondre aux avis négatifs de personnes publiques, les propositions pour y répondre, ainsi que des éléments étayés relatifs à la concertation.

Le fait de présenter en enquête publique un dossier qui a fait l'objet d'avis négatifs de personnes publiques fait partie des possibilités que la commune peut prendre, mais l'oblige à une grande vigilance dans sa gestion de ses positionnements et la complétude des informations pour lever ces avis négatifs.

Les pièces dans le dossier d'enquête qui permettent de faire comprendre le moyen de lever ces avis négatifs, sont :

- les comptes-rendus des réunions de « négociation » avec l'Etat et le Syndicat mixte du Grand Pau , dont celui servant de conclusion correspond à la réunion n°23 du 26 juillet 2016. Il conclut sur les trois problématiques suivantes :
 - 1) La question des zones d'activités prévues dans le PLU
 - 2) La question du PADD
 - 3) Le potentiel en logements et la consommation des espaces.
- Le « plan informatif » n°5B contenant les modifications envisagées et issu de cette réunion n°23 (celui-ci renseigne notamment sur le zonage)
- Le compte-rendu de la réunion en conseil municipal déroulée le 13/09/2016 validant les propositions issues de la réunion n°23 pour les points 1 et 3, en ajoutant l'autorisation donnée au maire de présenter au commissaire-enquêteur la proposition de modifier « *les orientations d'aménagement des zones 2AUc pour permettre l'installation de commerces de proximité et une solution de stationnement* ».

Or, ce compte-rendu de la réunion en conseil municipal n'indique rien pour le point 2 de la réunion n°23, alors que cet aspect est primordial pour l'Etat pour une conformité avec les textes applicables. La commissaire-enquêteur avait demandé par mail du 12 octobre 2016 comment elle envisageait répondre à cette demande de l'Etat mais aucune réponse n'avait été présentée.

Le compte-rendu de la réunion n°22 est accompagné d'un document de travail présenté en réunion du 5 juillet 2016 correspondant à une proposition de « Compléments en date du 26 avril 2016 concernant les pages 207 et 241 » et qui de toute évidence est un document d'étape puisque les conclusions de la négociation sont intervenues le 26 juillet.

La commissaire-enquêteur s'était étonnée à plusieurs reprises d'absence d'éléments complémentaires pour expliquer les modifications proposées par rapport au PLU arrêté.

Hormis le plan informatif informant notamment sur le zonage, la commune n'a pas présenté de proposition de modifications découlant du consensus établi en juillet 2016 avec l'Etat et le SMGP pour les autres parties concernées du PLU.

C'est-à-dire, il n'apporte pas d'élément expliquant les modifications envisagées et les justifications alors à inclure dans le Rapport de présentation (notamment le choix des terrains complémentaires couverts par des éléments de paysage identifiés, les critères choisis pour déterminer le potentiel constructible en matière d'habitat, etc ...).

Après examen, il s'avère que d'autres parties sont également concernées par les modifications envisagées : le Projet d'aménagement et de développement durables (sans toutefois (sans remettre son économie générale), le Règlement, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Pour celles-ci, à travers les comptes-rendus de réunions, une proposition de modification de la partie écrite est exprimée. En revanche, il n'est pas exclu que le report d'éléments du projet contenus dans le secteur 2AUa vers les secteurs 2AUb et 2AUc, ne modifie pas la représentation graphique des OAP en secteurs 2AUb et 2AUc. L'absence de proposition de schéma modificatif n'a pas permis d'en prendre connaissance.

Le 06/12/2016, le maire a transmis pour information au commissaire-enquêteur le seul document reçu du cabinet prestataire. Il correspond au document informatif avec projet de modifications préparé pour la réunion du 26 juillet 2016, complété à la main de l'indication des surfaces déduites. Cette présentation étant jugée brouillonne par le maire, il a préféré ne pas la présenter dans le dossier d'enquête.

En croisant différentes informations, il est apparu au moment de la rédaction de ces conclusions qu'un document correspondant à des propositions synthétiques pour répondre à l'avis de l'Etat aurait été produit pour servir de support à la réunion n°22 du 5 juillet 2016 et transmis semble-t-il à l'Etat à ce moment-là. La commune ne semble pas avoir pensé à ce document, qui peut-être par ailleurs n'était plus lui-même d'actualité après la réunion n°23.

Pour ces raisons, la complétude du dossier d'enquête s'est avérée imparfaite.

Le 30 janvier 2016 à environ 18 heures, le maire remet un courrier daté du 24 janvier 2016 qui reprend les propositions émises lors de la réunion en conseil municipal du 13/09/2016 en ce qui concerne les OAP pour les secteurs 2AUb et 2AUc, ainsi qu'une demande sur un élément de paysage identifié. Ce courrier est commenté plus loin.

2° A propos des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux avis des personnes publiques :

Les points 1 à 3 commentés ci-après correspondent à ceux de la réunion n°23 du 26/7/2016. Le 4° fait référence à un aspect de l'avis du Conseil départemental. Ces aspect sont commentés plus loin parmi l'analyse faite aux réponses apportées par la commune aux questions de la commissaire-enquêteur.

• Point 1)- Zones d'activités prévues dans le projet de PLU :

➤ Rappel du contenu du SCOT du Grand Pau :

Pour analyser l'éventualité de basculer une partie des fonctions du secteur initial 2AUa vers les secteurs 2AUb ou 2AUc, il convient d'examiner le contenu du SCOT du Grand Pau. Celui-ci, dans le chapitre 4 du Document d'Orientation et d'Objectifs, définit une politique en matière d'urbanisme commercial, conformément à la loi et au droit européen.

L'offre commerciale est déterminée suffisante pour le Grand Pau. L'objectif n°4.2.1 préconise de « *développer l'offre commerciale de « proximité » au plus près des habitants, aux échelles de quartiers ou de la commune* ». L'« *aire de chalandise* » doit être alors « *limitée principalement à la commune d'implantation ou à quelques communes limitrophes* ».

Le syndicat mixte du Grand Pau peut également saisir la commission départementale d'aménagement commercial pour des projets d'implantations, d'extension ou de restructuration d'une taille comprise entre 300 et 1000 m² de surface de vente.

L'objectif n°4.3.1 « *privilégie le développement commercial dans les centralités* ». Il demande que les documents d'urbanisme participent au renforcement de la mixité des centralités, et notamment en préservant la vocation commerciale des locaux en rez-de-chaussée d'immeubles, ...

Le SCOT identifie les zones existantes où les équipements commerciaux peuvent se restructurer, s'étendre ou s'implanter. Buros, qui ne présente aucune zone commerciale existante, ne figure pas dans ce recensement. Cette commune dispose à proximité des zones recensées de rayonnement « *SCOT-Supra-SCOT* » (dont celles de Pau-Auchan, Pau Leclerc Université), ainsi que de celles dont le rayonnement est à l'échelle du bassin de vie (zones de Morlaas Intermarché et Serres-Castet intermarché). Buros ne fait pas partie de ce recensement.

L'objectif 4.3.3 « *refuse le mitage commercial* » et désire « *éviter le développement dans les espaces interstitiels* », c'est-à-dire hors des centralités.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs comprend au point 4.4, l'orientation générale consistant à « *s'orienter vers un urbanisme commercial de qualité, économe en foncier, intégré au territoire et accessible par tout mode de déplacement* ».

➤ Zone 1AUy et secteur 2AUa, analyse et conclusion partielle :

La note produite par la Communauté des communes du Nord Est Béarn ne correspond pas à une étude telle qu'attendue par le SCOT du Grand Pau. Cette analyse est étayée dans un paragraphe suivant qui porte sur l'analyse des réponses faites par le maître d'ouvrage aux questions de la commissaire-enquêteur et conclusions partielles correspondantes.

La zone 1AUy ne peut donc pas être maintenue par incohérence avec le SCOT du Grand Pau et doit donc être supprimée, en faveur de la zone A ou en partie de la zone N.

De même, et conformément au consensus établi avec l'Etat et le SMGP par la commune, il est cohérent de supprimer le secteur 2AUa, qui prévoyait initialement une zone avec parking-relais, commerces, services, bureaux et un espace paysager.

Les orientations correspondantes dans le PADD et les Orientations d'aménagement et de programmation doivent de ce fait être supprimées.

➤ Eventualité de basculer ce qui était prévu en secteur 2AUa en secteur 2AUc et/ou 2AUb :

Le compte-rendu de la réunion n°23 du 26/7/2016 relatant la négociation intervenue avec l'Etat et le SMGP, évoque la possibilité d'implanter des commerces et services de proximité sur les secteurs 2AUb et 2AUc. En effet, cette solution permet en partie de répondre au projet communal de constituer un lieu de vie sociale dans la plaine aux abords ou près de la RD 222.

Ce compte-rendu ne précise rien en matière d'éventuel parking à vocations multiples.

Par la suite, le compte-rendu de la réunion en conseil municipal du 13 septembre 2016 relate les termes du compte-rendu n°23 en matière de commerces et services et indique que :

« Monsieur le maire expose au conseil municipal, la possibilité d'envisager une modification des orientations d'aménagement des zones 2AUC pour permettre l'installation de commerces de proximité et une solution de stationnement.

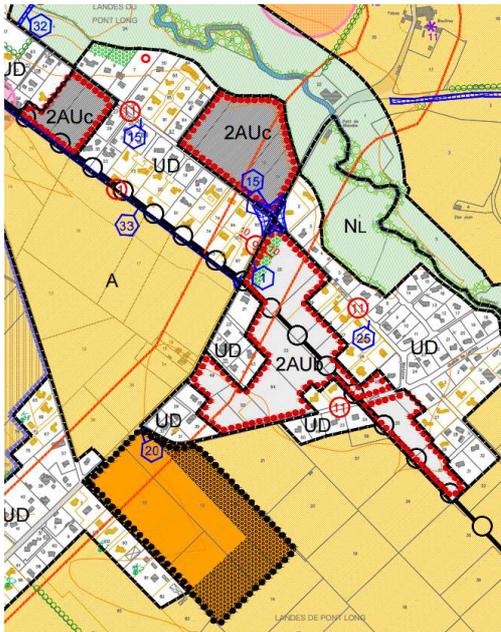
Suite à la validation par le conseil municipal de cette proposition, monsieur le maire devra lors de l'enquête publique faire part au commissaire-enquêteur de cette modification par tout moyen à sa convenance ».

Il est surprenant que ce compte-rendu ne mentionne que le secteur 2AUc car le lieu qui semble le plus approprié pour devenir un espace d'échanges est le secteur 2AUb.

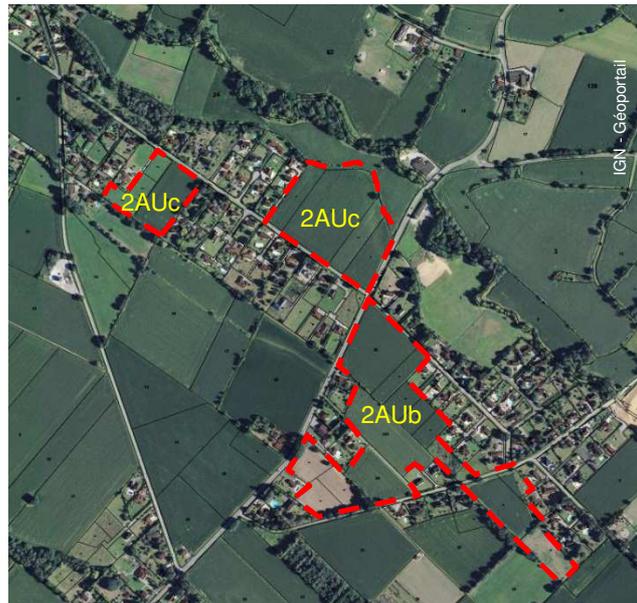
Le maire transmet à la commissaire-enquêteur le 30 janvier 2017 vers 18 heures un courrier daté du 24 janvier 2017. Celui-ci demande que soient modifiées les Orientations d'aménagement et de programmation concernant les secteurs 2AUb et 2AUc, afin qu'il soit possible « d'implanter des commerces de proximité, associés à des parkings à vocations multiples (covoiturage, etc...) ». Elle est motivée par le fait que « cette demande s'inscrit parfaitement dans les directives du SCOT du Pays du Grand Pau dans lequel il est préconisé d'implanter des commerces de proximité au plus près des zones d'habitat ».

➤ Analyse et conclusion partielle :

Extrait du Plan informatif avec modifications envisagées



Repérage sur vue aérienne des secteurs 2AUb et 2AUc



En examinant les lieux, la pointe nord-ouest du secteur 2AUb près du carrefour semble la plus à même de jouer un rôle de « tête » de quartier et donc d'accueillir des activités pouvant générer une vie sociale. Ce secteur 2AUb couvre des terrains dans les interstices de l'urbanisation existante, sauf sa partie sud-Est. Il est traversé par la canalisation de gaz. Dans la partie en interstices, la longueur entre deux constructions existantes sur un même côté de voie est de 70 à 170 mètres suivant les lieux.

L'ensemble des parcelles BH n°11 à 14 d'un total de 4,23 ha, qui constituent l'un des deux secteurs 2AUc, se situe de l'autre côté de la route départementale. La longueur le long de l'allée de Morlanné est d'environ 150 mètres. Cet espace, facilement exploitable au niveau agricole, est cultivé de céréales (maïs). Largement ouvert vers le nord, ses parcelles sont plates aux abords de l'allée Morlanné puis présentent une pente douce à moyenne vers le Luy de Béarn.

La deuxième partie du secteur 2AUc d'environ 1,9 ha est interstitiel dans le quartier pavillonnaire, avec une longueur le long du chemin Morlanné d'environ 120 mètres. Il est ouvert au sud sur la plaine dont il est séparé par un chemin et la canalisation de gaz.

La commune s'attache à développer la zone de la plaine en raison de la morphologie du coteau ne permettant pas, ou difficilement, d'y disposer des commerces et services. Elle concentre le développement à cet endroit et exclut d'autres secteurs épars du périmètre urbanisable du POS.

Pour être au mieux conforme au SCOT, ce souhait communal ne peut être accepté que sous certaines conditions, en s'attachant à apporter une « mixité » des usages au sein de la zone pavillonnaire de la plaine.

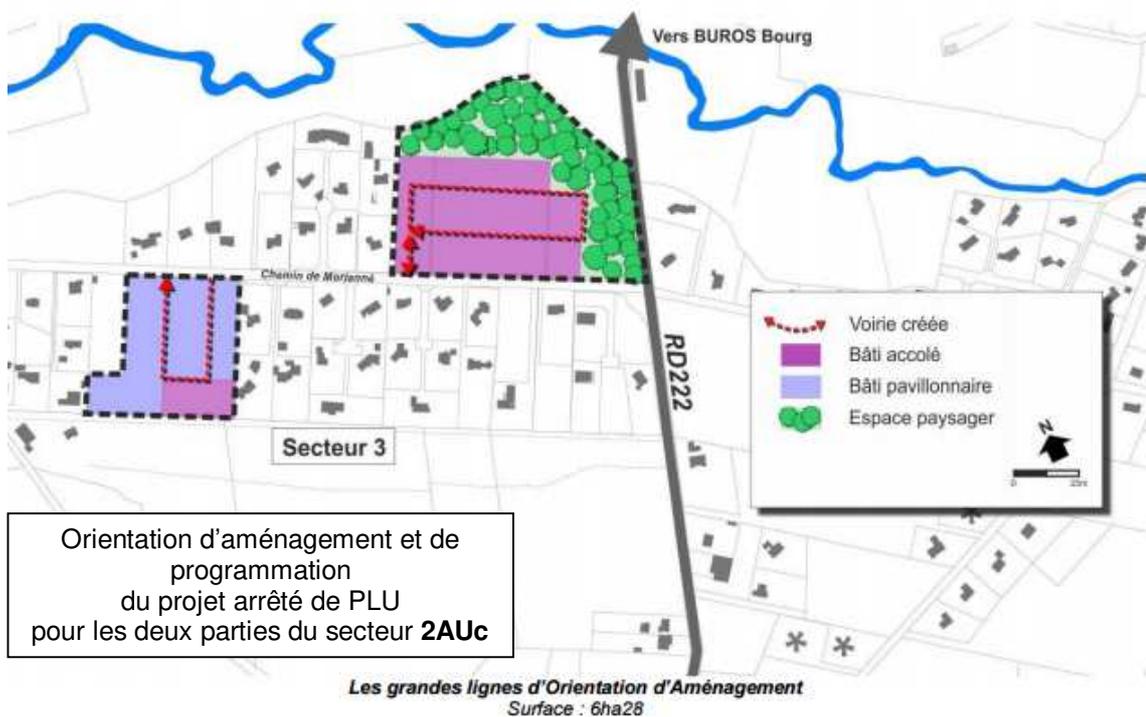
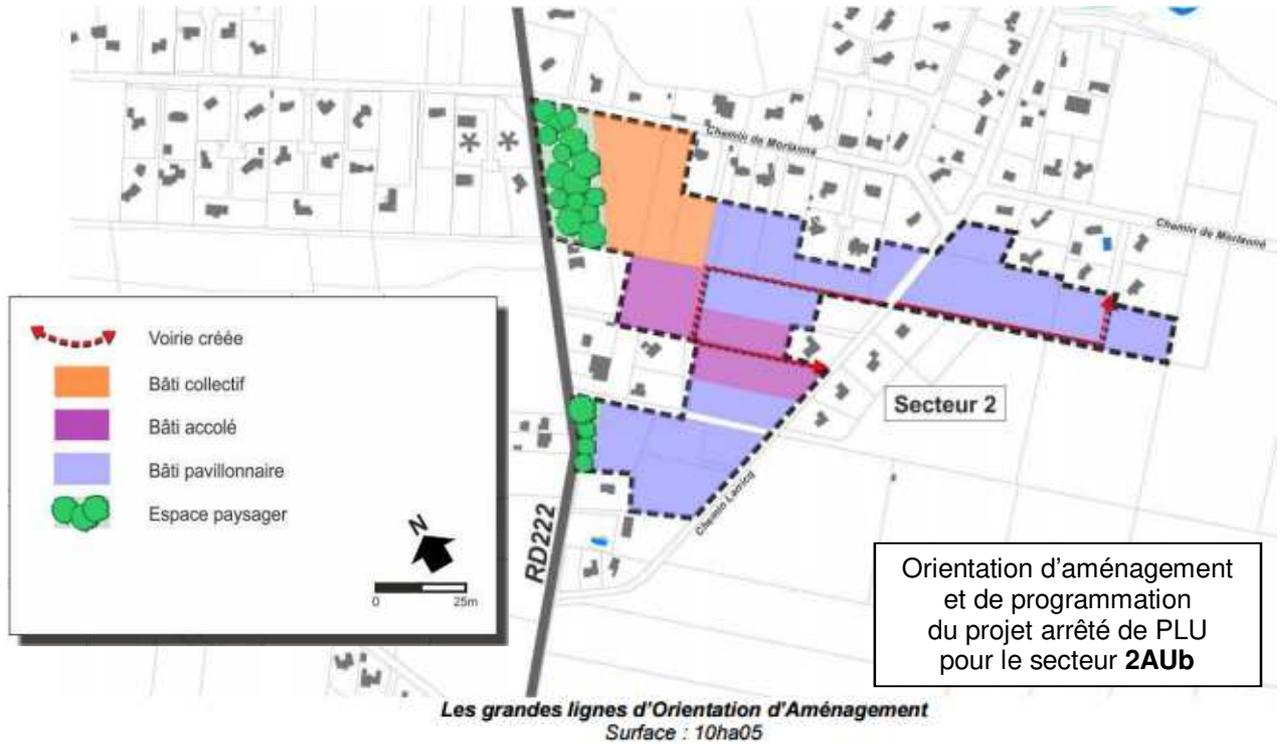
Le compte-rendu n°23 mentionnait la possibilité de « *commerces et services de proximité* », en secteurs 2AUb et 2AUc, sans évoquer de parking. La commune pour sa part indique souhaiter des « *commerces de proximité associés à des parkings à vocations multiples* », en secteur 2AUc (compte-rendu du 13/9/2016) et en secteur 2AUb (lettre du 24 janvier 2016), sans évoquer la notion de « *services* ».

Les orientations d'aménagement et de programmation du projet de PLU des secteurs 2AUb et 2AUc ne prévoient que du logement, ce qui est contraire au principe de mixité. Ainsi, prévoir une diversité des usages en favorisant des commerces et activités de services s'avère une disposition satisfaisante.

En ce qui concerne le souhait communal de « parking à vocations multiples », celui-ci n'a pas été indiqué de manière explicite dans le compte-rendu n°23 relatant le consensus avec les services.

Il apparait en tant que demande dans le courrier du maire du 24 janvier 2017, présenté par le maître d'ouvrage à l'issue de l'enquête.

Que ce soit pour les commerces et services de proximité souhaités comme pour le projet de « parking à vocation multiples », aucune proposition de modification de la traduction graphique des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n'a été présentée dans le dossier d'enquête. Cela n'a pas permis au public comme à la commissaire-enquêteur de visualiser les changements induits par l'énoncé des occupations du sol nouvelles souhaitées. Or, plusieurs scénarios d'aménagement sont possibles.



Si l'idée d'un parking attenant à des activités commerciales ou de services semble couler de source, en revanche le fait de ne pas déterminer de superficie maximale risque de faire émerger un projet non conforme avec le SCOT. (voir les avis de l'Etat et du SMGP).

Un parking, quand il s'agit d'un espace public de petite dimension, semble possible en zone ouverte à l'urbanisation puisqu'il s'agit d'un « équipement » public. Sa fonction mériterait alors d'être précisée pour déterminer les grandes lignes de la composition urbaine correspondante. De plus, l'expression « à vocations multiples » peut recouvrir de multiples usages (stationnement pour du co-voiturage, possibilité de manifestations festives ou d'accueil de petit cirque, possibilité d'accueil de gens du voyage, ...).

En ce qui concerne la localisation, il ne semble pas opportun de prévoir un parking sur la partie du secteur 2AUc situé au sud de l'allée Morlanné, car il serait trop loin du carrefour. On peut s'interroger sur l'utilité d'en prévoir un à la fois sur le restant du secteur 2AUc et sur celui 2AUb (à moins que ces deux éventualités correspondent à une possibilité de choix de part et d'autre de la RD 222).

Ainsi, ce projet apparaît être une intention mais insuffisamment mûri.

En conclusion partielle, il semble possible de modifier les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en faveur de commerces et activités de services de proximité. Cette notion de « proximité » devra être conforme au Schéma de cohérence territoriale du Grand Pau.

Comme aucune proposition de modification de la traduction graphique des OAP n'a été présentée dans le dossier d'enquête, il est recommandé que le maximum de cette superficie soit fixé (de préférence à 300 m²) et que la mention de parking à vocations multiples ne figure pas. Cet aspect mérite en effet des approfondissements par la commune.

Une ultérieure révision du PLU permettra de clarifier le projet envisagé, en tenant compte des évolutions survenues.

• Point 2)- La question du PADD :

Le PADD demeure à renseigner conformément aux avis de l'Etat et de l'Autorité environnementale de l'Etat, qui ont diagnostiqué des insuffisances au regard des textes applicables.

• Point 3)- Le potentiel en logement et la consommation des espaces :

A titre de remarque préalable, plusieurs cas de jurisprudence ont confirmé la possibilité d'enlever des terrains d'une enveloppe urbanisable dans le cas d'absence d'autorisation d'urbanisme dans un passé récent.

Les modifications proposées pour la réunion n°23 du 26/7/2016 sont bien conformes aux 8 ha mentionnés dans le courrier de l'Etat du 03/10/2016 et qui semblent avoir été annoncés lors de la réunion n°23. En effet, la réduction de superficie constructible en assainissement autonome est de -1,92 ha (cf information mairie), la superficie des éléments de paysage identifiés couvrent environ 6ha (décompte commissaire-enquêteur sur la base du plan informatif modifié), ce qui représente un total de : 7,92 ha arrondis à 8 ha.

Le potentiel de 4 lots par hectares représentant une moyenne de 2000 m² par lot constructible est expliqué dans le Rapport de présentation par la nécessité de superficie suffisante en faveur de l'assainissement autonome pour éviter les risques de salubrité (pentes, nature du sol, ...). Un décompte minutieux est réalisé parcelle par parcelle (cf Rapport de présentation et annexes au PLU).

L'objectif de densité inclus dans le PLH est de 1800 m² par lot en moyenne (soit 5 logements / hectare), cet objectif est repris dans le tableau qui a servi en 2016 à la Communauté des communes pour déterminer sa répartition des logements lors de l'adaptation du PLH au SCOT du Grand Pau.

Pour Buros, il est difficile de remettre en question l'examen attentif fait par le bureau d'études assisté de le SPANC de la Communauté des communes.

Les conditions de pente et de sol peuvent expliquer le fait qu'est pris en compte en moyenne 4 logements / hectare et non 5 ou 6 logements / hectare.

Par la disponibilité de nombreux terrains aux portes de la ville-centre de Pau, dont beaucoup offrent une vue magnifique sur les Pyrénées, Buros est devenue une commune attractive, notamment pour des foyers aux revenus élevés.

Pour le calcul des potentiels, la carte ne représente pas toutes les opérations réalisées ou en cours (c'est le cas pour la division de la parcelle initialement cadastrée BH4 le long de l'allée de Morlanné et proposée en zone N). Il semble alors que les calculs soient à mettre à jour, pour celle-ci comme pour les autres autorisations d'urbanisme délivrées depuis juillet 2016.

Comme expliqué plus loin, la prise en compte du taux de rétention de 50% pour les terrains des coteaux est compréhensible.

Par contre, il apparaît étrange de considérer que 20% de la superficie de la zone 2AU en matière d'habitat correspondent au secteur 2AUb, puisqu'avec 10,02 ha il est plus grand que les 6,32 ha du secteur 2AUc qui constitue le restant. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient du logement collectif en secteur 2AUb mais pas en secteur 2AUc.

Le rapport de présentation du PLU demeure à compléter afin d'explicitier les choix établis et les différentes mesures introduites.

• Point 4)- Prise en compte du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Morlaas :

Comme le souligne le Conseil départemental, le projet de PLU ne tient pas compte du PLH.

3°) A propos des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public :

Les conclusions partielles aux réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public sont présentées dans le tableau suivant en colonne de droite.

Il n'est pas exclu que le décompte par type d'observation diffère un peu de celui indiqué en introduction du procès-verbal de synthèse, car l'analyse plus détaillée a nécessité des recalages pour une clarté des propos, tout en prenant en compte l'ensemble des observations exprimées.

Ce tableau ne reprend que les noms et adresses des personnes concernées et les références cadastrales faisant l'objet de leur demande, afin de ne pas alourdir ce document.

Il convient ainsi de se référer au contenu complet du Procès-verbal de synthèse pour prendre connaissance de la synthèse des observations exprimées par le public. Le repérage de chaque observation est également possible par le Procès-verbal de synthèse, car il contient des éléments graphiques pour chacune d'entre elles : extraits de zonage de Plan d'occupation des sols (POS), Plan local d'urbanisme (PLU) ou plan informatif du PLU, ainsi que dans certains cas à des vues aériennes.

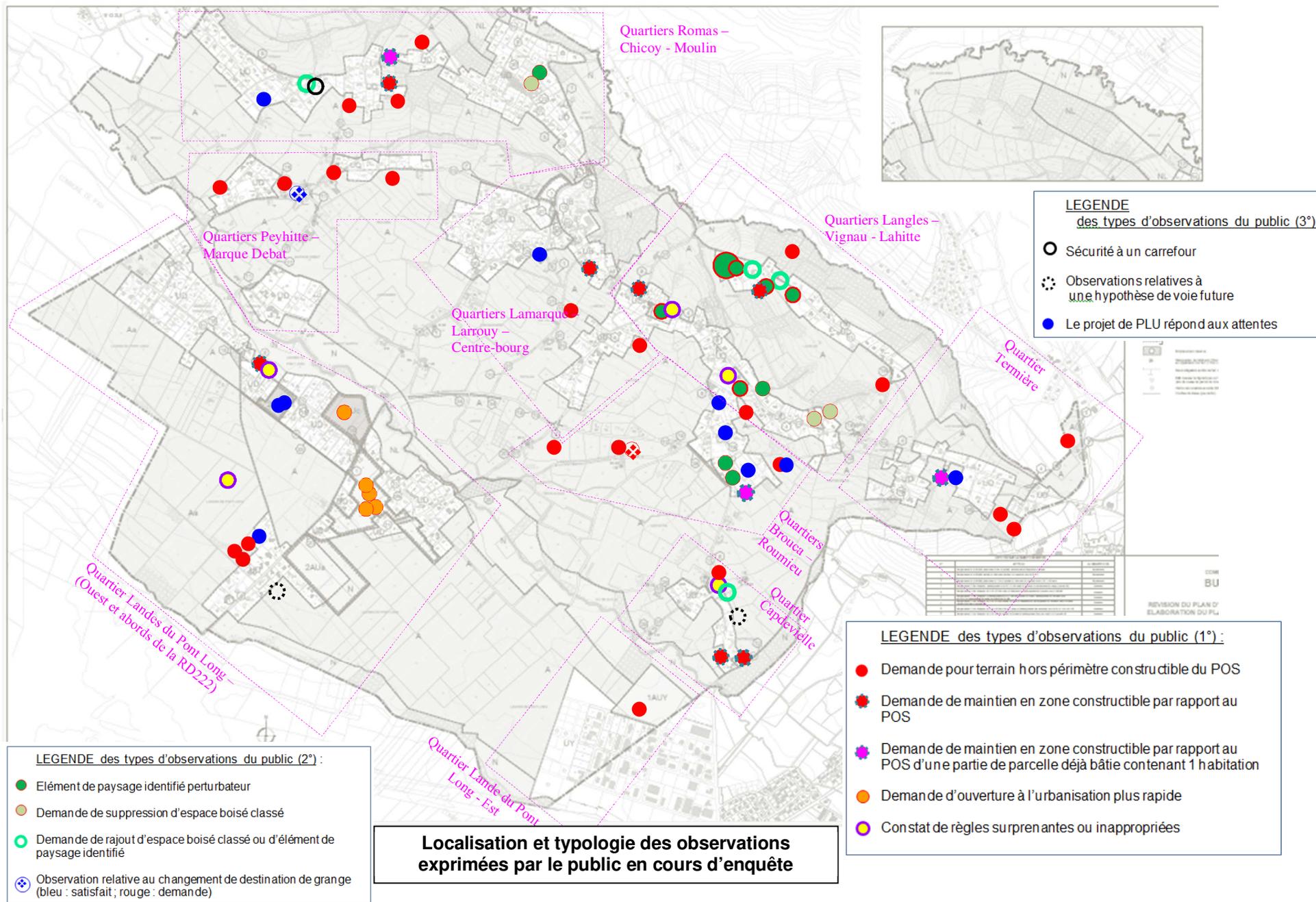
Ce repérage, réalisé par la commissaire-enquêteur, figure à la deuxième ligne de chaque observation différenciée par une ligne en pointillés.

Il met en parallèle la réponse apportée par la commune, présentée de manière synthétique, ainsi que les conclusions partielles de la commissaire-enquêteur.

Si le procès-verbal de synthèse a présenté les observations du public par quartiers, elles sont ré-organisées dans le tableau de ce paragraphe par thématiques pour faciliter l'analyse.

La carte qui suit, localise les différentes observations suivant les différents types qui se sont dégagés.

Un lexique est contenu en annexe à ce présent document.



Rappel des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public et conclusions partielles correspondantes					
Les demandes du public sont illustrées avec des extraits de plans dans le procès-verbal des observations inclus parmi les annexes à ces conclusions. Ce repérage réalisé par la commissaire-enquêteur fait suite à chaque expression des demandeurs, dans la ligne faisant suite aux pointillés.					
Numéros : R/ registre L/ lettre, document	Nom, prénom	Quartier	N° section et parcelle cadastrale	Réponses du maître d'ouvrage (résumée)	Analyse et conclusions partielles de la commissaire-enquêteur
Demandes hors de la zone constructible (du POS comme du projet de PLU)					
Numéros	Nom, prénom	Quartier	N° parcelle	Réponses du maître d'ouvrage	Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur
R42	Monique Pierrette GABAIGT	Brouca-Roumieu	BA 29	Incompatibilité avec les principes d'élaboration du PLU	Explication du maître d'ouvrage justifiée.
R9	LAFFITTE Gilbert et Yvonne	Romas-Chicoy-Moulin	AE 76		
R38 L17	COULEURU Guillaume, SCI CHICOY	Romas-Chicoy-Moulin	AC 130	Parcelle AC 130 entièrement incluse en zone UD	La parcelle 114 est entièrement en zone UD, comme le sud de la 130. La pointe de la parcelle 130 est en zone agricole A, c'était déjà le cas dans le POS, il n'y a pas d'obligation à ce que la totalité d'une parcelle soit incluse dans un même zonage. Zonage du projet de PLU cohérent
L26 R46	LE BLEIS Evelyne et Noël	Romas-Chicoy-Moulin	AE 3	Incompatibilité avec les principes d'élaboration du PLU	Explication du maître d'ouvrage justifiée.
R44	CACHAU Louis	Romas-Chicoy-Moulin	BK 2		
R6	GANTOY Eric	Termière	AS 21		
R12 L3	MENJUCQ Gérard	Termière	AS 50		
L37	CATHALOGNE Alain	Termière	L37		
R52 L32	BARRERE André	CAPDEVIELLE (sud ch. Guitte)	AV 24	Parcelle enclavée dans un espace agricole. Les principes de continuité urbaine et de lutte contre l'étalement urbain empêchent son inscription en zone constructible.	
R11 L2	CABOU Cédric & NADAL Fanny	Landes du Pont Long (ouest et abords RD222)	BC 75	Le projet de PLU tient compte de cette demande en permettant la réalisation du projet envisagé.	La demande de pouvoir agrandir la maison pour leur 3° enfant s'entend pour les facilités familiales et l'extension demeure limitée.

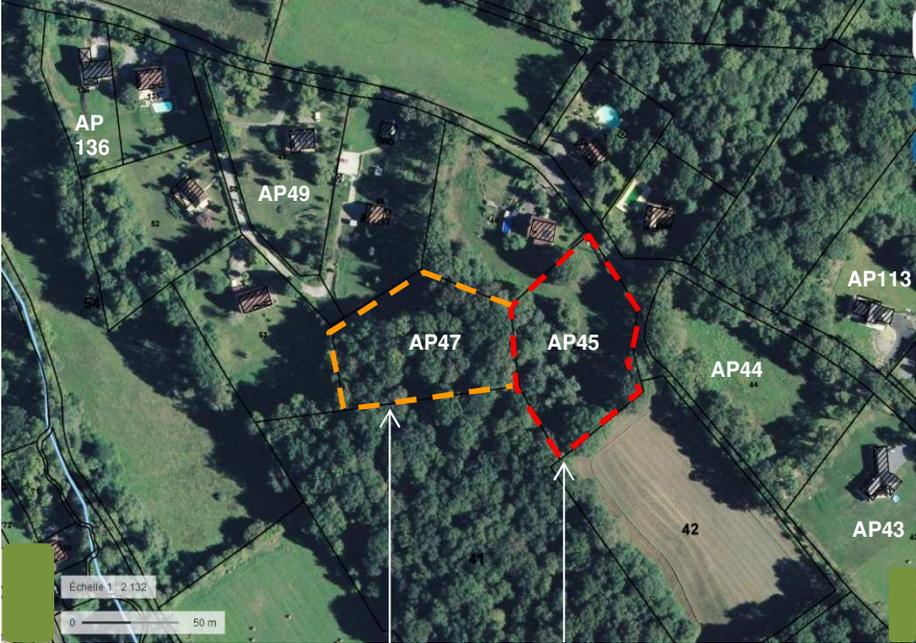
R33	CABOU Paul	Landes du Pont Long (ouest et abords RD222)	BC 81 et 78	Incompatibilité avec les principes d'élaboration du PLU (idem)	Explication du maître d'ouvrage justifiée : il n'est pas envisageable d'étendre la zone constructible. (idem)
R37 L16	CABOU Henri	Landes du Pont Long (ouest et abords RD222)	BC 74		
R40 L18	CABOU Gabrielle	Landes du Pont Long (ouest et abords RD222)	BC76		
R13 L4	ROSTOLL Jacques et Annie	Peyhitte	AA 101	Incompatibilité avec les principes d'élaboration du PLU	La demande a été exprimée par le propriétaire du terrain, puis l'artisan est venu la déposer lui-même. Celui-ci a exprimé la nature de son projet, sans indiquer de superficie nécessaire. La demande concerne le maintien et le développement d'une activité artisanale de petite dimension, avec création d'un local plus grand rendu nécessaire en raison de l'embauche prévue d'un salarié. Il est prévisible que l'entreprise ait besoin de plus en plus de place au fil du temps. Cette situation viendrait prendre en « tenaille » le restant de la parcelle, ce qui rendrait irrémédiable lors d'une prochaine révision du PLU son ouverture complète à l'urbanisation. Il semble donc plus approprié de ne pas répondre favorablement à la demande. Les zones d'activités dans les alentours, et notamment celle de Berlanne, présentent de nombreux locaux disponibles.
R41	M. CERQUEIRA	Peyhitte	AA 101		
R17	BROCK-ROUSSEU Roger	Peyhitte	AA 77	Incompatibilité avec les principes d'élaboration du PLU (parcelle constamment classée en zone agricole).	Explication du maître d'ouvrage justifiée. Parcelle soumise au risque d'inondation (cf carte de l'atlas des zones inondables contenue dans le PLU (rapport de présentation, annexes)
R2 L7	LAFFITTE Jean-François	Peyhitte	AE 37		
R18 L6	KIEGER Gilles et PIERRE Michelle	Lamarque-Larrouy	AM 37-38	Incompatibilité avec les principes d'élaboration du PLU	Explication du maître d'ouvrage justifiée.
R22	VIGNES Odile Gossay Angélique Vignes	Brouca – Roumieu : Chemin Roumieu	BA 33	Bergerie non retenue comme bâtiment agricole pouvant changer de destination par le	Explication du maître d'ouvrage justifiée. De plus, il n'est pas envisageable que la parcelle BA33 soit constructible car elle se situe en zone agricole.

	Emmanuelle			recensement réalisé, à la différence de la grange qui, elle peut être transformée.	
R24 L8	BERNES- CABANNE Pierre	Langles – Vignau - Lahitte	AV 10	Incompatibilité avec les principes d'élaboration du PLU	Explication du maître d'ouvrage justifiée. <i>(Une médiation pourrait être utile pour que la fratrie trouve une solution au partage de famille).</i>
R43	Joachim et Jacqueline NAVARRO	Langles – Vignau - Lahitte	AP 23 AP 5 AO 56	Incompatibilité avec les principes d'élaboration du PLU	Explication du maître d'ouvrage justifiée : la parcelle était en zone NC agricole du POS.
Demandes de maintien en zone constructible					
Numéros	Nom, prénom	Quartier	N° parcelle	Réponses du maître d'ouvrage	Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur
R10 L1	PEREZ Francis	Termière	AO 42	Parcelle AO42, par sa taille, incompatible avec les principes d'urbanisme maîtrisé de la zone UD. Car : exigence forte de limitation des possibilités d'urbanisation opposée par l'Etat, le SCOT du Grand Pau, le PLH de la Cité des communes. Pour y répondre, choix du conseil municipal de retirer de zones urbanisables des parcelles dont le retour en zone agricole : . ne compromettrait pas la qualité des espaces déjà urbanisés, .dont le potentiel de constructions était incompatible avec l'objectif de développement raisonné des zones en assainissement autonome. Pour mémoire, 2 parcelles du même propriétaire constructibles à proximité.	Le fils de M. Perez reprend l'exploitation agricole familiale en tant que jeune agriculteur, il a besoin de construire son habitation. Il semblerait envisageable qu'il puisse construire son habitation en zone agricole, sous réserve de vérifications par le service instructeur des demandes d'urbanisme. Il semble donc que le zonage soit susceptible de répondre aux besoins de cette personne. Egalement, des terrains libres de leur propriété sont en zone constructible. M. Pérez a exprimé l'attention qu'il porte à la gestion économe de l'espace.

L10	Monsieur PERRI représenté par la cabinet d'avocats Bouyssou	Romas-Chicoy-Moulin	AC 127	Eventualité de porter les limites de la zone UD en limite de la parcelle AC127 (par respect de l'objectif du POS de continuité le long de la RD de Montardon), ceci tout en maintenant un corridor afin d'éviter la fermeture du paysage	La bande cultivée de la parcelle voisine 137 peut être maintenue en zone agricole, ce qui répondrait à l'objectif de « corridor ». Le risque d'inclure la totalité de la parcelle 127 en zone UD est d'augmenter les capacités de constructions offertes par le PLU (jugées déjà importantes par les personnes publiques), et de ce fait déstabiliser le projet dans son ensemble. Il pourrait alors s'avérer adéquat d'inclure un élément de paysage identifié comme cela est fait pour plusieurs autres parcelles, qui permet des annexes à l'habitation existante.
L26 R46	LE BLEIS Evelyne et Noël	Romas-Chicoy-Moulin	AE 92	Inaptitude du sol à l'assainissement non collectif démontrée par étude de sol, d'où le retrait	Etude de sol démontrant l'inaptitude du sol à l'assainissement non collectif contenue parmi les annexes au PLU : retrait de la zone constructible justifiée.
R19 L28	HOURCADE Henri et Simone	Termière	AO 2	Parcelle ne pouvant être considérée comme constructible dans sa totalité (enclavement, dans un ensemble agricole). Pour autant, la partie prévue en zone A pourra rester en UD, avec ajout d'élément de paysage identifié	La proposition de la commune méritera des vérifications par la maîtrise d'ouvrage, car la suggestion dessinerait une encoche prononcée dans la zone agricole A. Il n'est pas obligatoire que la totalité d'une parcelle soit couverte par un même zonage. La position médiane serait d'agrandir un peu (mais pas trop) la limite de la zone UD vers le sud. Le rajout d'un élément de paysage identifié est envisageable.
R7 L21	RICARRERE Christiane	CAPDEVIELLE (sud ch. Guitte)	AW 20 et AW 11	Parcelles AW 11 et 20, par leur taille, incompatibles avec les principes d'urbanisme maîtrisé de la zone UD. Car : exigence forte de limitation des possibilités d'urbanisation opposée par l'Etat, le SCOT du Grand Pau, le PLH de la Cté des communes. Pour y répondre, choix du conseil municipal de retirer de zones urbanisables des parcelles dont le retour en zone agricole : . ne compromettrait pas la qualité des espaces déjà urbanisés,	Explication du maître d'ouvrage justifiée.

				<p>.dont le potentiel de constructions était incompatible avec l'objectif de développement raisonné des zones en assainissement autonome.</p> <p>Le règlement du PLU ne prévoyant plus de superficie minimum constructible, l'espace constructible restant sur la parcelle AW11 n'empêche pas la construction de 2 nouvelles habitations.</p>	
R36	Philippe OSANZ géomètre-expert pour Mme CANTON- POUBLET Sarah	CAPDEVIELLE (sud ch. Guitte)	AW 64	<p>Le CU délivré le 25/01/2016 mentionnait le recours possible à un sursis à statuer. Ce sursis à statuer est justifié par la proximité d'un carrefour dangereux et d'une zone naturelle classée en espace boisé classé.</p>	Les deux motifs évoqués par la commune pour le sursis à statuer semblent justifiés.
L30 R50	CANTON Yves	CAPDEVIELLE (sud ch. Guitte)			
R32 L14	AGUACIL René et Jacqueline	Landes du Pont Long	BH 131	<p>Ces propriétaires demandent que la parcelle BH 131 demeure en zone constructible au lieu de la zone N.</p> <p>Ils expriment également leur étonnement de constater ce même zonage N sur leur parcelle voisine précédemment constructible BH4 subdivisée en 4 lots dont certains sont déjà vendus.</p>	<p>L'Etat et le SMGP se sont déjà émus de ce type de zonage, tout comme de l'urbanisation de ce secteur qui a fait l'objet d'un abattage total des arbres.</p> <p>Il apparait en effet peu prudent d'inclure ces parcelles en zone naturelle N alors que des démarches d'urbanisation sont en cours.</p> <p>Pour autant, elles sont situées dans un secteur à caractère naturel sujet aux remontées de nappe (voir rapport de présentation p.133).</p>

L35	Communauté des communes Nord Est Béarn / Communauté des communes du Pays de Morlaas	Landes du Pont Long, Est (vers Berlanne)	AX14	Extension de la zone 1AUJ à la parcelle AX14 envisagée au préalable au stade, prévue à retirer ensuite suite à la demande des personnes publiques. Pour autant, la commune demeure favorable à cette extension, compte-tenu des intérêts économiques développés par la Cté des communes. Des échanges récents avec la DDTM laissent envisager la possibilité de cette extension.	La commissaire-enquêteur n'est pas favorable au maintien en zone constructible de la zone 1AUJ, en raison de sa non-compatibilité avec le SCOT du Grand Pau, ainsi que pour les motifs développés dans le paragraphe analysant les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions posées par la commissaire (voir ci-après).
R15 L19	CANTON Bernard et Christian	Lamarque-Larrouy	AM 65 AM 61 (le haut)	<p>Parcelle AM65 : . protégée par un espace boisé classé, rendant impossible son urbanisation. Tests d'aptitude des sols à l'assainissement non collectifs négatifs. Son retrait de la zone urbanisable permettrait de clarifier son statut eu égard aux règles d'urbanisme de la commune.</p> <p>Parcelle AM 61 (le haut) : la préservation des vues, inscrite au SCOT et reprise dans le projet de PLU, conduisent à soustraire la parcelle AM61 à toute possibilité d'urbanisation.</p>	<p>Parcelle AM65 : Parcelle boisée presque entièrement (« l'espace boisé classé » ne couvre qu'une partie du boisement existant). Absence d'accès matérialisé. Le retrait de la zone constructible est compréhensible.</p>  <p>Parcelle AM 61 (le haut) : le haut de cette parcelle offre l'une des plus belles vues sur les Pyrénées en belvédère sur la commune de Buros. Cette vue est visible depuis l'espace public autour de la mairie et constitue de ce fait un attrait touristique certain. Il est primordial de maintenir ce cône de vue paysager. Cette qualité mériterait d'ailleurs à cet endroit l'inclusion de mesures de protection plus forte qu'une introduction en zone A (par exemple par la création d'une petite zone N ou Aa à vocation paysagère sans possibilité de bâtiment).</p>

<p>L23 R45</p>	<p>COURRIADES Henri</p>	<p>Langles – Vignau - Lahitte</p>	<p>AP 45</p>	<p>1/ Compte-tenu de l'intérêt de maintenir l'objectif de continuité urbaine du POS précédent, la limite de la zone UD pourra être portée aux limites de la parcelle, avec maintien d'un élément de paysage identifié afin de préserver les paysages.</p> <p>2/ Elément de paysage identifié : permet d'orienter et limiter la densification en zone UD, dans l'intérêt d'un développement démographique maîtrisé.</p>	<p>Cela fait 27 ans que cette parcelle aurait pu être bâtie. Elle contient des arbres de haute tige en sa partie sud et sud-ouest (voir vue aérienne ci-dessous). Le quartier est boisé.</p> <p>Le projet de PLU n'a pas reconduit la constructibilité linéaire le long du chemin de Langlès, puisqu'il enlève également la parcelle voisine AP42. De ce fait, il réduit les surfaces constructibles et est cohérent vis-à-vis du SCOT du Grand Pau comme du nouveau cadre législatif. Il n'est pas obligatoire qu'une parcelle soit en totalité dans une même zone d'un PLU. Elle aurait pu être exclue de la zone UD, le projet de PLU propose de lui conserver la possibilité d'une habitation, sur la partie enherbée proche du chemin de Langlès.</p>
					<p>La parcelle voisine AP47 à l'ouest, qui semble du même ancien lotissement, est entièrement boisée. Le projet de PLU l'inclut en totalité en zone UD avec un élément de paysage identifié en partie sud en continuité de celui de la parcelle AP45. Il n'apparaît pas cohérent de maintenir la parcelle AP45 en zone constructible.</p>

L36	PEDEUPE Christian	Langles – Vignau - Lahitte	AK 50	Emplacement réservé matérialisé sur le carrefour jouxtant la parcelle AK50 en raison de son caractère dangereux, accidentogène, et d'une visibilité insuffisante, ce qui a justifié un aménagement de sécurité.	L'emplacement réservé est justifié. Le restant de la parcelle est boisé (alignement d'arbres) et de dimension trop petite pour permettre une construction.
R21 R48 L27	BARRERE Josiane	Brouca-Roumieu	AO 11	Possibilité de corriger la limite de zone UD pour tenir compte de l'emprise du chemin d'accès et système d'assainissement et se caler sur la limite de parcelle AV11.	Possibilité d'élargissement de la zone UD satisfaisante
Demandes de collectifs de propriétaires pour que l'urbanisation dans zones 2AUb et 2AUc soient à court terme et non à long terme					
Numéros	Nom, prénom	Quartier	N° parcelle	Réponses du maître d'ouvrage	Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur
R20	LARRANG Marie- Hélène et Patrice	Landes du Pont Long (ouest et centre)	BH 32 (devenue 110 à 114)	Ouverture à l'urbanisation prévue, toutefois dès l'instant où elles seront desservies en assainissement collectif.	Il n'est pas envisageable de permettre une ouverture à l'urbanisation plus rapide ni de détacher une partie de la zone 2AUb. Il est cohérent que ces secteurs soient desservis par l'assainissement collectif, or aucune solution à court terme n'est envisageable. En effet, les travaux de mise au norme du système d'assainissement collectif de la station d'épuration de Berlanne s'avèrent conséquents (voir par ailleurs).
BH 109 à 113	M. et Mme REGNIER	Landes du Pont Long (ouest et centre)	BH 109 à 113	La taille des unités foncières permet d'envisager un modèle urbain renouvelé, plus dense, compatibles avec les exigences de documents qui s'imposent au PLU (SCOT, PLH).	Ces ensembles fonciers sont maintenus en zone constructible en secteurs 2AUb et 2AUc, conformément au choix communal et au consensus établi avec l'Etat et le SMGP le 26/7/2016 malgré leurs avis négatifs initiaux.
R25	Collectif de propriétaires avec : .Claudine LAHORE .J-Dominique LARROUY .Bruno BUBUC .M. et Mme DUCLOS- LASSALLE	Landes du Pont Long (ouest et centre)	Ensemble des parcelles situées en zone 2AUb	Parcelles de M. et Mmes Larrang, Renier, Larrouy (côté ouest à la RD222): soumises à révision du PLU à la demande des personnes publiques associées.	Des justifications complémentaires apparaissent nécessaires dans le Rapport de présentation au regard de la préservation des riches terres agricoles de la Plaine du Pont Long, du choix de développement hors de la continuité du centre-bourg, ...
L9	LAHORE Claudine	Landes du Pont Long (ouest et centre)	BC 64		
L34	Maïté DUCLOS- LASSALLE et Jean-Dominique LARROUY	Landes du Pont Long (ouest et centre)	Parcelles leur appartenant situées en zones 2AUb		

			<p>et 2AUC (proches de la RD 222)</p>	<p>Parcelles de M ; et Mmes Lahore, Larrouy, Bubuc, Duclos-Lassalle : ouverture à l'urbanisation à court terme incompatible avec les objectifs de progression démographique maîtrisée telle que prévue dans le PADD et demandée par les personnes publiques. En outre, l'éventualité d'un raccordement à un réseau d'assainissement collectif reste à étudier et arrêter.</p> <p>Parcelle BC64 de Mme Lahore : pas de possibilité de démantèlement partiel du projet en zone 2AUB, en raison de sa cohérence. Mme dispose par ailleurs de 2 parcelles constructibles (AO 31 et 70) commercialisables à court terme.</p> <p>La parcelle AN24, incluse en zone urbanisable, ne compromettrait pas le projet de la demandeuse en faveur de la filière équine.</p>	<p>En sachant que le secteur voisin 2AUa est prévu à supprimer, il semble envisageable que ces secteurs 2AUB et 2AUC puissent contenir également des commerces et services de proximité, d'une superficie maximale de 300 m². L'orientation d'aménagement et de programmation devrait alors être modifiée dans ce sens.</p> <p>A ce sujet, de plus amples indications sont apportées au paragraphe « <i>A propos des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux avis des personnes publiques</i> »</p> <p>Comme la commune prévoit que 20% de la capacité en logements de la zone 2AU soit urbanisable à l'appui d'une modification du PLU (afin de respecter des objectifs démographiques cohérents), et que ces 20% font partie du secteur 2AUB, alors il apparaît nécessaire que le périmètre du secteur 2AUB soit cohérent avec cette capacité de 20%. Le différentiel peut alors être basculé en secteur 2AUC. (voir paragraphe « <i>A propos des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du commissaire-enquêteur</i> »)</p>
--	--	--	---------------------------------------	--	---

Observations relatives aux éléments de paysage identifiés (EPI) perçus comme perturbateurs					
Numéros	Nom, prénom	Quartier	N° parcelle	Réponses du maître d'ouvrage	Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur
				Attention : à vérifier autre partie	Pour chaque observation de cette thématique, voir aussi plus loin : § Analyse du projet de PLU vis-à-vis du SCOT du Grand Pau pour les zones UB et BD
R1	LOSS Christian	Brouca-Roumieu	AV 75	Exigence forte de limitation des possibilités d'urbanisation opposée par l'Etat, le SCOT du Grand Pau, le PLH de la Cté des communes. Pour y répondre, choix du conseil municipal de limiter les possibilités de constructions nouvelles dans les zones urbanisées, en y permettant toutefois les annexes aux habitations existantes. Ces éléments de paysage identifiés sont déterminés en vertu des qualités paysagères de ces parties de parcelles.	<p>Ce secteur fait l'objet d'éléments de paysage identifié contigus sur plusieurs parcelles avoisinantes.</p> <p>Le terrain concerné, qui présente une pente moyenne, présente en limite de parcelle des arbres qui semblent de haute tige. Le propriétaire décrit la présence également d'arbres fruitiers (noisetiers, ...). Il est constaté une construction ancienne sur la parcelle voisine AV6 qui est en contrebas en bordure du chemin.</p> <p>Une habitation existe au milieu du terrain concerné qui fait environ 5800 m².</p> <p>Le quartier présente un aléa moyen en matière de risque argile (cf p.132 du Rapport de présentation). Pour ces raisons associées, il semble peu évident d'envisager un détachement de parcelle pour de nouvelle(s) habitation(s).</p> <p>Plusieurs lots sont en cours de commercialisation à proximité immédiate en extension de ce « hameau », dont certains par le même propriétaire.</p>
R8 R14 R34 L5 L25	PIERRON Nicole	Brouca-Roumieu	AV n°6	Exigence forte de limitation des possibilités d'urbanisation opposée par l'Etat, le SCOT du Grand Pau, le PLH de la Cté des communes. Pour y répondre, choix du conseil municipal de limiter les possibilités de constructions nouvelles dans les zones urbanisées, en y permettant toutefois	<p>Parcelle d'environ 4900 m², de pente moyenne, comprenant une habitation ancienne en partie basse et un terrain de tennis (non couvert par l'EPI) en partie haute. Elle présente des arbres, certains de haute tige, positionnés en périphérie et au milieu du terrain.</p> <p>Elle est située dans un quartier où plusieurs opérations ou constructions sont en cours de réalisation à proximité immédiate, ce qui alimente un sentiment d'injustice. La propriétaire a besoin de fonds pour d'importants travaux sur sa maison ancienne.</p>

				<p>les annexes aux habitations existantes. Ces éléments de paysage identifiés sont déterminés en vertu des qualités paysagères de ces parties de parcelles.</p>	<p>Le quartier présente un aléa moyen en matière de risque argile (cf p.132 du Rapport de présentation). La commissaire-enquêteur a informé de l'utilité d'une étude de sol à la parcelle en matière d'aptitude à l'assainissement non collectif.</p> <p>Une demande d'urbanisme a été déposée par la propriétaire le 04/02/2016, qui a fait également l'objet d'une demande d'étude de sol par le SPANC (service public d'assainissement non collectif) le 25/3/2016. Le SPANC interrogé informe qu'il semblerait utile que quelques arbres soient abattus pour permettre une nouvelle construction.</p> <p>L'EPI sur la parcelle de Mme Pierron ne couvre pas le terrain de tennis, ce qui permettrait une construction, toutefois sous réserve de la possibilité d'implanter le dispositif d'assainissement autonome.</p> <p>Il pourrait être examiné de manière favorable l'éventualité de réduire légèrement l'EPI pour permettre l'installation d'assainissement non collectif pour une nouvelle construction.</p> <p>Dans le cas où le dispositif d'assainissement de la construction existante devait nécessiter une mise aux normes, il faudrait alors également conserver suffisamment de foncier disponible à cet effet.</p> <p>Le règlement de la zone UD permet la réalisation de chemin d'accès même sous un EPI.</p>
R39 L33	BARTOLO Auguste	Romas-Chicoy-Moulin	AI 30	<p>Exigence forte de limitation des possibilités d'urbanisation opposée par l'Etat, le SCOT du Grand Pau, le PLH de la Cté des communes. Pour y répondre, choix du conseil municipal de limiter les possibilités de constructions nouvelles dans les zones urbanisées, en y permettant toutefois</p>	<p>Orientée nord/nord-est, la partie ouest de la parcelle AI30 se situe en surplomb de la route départementale qui forme à cet endroit un virage « en épingle ». Si la commune avait maintenu la possibilité de l'urbaniser, il aurait été préférable de prévoir une disposition pour que l'accès soit commun avec l'habitation initiale présente sur la partie Est.</p> <p>Des boisements sont présents à proximité et commencent à gagner le sud de celle-ci.</p> <p>La commune maintient en zone constructible la parcelle attenante AI29 du même propriétaire, d'accès mieux sécurisé par le chemin dit de Houn de Pinoc.</p>

				les annexes aux habitations existantes. Ces éléments de paysage identifiés sont déterminés en vertu des qualités paysagères de ces parties de parcelles.	
R30 L12	SERROT-GRACIE Raymond	Langles – Vignau - Lahitte	O n°3	Identification d'éléments de paysage identifié, introduit pour orienter et limiter la densification en zone UD, dans l'intérêt d'un développement démographique maîtrisé. Ce dispositif n'empêche pas la construction d'habitations sur les terrains mis en vente par le demandeur.	Le plan informatif de juillet 2016 introduit un élément de paysage identifié en bordure nord de la parcelle. Celui-ci est justifié, car il borde l'affluent du ruisseau le Laaps. Il contribuera de ce fait à la restauration du corridor écologique. 
L23 R45	COURRIADES Henri	Langles – Vignau - Lahitte	AP 45	Voir précédemment les réponses apportées parmi les observations relatives à la demande de maintien en zone constructive	
R29 L11	.COURRIADES J- Marc .PISSONDES Jacqueline .COURRIADES Yvette .COURRIADES Jacques	Langles – Vignau - Lahitte	Quartiers Vignau (dont parcelle AP 136) et Lahitte (dont parcelle AN40)	<u>Quartier Langles :</u> Identification d'éléments de paysage identifié, introduit pour orienter et limiter la densification en zone UD, dans l'intérêt d'un développement démographique maîtrisé. Les terrains cités présentent en outre une topographie marquée rendant difficile une urbanisation.	<u>Quartier Langles :</u> Il est utile de réduire l'EPI positionné sur la parcelle AP136, de telle sorte qu'il ne recouvre plus l'habitation construite (voir vue aérienne à l'analyse des observations de Courriades Henri). Les autres caractérisent le caractère végétalisé ou boisé du secteur, en couvrant également des parties pentues. Ce secteur est insuffisamment équipé (partie de chemin non bitumé, ...). La commune semble considérer que la suppression des espaces boisés classés du POS est une « erreur matérielle » (voir par ailleurs), il est utile de les réintroduire. La parcelle AP45 est entièrement boisée, il semble plus cohérent de l'inclure en totalité en zone naturelle N (voir vue aérienne précédemment à Courriades Henri). En EPI, le règlement permet les annexes aux constructions existantes.

				<p><u>Quartier Lafitte</u> : Parcelle AM70, sans EPI en raison du classement en zone agricole de la partie supérieure du terrain. Mesure jugée suffisante à la préservation des points de vue remarquables recherchés par le projet urbain. Parcelle « <i>disposant d'une desserte en réseaux et d'un chemin de terre à qualifier par la propriétaire ou le pétitionnaire au moment de son urbanisation</i> ».</p> <p>(voir plus loin à la rubrique des Observations sur le bien-fondé du zonage et règlement).</p>	<p><u>Quartier Lafitte</u> : La non inclusion d'un EPI sur la parcelle AM70 fait partie, semble-t-il, d'une négociation afin de privilégier la préservation de la fenêtre paysagère en belvédère sur les Pyrénées. Cet objectif paysager dont chacun bénéficiera le long de la route de Morlaas, fait partie des prescriptions du SCOT du Grand Pau et des priorités communales.</p> <p>(voir plus loin à la rubrique des Observations sur le bien-fondé du zonage et règlement)</p>
L31	JAMBACQUE Solène	Langles – Vignau - Lahitte	AP 49	<p>Identification d'éléments de paysage identifié (EPI), introduit pour orienter et limiter la densification en zone UD, dans l'intérêt d'un développement démographique maîtrisé.</p>	<p>Ce quartier semble être un secteur urbanisé dans un environnement aux caractéristiques naturelles (boisements environnants, ...). La présence de l'EPI est justifié au regard des choix communaux.</p> <p>(voir ci-dessus la vue aérienne à l'analyse de l'observation de Courriades Henri).</p>

R31 L13	SERROT-GRACIE Robert	Langles – Vignau - Lahitte	AP 43	L'impossibilité d'implanter un assainissement autonome dans les d'éléments de paysage identifié (EPI) ne concerne que les systèmes à créer. Il sera envisagé dans le règlement la possibilité de réhabiliter les assainissements autonomes existants.	En EPI, le règlement permet les annexes aux constructions existantes. Comme le propose la commune, il est en effet utile que le règlement permette la réhabilitation des systèmes d'assainissement existants.
R35L15 L20	OZANZ Philippe, Géomètre-expert DPLG	Ensemble de la commune	/	<p>« Les éléments de paysage identifiés (EP) ont été implantés sur certains secteurs à l'appui de tests de perméabilité réalisés par la commune, qui ont montré une inaptitude des sols à recevoir de l'assainissement autonome dans divers secteurs. Les assainissements autonomes peuvent avoir un impact bien plus préjudiciable à l'environnement que les abris de jardins ou les piscines ».</p> <p>Souhait communal, à travers l'implantation des EPI, de « préserver l'environnement et garantir la qualité de certains paysages en évitant sur des secteurs à forte pente des constructions de second rang ».</p>	<p>Les éléments de paysage identifiés introduits couvrent des espaces présentant en grande majorité une qualité paysagère (boisement, ensemble végétal cohérent, proximité avec un cours d'eau, pentes) ou bien une nécessité particulière (salubrité publique en assainissement non collectif notamment en secteur de pente, accès, sécurité).</p> <p>Cette disposition permet de respecter un accroissement démographique cohérent avec la période précédente et éviter de réduire de manière drastique les précédentes surfaces ouvertes à l'urbanisation. Le SCOT autorise ce type de disposition à partir du moment où elle est justifiée.</p> <p>Si à l'avenir la commune arrive à desservir la zone UD par un système d'assainissement collectif, alors des densifications pourront être envisagées en enlevant certains éléments de paysage identifiés.</p>

Espaces boisés classés considérés comme perturbateurs					
Numéros	Nom, prénom	Quartier	N° parcelle	Réponses du maître d'ouvrage	Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur
R39 L33	BARTOLO Auguste	Romas-Chicoy-Moulin	AI 29	Parcelle AI29 densément boisée, EBC justifié	L'espace boisé classé est justifié, sur la partie nord de la parcelle (identique au POS), comme en partie Est où se situe un petit « talweg » aux pentes prononcées.
R30 L12	SERROT-GRACIE Raymond	Langles – Vignau - Lahitte	AP 92	Considérée suffisante pour la construction du hangar.	 <p>La partie est de la parcelle présente une bande boisée avec des arbres de haute tige, à proximité d'un affluent du Laaps et en continuité avec une zone boisée. Pour ces raisons, il n'est pas envisageable de réduire l'espace boisé classé.</p>
Observations sur le bien-fondé du zonage et règlement, dont 1 refus et 2 constats de zonage « surprenant »					
Numéros	Nom, prénom	Quartier	N° parcelle	Réponses du maître d'ouvrage	Commissaire-enquêteur : analyse
R52 L32	BARRERE André	Capdevielle (sud ch. Guitte)	AV 23	Possibilité de prendre en compte la demande de ne pas inclure la parcelle AV23 en zone constructible	Possibilité satisfaisante
R32 L14	AGUACIL René et Jacqueline	Landes du Pont Long (ouest et abords RD222)	Ancienne BH4(renumérotée en 122 à 125, 130 et partie de 131)	Voir indications regroupée avec la parcelle BH 131 à la rubrique précédente « Demandes de maintien en zone constructible »	
R29 L11	.COURRIADES J-Marc, Yvette et Jacques .PISSONDES Jacqueline	Langles – Vignau - Lahitte	Quartiers Lahitte (dont parcelle AM77) et Plaine du Pont Long	Proposition du demandeur de renforcer les mesures de préservations paysagères en interdisant toute construction par un secteur As, considérée favorablement par la commune.	La proposition de classement en secteur As des parties de la commune où sont nécessaires de préserver les vues paysagères de qualité apparaît tout à fait satisfaisant.

Observations relatives au changement de destination de granges					
Numéros	Nom, prénom	Quartier	N° parcelle	Réponses du maître d'ouvrage	Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur
R13 L4	ROSTOLL Jacques et Annie	Peyhitte	AA 101	Transformation de la grange en maison d'habitation : rendue possible par le projet de PLU	C'est bien le cas, le projet de PLU permet ce changement de destination
R22	VIGNES Odile Gossay Angélique Vignes Emmanuelle	Brouca Roumieu : Chemin Roumieu	BA 33	A renseigner	L'ancienne bergerie n'a pas été repérée parmi les bâtisses pouvant changer de destination. De plus, il n'est pas opportun de générer dans ce secteur de la commune un groupe d'habitations, qui serait facteur d'étalement urbain et alors que le chemin d'accès est seulement empierré. Enfin, l'hypothèse d'une demande d'urbanisme pour la transformer en habitation d'agriculteur est soumise à des règles.
Observation portant sur la sécurité d'un carrefour					
Numéros	Nom, prénom	Quartier	N° parcelle	Réponses du maître d'ouvrage	Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur
R4	ALLIEZ Michel	Romas-Chicoy-Moulin	Ch. Petit Jean/ RD Montardon	Aménagements réalisés le long de la Rte de Montardon concourent à l'amélioration de la sécurité routière. L'amélioration renvoie à la poursuite d'aménagements de voie et non disposition particulière dans le PLU	Au carrefour concerné, il existe une différence de niveau vraisemblablement dû à la superposition de couches de revêtement bitumé sur le chemin départemental ce qui, associé à la pente du chemin Petitjean, semble représenter la gêne de la personne. La largeur du carrefour semble suffisante, sans nécessiter d'inclusion particulière dans le PLU.
Souhait d'amélioration de la préservation des boisements					
Numéros	Nom, prénom	Quartier	N° parcelle	Réponses du maître d'ouvrage	Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur
R4	ALLIEZ Michel	Romas-Chicoy-Moulin	Ch. Petit Jean	Chênes non répertoriés parmi les espaces boisés classés (EBC)	Chênes encore présents. Ils n'étaient pas répertoriés en EBC dans le POS.
R31 L13	SERROT-GRACIE Robert	Langles – Vignau - Lahitte	AP 44 et 113	Le classement en espace boisé classé des arbres identifiés par le demandeur	Une vue aérienne est incluse ci-dessus à l'analyse des observations de M. Courriades Henri.

				<p>pourrait être acté (<i>c'est-à-dire en partie basse du terrain AP 44</i>).</p> <p>Le rétablissement d'une bande de 10mètres en espace boisé classé en bordure de la parcelle AP113 ne semble pas justifié.</p>	<p>Le rétablissement de l'ensemble des espaces boisés classés sur le plan de zonage apparait nécessaire, en cohérence avec le Rapport de présentation (page 223).</p> <p>En bordure du chemin de Langlès, le POS ne contient pas d'espace boisé classé sur la parcelle devenue après détachement la AP113. Il n'y a pas lieu de rajouter une bande d'EBC en bordure latérale à celle-ci.</p>
R52 L32	BARRERE André	CAPDEVIELLE (sud ch. Guitte)	AV 23	Proposition de classer les arbres centenaires en espaces boisés classés	Proposition satisfaisante. <i>(L'autre possibilité, d'impact réglementaire moins important, serait de les classer en éléments de paysage identifié).</i>
Témoignage écrit de l'évolution de l'agriculture					
Numéros	Nom, prénom	Quartier	N° parcelle	Réponses du maître d'ouvrage	Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur
R30 L12	SERROT-GRACIE Raymond	Langles – Vignau - Lahitte	/		
Expressions d'inquiétude sur un projet de voie désigné « projet de hauban Est » au nord de Pau					
Numéros	Nom, prénom	Quartier	N° parcelle	Réponses du maître d'ouvrage	Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur
L29	DELAHALLE Marcelle	CAPDEVIELLE (sud ch. Guitte)	/	Le « hauban est » mentionné par le demandeur ne figure pas au SCOT du Grand Pau. Il n'a donc pas à figurer au projet de PLU.	Mme Delahalle a exprimé une peur d'avoir à subir une voie à proximité de chez elle, à partir de rumeurs entendues. Elle a présenté la carte qu'elle a pu récupérer sur internet, qui, d'après le maître d'ouvrage, semble périmée. Pour autant, le projet de PLU contient bien dans le PADD en bas de page 8, l'évocation d'un projet de liaison entre la zone d'activités de Berlanne et la RD 222, toutefois sans tracé représenté dans le projet de PLU. Comme exprimé plus loin dans l'analyse des réponses apportées aux questions de la commissaire-enquêteur, ce projet de voie apparait contraire à la préservation des riches terres agricoles de la Lande du Pont Long. Il constituerait en effet un risque certain d'étalement urbain.

R16	LOPEZ-MARIN Michèle	Plaine (près de la RD 222 vers la limite communale avec Pau)	/	Le « hauban est » mentionné par le demandeur ne figure pas au SCOT du Grand Pau. Il n'a donc pas à figurer au projet de PLU.	Mme Lopez-Marin a exprimé une peur d'avoir à subir une voie à proximité de chez elle, à partir de rumeurs entendues. Le maître d'ouvrage informe que le « hauban est » n'est pas retenu par le SCOT du Grand Pau. Pour autant, le projet de PLU contient bien dans le PADD en bas de page 8, l'évocation d'un projet de réalisation d'une branche routière de sortie sur la rocade nord de Pau, depuis la route de Pau (ou avenue de Buros). Toutefois aucun tracé n'est représenté dans le projet de PLU.
Observations de satisfaction (dont 2 de semi-satisfaction).					
Numéros	Nom, prénom	Quartier	N° parcelle	Réponses du maître d'ouvrage	Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur
R2	LOSS François	Brouca-Roumieu	AV 59 et 70		
R3	LABORDE Roger	Brouca-Roumieu	AO 68		
R42	GABAIGT Monique Pierrette	Brouca-Roumieu	AO 34	Possible, si respect des règles définies pour la zone UD	
R5	DELASALLE Dominique	Romas-Chicoy-Moulin	AB 73		
R15 L19	CANTON Bernard et Christian	Lamarque-Larrouy	AL 19	Pas d'observation	Le PLU satisfait les demandeurs pour cette parcelle.
R47	BERNES-CABANNE Marcel	Langles – Vignau - Lahitte	AV 10	Pas d'observation	Le PLU satisfait le demandeur pour cette parcelle. <i>(Une médiation pourrait aider la fratrie à trouver une solution au partage de famille).</i>
R26	CATHALY Michel	Langles – Vignau - Lahitte	AP 46		

4°) A propos des observations de la commune sur l'opportunité des questions posées par la commissaire-enquêteur :

« *L'avis du commissaire-enquêteur doit s'appuyer sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête et sur l'analyse des observations. [...] Il est un critère important que le commissaire-enquêteur ne doit pas perdre de vue et qui découle directement du Code de l'environnement : l'impact du projet sur l'environnement.* » (source : « Nouveau guide des commissaires-enquêteurs » de septembre 2012 (page 68)).

Ainsi, les questions ont été posées dans l'objectif de répondre à ces deux obligations d'analyse des observations et du dossier lui-même.

La jurisprudence a de multiples fois rappelé l'obligation d'un commissaire-enquêteur à prendre parti sur le projet soumis à l'enquête et motiver son propre avis, même si l'enquête publique faisait l'objet d'aucune observation du public.

Ce projet de PLU arrêté a fait l'objet de plusieurs avis négatifs de personnes publiques, en recommandant de le retravailler avant de l'arrêter de nouveau (avis négatifs de l'Etat, de l'autorité environnementale de l'Etat, du Syndicat mixte du Grand Pau).

D'autres personnes publiques ont exprimé un avis réservé ou très réservé (Chambre d'agriculture, Conseil départemental).

Les avis négatifs ont portés sur les « points durs » principaux et de ce fait, n'ont pas forcément approfondis l'analyse du projet dans toutes ses composantes. L'avis de l'Etat qui ne comprend que 3 pages à la différence des avis couramment rédigés, est explicite à ce sujet : « *Les observations exprimées [ci-dessus] étant de nature à compromettre sérieusement la validité de votre projet, il n'a pas été jugé d'aller plus avant dans l'avis de l'Etat.* »

Il est prévisible que dans un cas contraire, la DDTM pour l'Etat aurait examiné de manière beaucoup plus approfondie l'ensemble des aspects du projet de PLU.

Comme un accord de principe a été établi en matière de réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation entre la commune et les services du SMGP et de l'Etat (à l'échelon départemental), la commissaire-enquêteur a effectué un examen de différents aspects environnementaux.

L'avis négatif de l'Autorité environnementale de l'Etat s'appuie sur l'ampleur et la difficulté d'apporter des éléments d'explication nécessaires à la justification du projet, ajoutés à l'absence de fixation d'un objectif de modération de la consommation de l'espaces au sein du PADD, en mentionnant également les insuffisances dans la prise en compte du risque d'incendie. En matière d'environnement, cet avis écrit : « *Le travail fourni permet de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante des enjeux liés à la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques* », en présentant la carte synthétique de l'analyse de la trame verte et bleue établie à l'échelle de la commune.

Si la commissaire-enquêteur reconnaît la qualité des éléments inclus dans la partie diagnostic du Rapport de présentation, en revanche et à l'appui de documents et de visites sur le terrain, l'examen attentif du zonage révèle que certains choix apparaissent insuffisants, pour permettre une bonne prise en compte de l'environnement. Ces éléments sont détaillés ci-après.

Certaines questions ont été posées de manière précise, afin d'obtenir une réponse elle aussi précise et éviter une réponse généraliste. Les réponses apportées n'ont répondu qu'à de rares exceptions près à cet objectif.

Comme le maître d'ouvrage exprime son besoin de comprendre le lien entre les questions posées par la commissaire-enquêteur et les observations du public, il est précisé ci-après à travers l'analyse faite des réponses apportées aux questions.

5°) A propos des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions de la commissaire-enquêteur :

En ce qui concerne des titres employés par le maître d'ouvrage, la commissaire-enquêteur rappelle que le procès-verbal des observations du public a exprimé les observations faites par le public et non les siennes. Le titre de la page numérotée 1 de la partie De ce fait, le titre de la partie 1 correspond plutôt au titre de la est donc celui approprié : « Réponse des élus aux observations exprimées par le public ».

Ci-après, avec un code couleur, sont rappelées les questions posées par la commissaire-enquêteur (en bleu), puis les réponses de la commune (en rouge). Les précisions sur les motifs des questions posées ainsi que l'analyse de la commissaire-enquêteur sont indiquées ensuite (en noir), suivies de conclusions partielles (en caractères gras et plus gros).

Pour une cohérence dans la présentation de l'analyse de la commissaire-enquêteur, les questions I) et IV) sont présentées successivement, puis suivent les autres types de questions.

Un lexique est contenu en annexe à ce présent document.

● I) Rappel des questions posées dans le courrier de la commissaire-enquêteur du 23/01/2016 :

RAPPEL DES QUESTIONS POSEES :

- Hormis les zones 1AUy et 2AUa, quels sont les motifs d'agrandissement des zones constructibles entre le POS et le projet de PLU ?
Il est bien pris note que le plan de juillet 2016 fait l'objet d'un projet de réduction pour les parcelles BK n°36 et 76 (celle-ci numérotée 1 sur le plan de zonage), situées au sud-ouest du centre-bourg.
- Quels sont les motifs qui ont orientés les choix de réduction du zonage ouvert à l'urbanisation entre le POS et le PLU, ceci pour chaque secteur concerné ?
- Quels sont les motifs qui ont orientés le choix de proposition de réduction de la zone UD dans le plan de juillet 2016 ?
- Comment expliquez-vous que la partie Est non bâtie de la parcelle AL 82 soit en zone UD alors que le rapport de présentation en page 232 l'indique sur la cartographie en « contexte non connu ou défavorable, terrains retirés après investigations terrains » ?
- Avez-vous établi un prévisionnel de travaux et de financement pour l'extension du réseau d'assainissement afin de desservir les parties de la zone UB qui ne le sont pas encore ?
- Jusqu'à quelle date la commune est-elle compétente en assainissement collectif ?
- Les parcelles non bâties situées en zone UB du projet de PLU et non desservies en assainissement collectif sont-elles privées ?

Réponses du maître d'ouvrage :

POS et PLU sont deux documents différents, on ne part pas du POS pour faire le PLU, il n'y a pas d'agrandissement en ce sens. Le PLU répond à un projet de territoire exprimé dans le PADD.

Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur :

➤ Motif de ces questions posées :

Le courrier du 23/01/2017 transmis par la commissaire-enquêteur a été motivé par la multitude des observations du public pour lesquelles le contenu du projet de PLU n'apparaissait pas contenir les éléments suffisamment clairs pour justifier des choix communaux. Son envoi a précédé la fin de l'enquête publique pour laisser au maître d'ouvrage un temps suffisant afin d'y répondre.

Ces questions sont à rapprocher de celles du point suivant VI) *Consommation de l'espace, capacité des zones ouvertes à l'urbanisation, PADD.*

➤ Analyse et conclusions partielles :

La réponse du maître d'ouvrage pour ce point I) n'apporte pas d'éclairage complémentaire.

La réponse indiquant ne pas être partis du POS pour faire le PLU est à relativiser, car à plusieurs reprises le maître d'ouvrage a fait part d'un risque d'erreur manifeste d'appréciation en cas de suppression de certains terrains dans l'enveloppe existante (*cf compte-rendu n°22 du 5/7/2016 page 2 et compte-rendu n°23 du 26/7/2016 page 3*).

Par ailleurs, la jurisprudence a plusieurs fois confirmé la possibilité d'exclure d'une zone précédemment urbanisable des terrains ne détenant pas d'autorisation d'urbanisme suffisamment récente.

Afin de garder en mémoire les lignes principales du projet de PLU, elles sont rappelées ci-après.

➤ Rappel des orientations principales du projet de PLU en matière d'urbanisation (hors zones d'activités) :

Dans son Rapport de présentation et les comptes-rendus des réunions de 2016, la commune défend son projet, en rappelant les aspects très permissifs du Plan d'Occupation des Sols en vigueur avec l'accord de tous au moment de son approbation.

Le compte-rendu de la réunion du conseil municipal du 13/09/2016 indique que le POS constitue un lourd héritage au regard des enjeux actuels, puisqu'il a ouvert 80 ha à l'urbanisation avec l'accord de tous.

Il mentionne aussi qu'une « *partie des terrains dans l'enveloppe existante ne peut être retirée sans justification technique [...] sauf à encourir une annulation pour erreur manifeste d'appréciation. Par ailleurs, ces terrains sont constructibles depuis plus de 30 ans sans que rien ne soit bâti, ce qui permet de considérer qu'ils représentent la rétention foncière du POS actuel dans leur grande majorité* ».

Elle exprime la grande difficulté de l'exercice qui consiste à passer de ce POS hérité, à la logique de modération de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain, telle qu'attendue dorénavant pour l'élaboration de document d'urbanisme.

Elle justifie les périmètres ouverts à l'urbanisation immédiate par la difficulté d'enlever certains terrains, tout en portant sur certains d'entre eux des éléments de paysage identifiés pour préserver la qualité paysagère et/ou éviter un trop fort accroissement de la population. La commune considère que l'inclusion de « dents creuses » sur les coteaux en périmètre non desservi en assainissement collectif correspond plus à une « figure imposée », mais dont la maîtrise demeure aléatoire en raison d'un taux de rétention estimé à 50%.

Le projet de PLU affiche un deuxième pôle essentiel de développement dans la plaine, faute de possibilités complémentaires aux abords du centre-bourg en raison notamment des contraintes topographiques. La commune entend ainsi restructurer un quartier de lotissements sans lien, par un projet de territoire porté par les élus depuis une dizaine d'années (date de mise en révision du POS). Ce projet constitue une difficulté en terme de reconnaissance par le SCOT (approuvé depuis 2015) mais est affiché comme un élément majeur du projet de territoire communal.

Ce deuxième pôle est en zone à urbaniser à long terme (2AU) déclinée en secteurs (dont 2AUb et 2AUc¹) dans l'attente qu'une solution de desserte en assainissement collectif soit établie. Elle motive son souhait que le secteur 2AUb puisse s'ouvrir à l'urbanisation par une modification du PLU et non une révision, par le fait que seulement 20% de la zone 2AU pourra effectivement être réalisée dans les 10 ans à venir et à l'appui d'une procédure durant laquelle les personnes publiques émettront leur avis et le public pourra s'exprimer par une enquête publique.

Le compte-rendu n°23 du 26/7/2016 présente un tableau (ci-après commenté), avec des données quantifiées, permettant de démontrer que le projet s'inscrit dans l'enveloppe des 13 logements par an et une consommation de l'espace d'environ 16 hectares en dehors des enveloppes existantes.

Dans un premier temps, l'analyse du projet de PLU (dont les adaptations consenties par la commune en automne 2016), ainsi que des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions posées, est abordée en examinant sa cohérence vis-à-vis du SCOT du Grand Pau, pour les aspects relatifs à l'enveloppe de développement en zones UB et UD principalement.

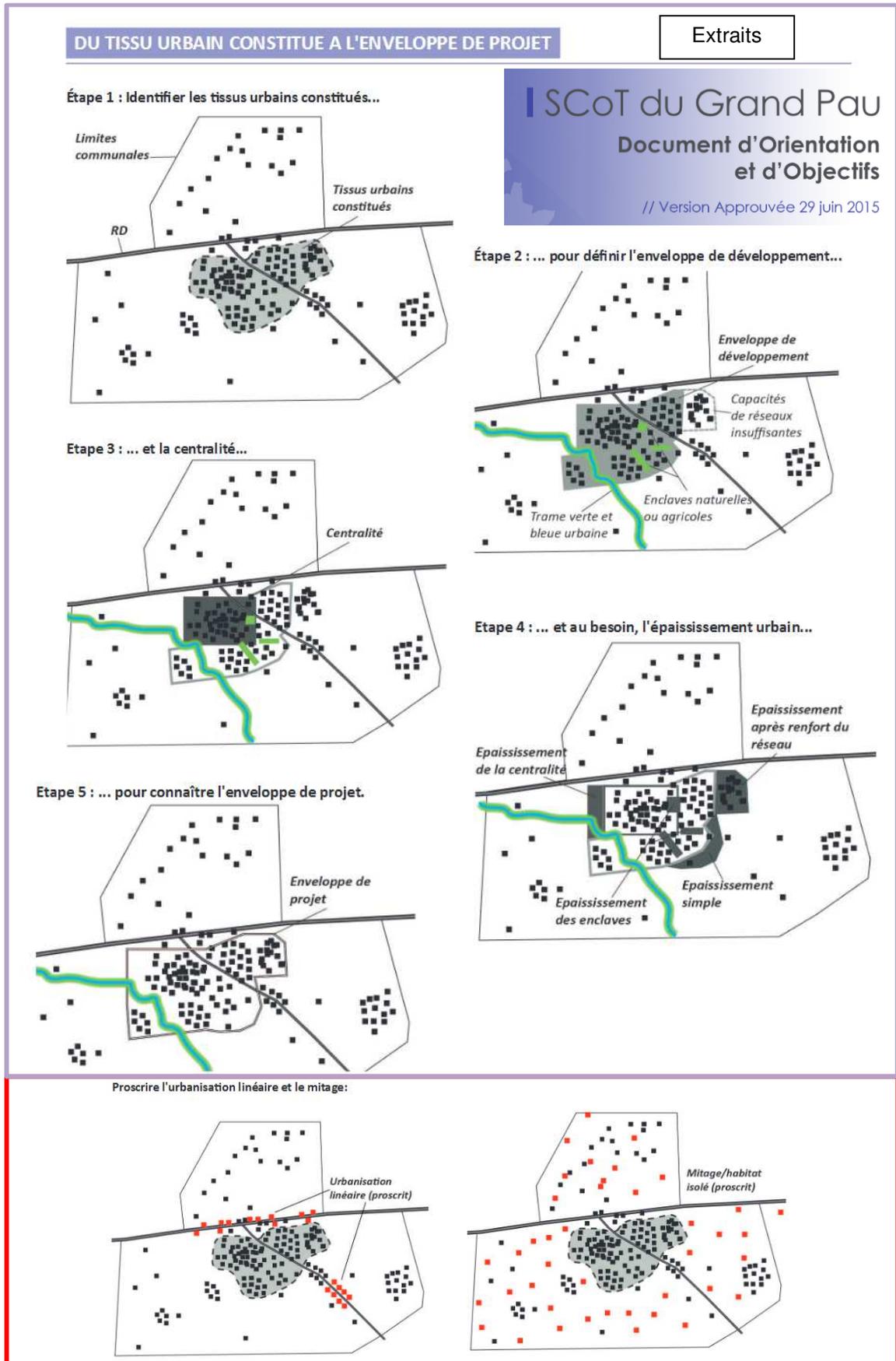
Cette méthode permet d'analyser les caractéristiques du développement envisagé à court terme pour de l'habitat ou des équipements et services, puisque les autres zones ouvertes à l'urbanisation sont à vocation d'activités ou à urbaniser à long terme.

Elle permet de clarifier comment aborder les réponses à apporter à la majorité des observations du public.

➤ Rappel du modèle de développement prôné par le SCOT du Grand Pau :

Le Document d'orientation et d'objectifs du SCOT (partie 3, pages 86 à 96), contient une série de prescriptions accompagnées de schémas illustratifs, expliquant le modèle de développement urbain dorénavant préconisé. Les principaux schémas sont rappelés ci-après. Le document complet du SCOT est consultable par internet à l'adresse suivante : <http://www.grandpau.com/docs/1446115497.pdf>

¹ La commune est favorable à l'abandon du secteur 2AUa suite à la réunion n°23 du 26/7/2016.



Le SCOT demande (p.88 du DOO) que soit définie une enveloppe de développement pour organiser le projet, en considérant :

- les tissus urbains constitués [...] continus au centre-bourg, en pouvant intégrer les espaces non bâtis de types parcs, jardins publics.
- Le tissu bâti compact (qui est mis en opposition avec celui linéaire non compact le long des voies qui est proscrit) ;
- La capacité des réseaux (assainissement, ...), en considérant comme secteur spécifique tout secteur demandant un investissement complémentaire pour pouvoir supporter une urbanisation nouvelle (celui-ci étant dès lors considéré comme une forme d'extension)
- Les grands espaces naturels et agricoles à l'intérieur de l'enveloppe de manière à les en exclure. Ces espaces seront alors classés en N, A... ou selon le projet de la commune, en espace avec une plus forte prescription, type EBC, Ces espaces sont considérés comme des enclaves du fait de leur superficie importante et se distinguent des dents creuses, cassées en zone U.

Le SCOT considère que l'ensemble de ces principes, en creux, permettent de proscrire une urbanisation non durable, à savoir linéaire ou de mitage.

Il reconnaît la possibilité d'intégrer les hameaux / quartiers au développement, toutefois de manière raisonnée en le définissant comme suit :

- Habitat ancien (exploitation agricole incluse)
- Minimum de 5 habitations
- Qu'elles soient groupées et accolées (à la parcelle), la distance entre deux maisons ne devant pas être supérieure à 50 mètres,
- D'une douzaine d'habitations maximum.

Il considère également que les communes dont la morphologie répond plutôt à celle d'une « commune-hameaux » sans centre-bourg historique, le modèle prôné de développement pourrait être adapté tout en respectant la logique des principes établis pour le modèle des communes de type « classique ».

➤ Analyse du projet de PLU vis-à-vis du SCOT du Grand Pau pour les zones UB et UD :

Le projet de PLU identifie bien la centralité, où est prévu le développement prioritaire.

L'affirmation du centre-bourg est clairement exprimée en page 182 du rapport de présentation.

Le périmètre de la zone UB correspond au centre urbain et historique, qui a été conforté dans la période récente et continue de l'être par des équipements et services à la population, ainsi que des opérations d'habitat dense. Le récent réseau d'assainissement collectif communal de 2013 a permis cette densification.

Ce centre-bourg correspond à la zone UB. Celle-ci est majoritairement desservie par ce réseau d'assainissement, qui compte en 2013, 13 abonnés domestiques (environ 40 personnes) et 7 abonnés non domestiques (bâtiments publics en centre-bourg).

Comme représenté en page suivante, il est constaté que le périmètre de la zone UB ne recouvre pas le périmètre desservi par le réseau d'assainissement : le sud-est de cette zone, qui comprend deux constructions, n'est pas desservi.

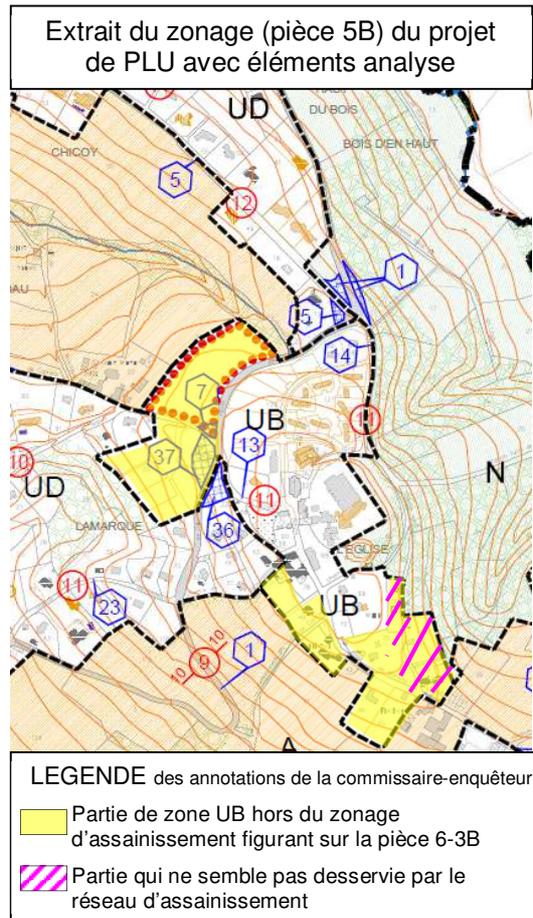
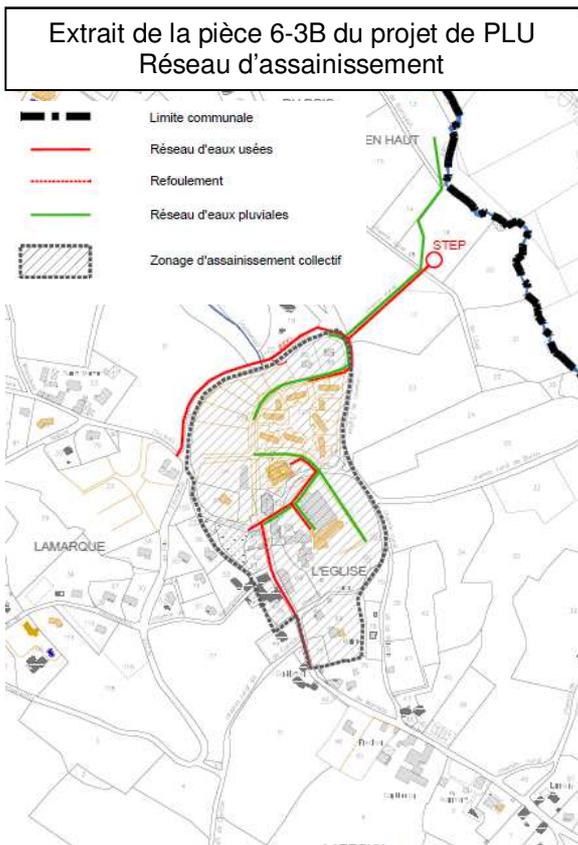
Le règlement indique que « toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement ».

Le Conseil départemental a, dans son avis, indiqué que « la partie de crête de la commune offre des potentialités avec des capacités en assainissement collectif ».

Il mentionne la nécessité de remettre à jour le schéma d'assainissement en évoquant la zone de plaine. Cette observation peut être étendue au secteur du centre-bourg.

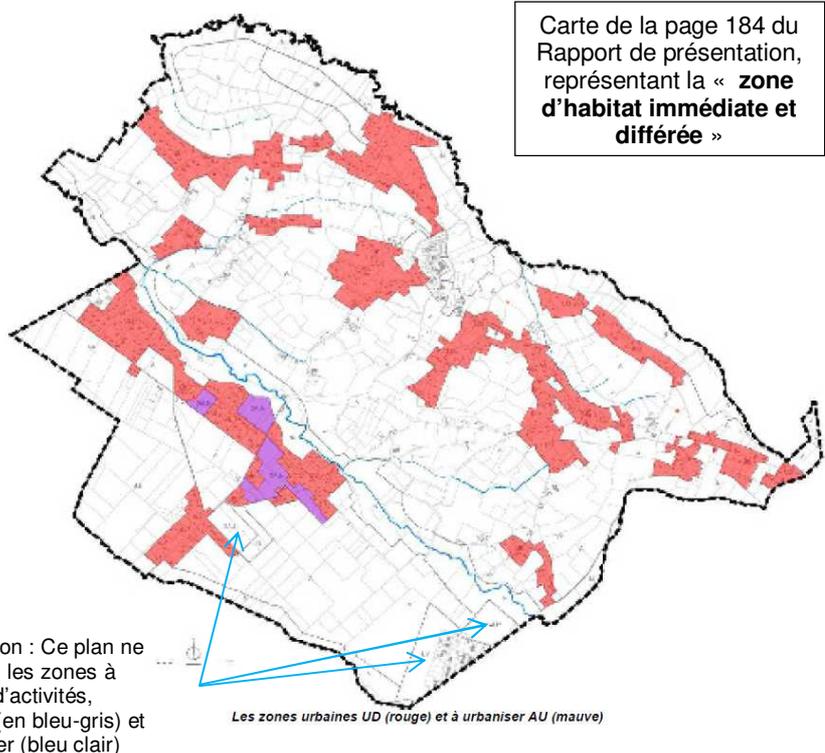
Il semble utile ainsi que des explications ou justifications complémentaires soient apportées dans le rapport de présentation en matière de cohérence entre les pièces réglementaires (zonage, règlement) et le zonage d'assainissement.

Ce dernier nécessitera une révision pour être mis en cohérence avec le PLU (cette démarche pouvant être réalisée de manière distincte au PLU).



Par contre, le PLU ne définit pas de manière explicite son enveloppe de développement dans le sens attendu par le SCOT (page 88 du DOO).

En effet, la carte de la page 184 du rapport de présentation du PLU présente la « zone d'habitat immédiate et différée », sans que soit définie de manière explicite à quoi elle correspond au regard des définitions contenues dans le DOO du SCOT.



Ainsi, sans définition d'une « enveloppe de développement » établie comme attendu par le SCOT, le zonage du PLU permet des possibilités « *d'épaississement* » mais pouvant être considérées comme de l'urbanisation diffuse, alors que des terrains libres en « *dents creuses* » sont couverts par un élément de paysage identifié avec des justifications pouvant apparaître insuffisamment démontrées.

Un essai de traduction du zonage du projet de PLU pour les zones UB et UD en suivant le modèle de développement prôné par le SCOT du Grand Pau est tenté ci-dessous, pour servir de support de réflexion. Il s'agit bien d'une tentative, destinée à faire émerger les grandes lignes. Cette carte est à considérer avec toute la prudence nécessaire, car plusieurs scénarios de traduction sont possibles et toutes les informations ne sont pas connues (dont la mise à jour des terrains disponibles en début 2017). Seules sont abordées les zones UB et UD car celles à urbaniser et à vocation d'activités sont analysées par ailleurs.

Cette approche qualifie un nombre plus important de terrains en catégorie que ne le fait l'analyse du Rapport de présentation du projet de PLU (en ses pages 243 à 265). Cette notion d'« *épaississement* » considère les extensions du périmètre actuellement urbanisé de manière concrète et non pas le périmètre urbanisable du Plan d'occupation des sols.

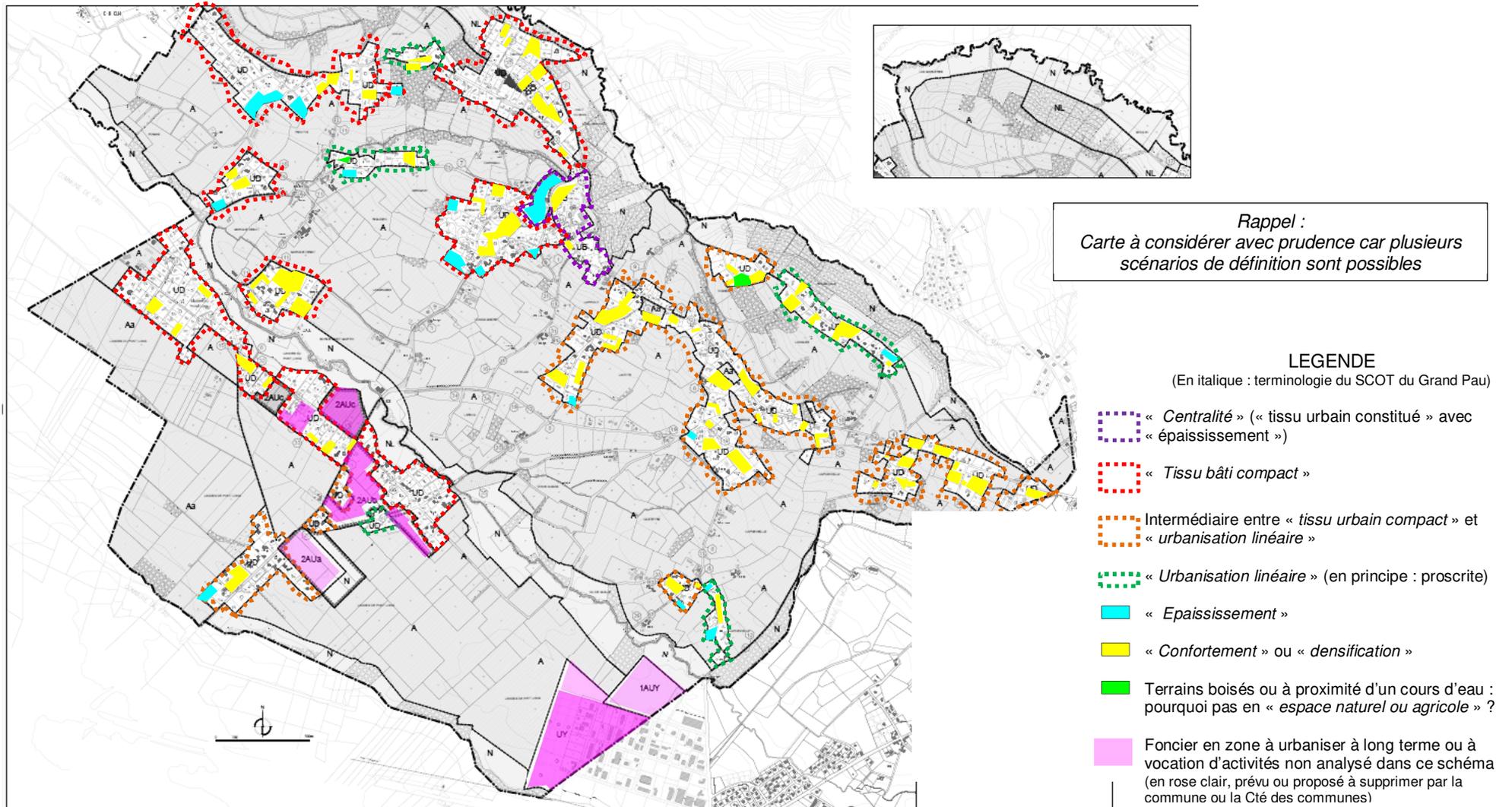
Sur la carte ci-après et en tenant compte de la remarque de l'alinéa précédent, sont représentés en jaune les terrains correspondant à des possibilités de « confortement » ou de « densification » du projet arrêté de PLU, c'est-à-dire y compris sur des parcelles faisant l'objet d'une proposition d'élément de paysage identifié complémentaire à l'issue de la réunion n°23 du 26/07/2016.

Il apparaît indispensable que le document du PLU définisse l'« enveloppe de développement » en respectant les critères attendus par le SCOT dans son DOO, ce qui clarifiera la manière de considérer chaque secteur ou partie.

Il pourrait alors apparaître des possibilités de réduction (vraisemblablement ponctuelles) des zones urbanisables, susceptibles d'améliorer la compatibilité entre le PLU et le SCOT du Grand Pau.

Approche d'analyse des zones urbaines UB et UD du projet de PLU arrêté vis-à-vis du SCOT du Grand Pau

Tentative de traduction du zonage du projet de PLU suivant le modèle de développement du Document d'orientations et d'objectifs (D.O.O) pour les zones UB et UD
(indications en couleur réalisées par la commissaire-enquêteur)



Le projet de PLU mérite également des justifications plus précises en matière d'éléments de paysages identifiés (EPI).

Car la commune revendique un certain nombre d'entre eux pour « *orienter et limiter la densification en zone UD, dans l'intérêt d'un développement démographique maîtrisé* » [...] et afin de « *répondre aux exigences fortes de limitation des possibilités d'urbanisation opposées par l'Etat, le SCOT du Grand Pau et le PLH de la Cté des communes* ».

Prise séparément, cette expression laisserait imaginer que ce dispositif serait « *artificiel* », en permettant par ailleurs des extensions ou confortements du périmètre urbanisable.

La réalité s'avère beaucoup plus nuancée.

Comme l'explique par ailleurs la commune, et après analyse, certains EPI sont compréhensibles (qualités paysagères, boisements présents, proximité d'un cours d'eau, pente, mesure de salubrité pour les espaces dédiés à l'assainissement non collectif notamment vis-à-vis d'urbanisation limitrophes en contrebas, difficulté d'accès, ...

Sont notamment concernées les observations de SERROT-GRACIE Raymond (parcelle O3, quartier Langles près de la route de Morlaas), COURRIADES Henri (parcelle AP45, quartier Langles), COURRIADES J-Marc, Yvette, Jacques et PISSONDES Jacqueline (parcelles situées aux quartiers Langles, Vignau, Lahitte), JAMBACQUE Solène (parcelle AP49, quartier Langles), BARTOLO Auguste (parcelle AI30, quartier du Moulin, pour des questions d'accès), SERROT-GRACIE Robert (parcelle AP43, quartier Langles), LOSS Christian (parcelle AV 75, quartier Brouca-Roumieu), OZANZ Philippe (les différents quartiers).

Toutefois, des secteurs analogues en terme de pente et d'assainissement non collectif ne comprennent pas d'éléments de paysage identifiés (quartiers Lamarque-Miramont, Chicoy en partie, partie de Lahitte, ponctuellement à Capdevielle et Termière), sans que des explications soient apportées.

Des éléments de paysages identifiés pourraient être ressentis comme injustes au regard des règles actuelles qui prônent la densification des périmètres déjà urbanisés ou d'opérations en cours mises en œuvre à proximité immédiate et en extension de hameau.

Sont notamment concernées les observations de Nicole Pierron (parcelle AI30, quartier du Moulin).

Sous réserve d'approfondissements en matière d'assainissement, il pourrait être envisagé une légère réduction de la trame de l'élément de paysage identifié sur cette parcelle AI30, puisque celui actuel laisse la possibilité d'une nouvelle maison.

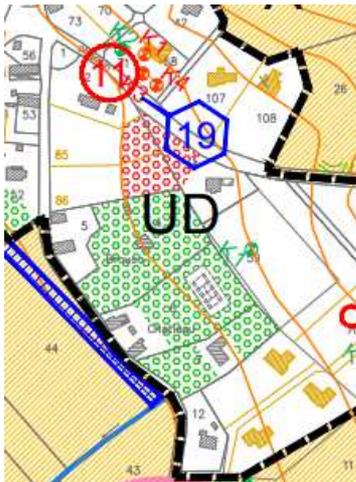
La commune, dans son courrier daté du 24 janvier 2017, sollicite une modification d'implantation de l'élément de paysage identifié figuré sur les parcelles AV n°85-86 situées au quartier Brouca-Roumieu. Elle demande qu'il soit implanté à l'ouest, en partie basse des parcelles près du chemin de Guitte, et non pas en partie Est vers la parcelle AV n°3 (voir annexes au PLU).

Cette demande est irrecevable. Elle n'a pas été exprimée par le public. Elle constitue une demande de modification du projet de PLU soumis à l'enquête publique par le maître d'ouvrage lui-même, sans avoir été sollicitée par un des avis des personnes publiques.

Elle n'a pas été présentée dans le dossier d'enquête publique.

Elle concerne un quartier où des « éléments de paysage identifiés » (EPI) ont été rajoutés de manière continue le long de la limite nord de ces parcelles et celles avoisinantes.

Pour toutes ces raisons, il n'est pas convenable de donner suite à la demande de la commune de modification d'implantation des éléments de paysage identifiés sur ces parcelles AV 85-86.



Extrait du Plan informatif 5B avec modifications envisagées de juillet 2016. Cercles verts, éléments de paysage identifié prévu lors de l'arrêt du projet de PLU et cercles en rouge rajoutés en juillet 2016 en réponse aux avis négatifs de personnes publiques



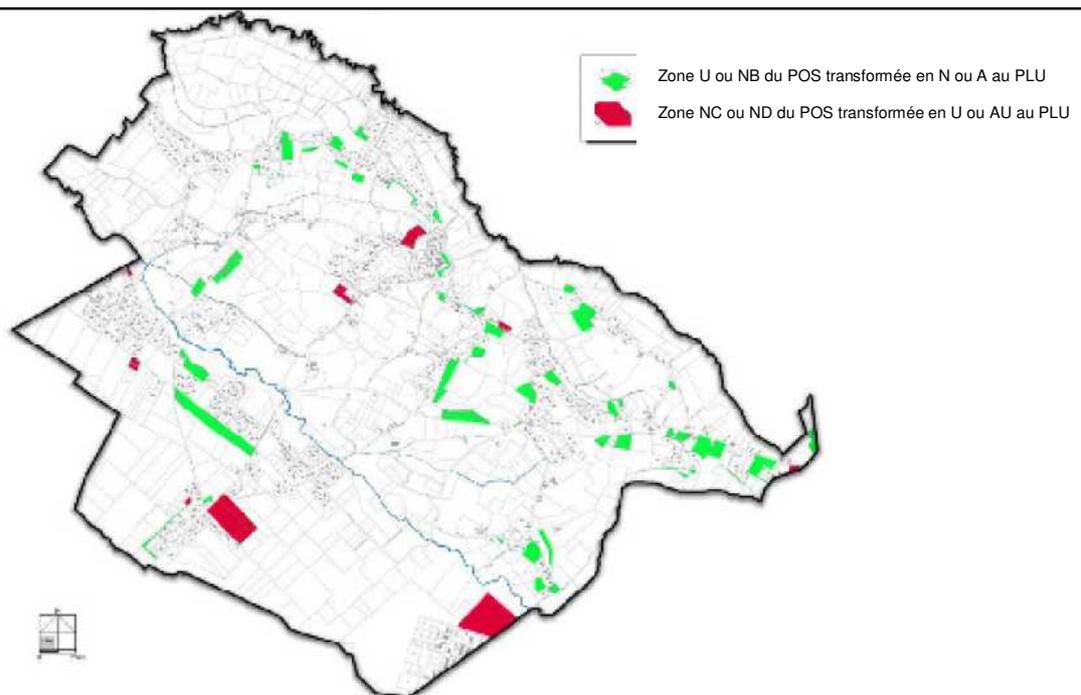
Demande de modification d'emplacement d'élément de paysage identifié (en vert), formulée dans le courrier communal du 24/01/2017



Vue aérienne (source : IGN Géoportail)

Par ailleurs, si l'analyse de la carte précédente figurant en page 56 peut faire apparaître des imperfections en matière de compatibilité avec le SCOT du Grand Pau, il demeure indispensable de garder en mémoire les réductions de surfaces jusque-là urbanisables (cf carte rappelée ci-dessous) introduites par le projet de PLU par rapport au POS. Ces réductions (en vert sur la carte ci-dessous) comprennent des terrains « libres » ou de l'urbanisation linéaire d'un faible nombre d'habitations. Les surfaces envisagées à rajouter à la zone constructible (en rouge ci-dessous) sont analysées par ailleurs.

Agrandissement et réduction de la zone constructible, entre le P.O.S et le projet arrêté de PLU
Extrait du Rapport de présentation du projet de PLU, page 213



Comparaison entre la POS et PLU
La couleur verte indique les terrains constructibles dans le POS (U ou NB) qui passent en zones A ou N dans le PLU

➤ Analyse du projet de PLU vis-à-vis du SCOT du Grand Pau en matière de diversité de l'habitat :

Le SCOT du Grand Pau demande de travailler à une offre de logements diversifiée, adaptée et abordable.

Pour les communes « autres » que celles répondant aux définitions de Cœur du Pays ou de Polarité, il demande que soit favorisée la diversité des logements et une programmation mixte public / privé.

Il rappelle que les territoires couverts par un PLH doivent notamment « préciser l'offre quantitative de logements sociaux à produire » par types.

Il indique que « les PLU(i) doivent intégrer des dispositifs réglementaires permettant de réserver des espaces dédiés à une offre de logements locatifs sociaux » et « s'assurer de la mise en œuvre de moyens réglementaires et d'outils permettant d'atteindre les objectifs d'offre de logements sociaux assignés ».

Il n'est pas écrit si cette règle s'applique également aux PLU ou si elle est exclusive des PLU intercommunaux. Pour autant, le PLH du Pays de Morlaas, même si celui actuel doit s'achever en fin mars 2017, devrait reconduire ses mesures essentielles, dont celles relatives à la production de logements sociaux (voir ci-après).

➤ Rappel du contenu du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Morlaas :

Approuvé le 31 mars 2011 pour une durée de 5 ans, ce PLH s'achève en fin mars 2017. Il est pris en compte dans cette analyse, car cela permet de rappeler le cadre intercommunal de l'approche en matière d'habitat. Egalement, ses principales lignes directrices vont vraisemblablement servir de trame pour un futur PLH sur le territoire intercommunal.

Comme le souligne le Conseil départemental, le projet arrêté de PLU ne tient pas compte du PLH.

. Rappel des orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) :

Entre l'hypothèse 2 (croissance accélérée) et l'hypothèse 3 (croissance modérée), les élus ont choisi en 2011 à travers ce PLH, l'hypothèse de croissance modérée prévoyant de construire au total 700 logements dont 75 à 90 logements locatifs sociaux publics au total.

Observation : Depuis, le SCOT du Grand Pau a prévu une enveloppe maximale de production à l'échelle du Pays de Morlaas de 85 logements annuels (page 52 du DOO), à répartir par la Cté des communes entre communes ou secteurs.

Afin d'être en concordance avec le SCOT, la communauté des communes a délibéré le 22 septembre 2016.

Orientations et programme d'actions du PLH du Pays de Morlaas (de mars 2011 à mars 2017)	
Contenu du PLH	Orientation réalisée depuis 2011 ou prise en compte dans le projet de PLU de Buros Code couleur : en bleu : réalisé ou prise en compte en rouge : non respecté en noir : commentaire
Orientation 1 : Les équilibres socio-démographiques - Nécessité de maintenir, voire renforcer, l'accueil de populations aux profils socio-démographiques diversifiés pour lutter contre la spécialisation du territoire	
Action 1 – Production de logements locatifs conventionnés publics (page 22 du document d'objectifs et d'orientations) :	
1.1 Intervention d'opérateurs publics pour la création de logements locatifs sociaux	
Afin de combler le déficit de production de logements sociaux sur la commune-centre de Morlaas, le PLH a prévu une mutualisation entre	

<p>communes. Ainsi, sur Buros, il est prévu à l'horizon 2015 la réalisation entre 8 et 16 logements locatifs sociaux en PLUS (prêt locatif à usage social). Ceux-ci rentrent dans les 190 logements prévus en secteur péri-urbain dont 13 à 26 logements locatifs publics (soit 7 à 14%).</p>	<p>Le projet arrêté de PLU de Buros ne précise rien en matière de logements sociaux. Cet aspect a été rappelé dans les avis des personnes publiques et a fait l'objet d'une indication (non quantifiée) dans les compléments proposés pour les pages 207 et 241 datés du 26 avril 2016. Aucune mention ne figure dans le compte-rendu n°23 du 26/7/2016.</p>
<p>1.2 Réhabilitation et conventionnement de logements communaux</p>	
<p>Action 2 : Production de logements locatifs conventionnés privés Mesure incitative</p>	<p>Mesure incitative, sans impact sur le dossier de PLU</p>
<p>Action 3 Production d'une offre en accession à prix maîtrisées Axe 1 : négociation avec les aménageurs et lotisseurs Axe 2 : réalisation de lotissements communaux Axe 3 : Promotion du Pass-Foncier</p>	<p>Action 1 : vraisemblablement réalisée par la commune Axe 2 : Mesure respectée : lotissement communal d'habitat groupé réalisée dans le centre-bourg. D'autres projets d'habitat menés par la commune seraient les biens-venus.</p>
<p>Orientation 2 : Une urbanisation durable : des moyens à structurer pour garantir un développement respectueux du patrimoine et des équilibres sociaux</p>	
<p>Action 1 : Réalisation d'une Charte de qualité urbaine et paysagère</p>	
<p>Action 2 : participation au Programme d'Intérêt Général (P.I.G) Départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité Action 3 : mise en œuvre d'une Opération Programmée de l'habitat (OPAH) – Calendrier : 2011-2012</p>	
<p>Action 4 (désignée 3 dans le PLH) : Mise en place de mesures réglementaires dans le cadre des PLU</p> <p>Avec 3 axes forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.1- Maîtriser la consommation foncière pour les extensions urbaines à vocation d'habitat En tenant compte du taux de rétention foncière estimé à 50%, et d'une superficie de 20% prévue pour les voiries, espaces verts, ... le PLH prévoit une enveloppe maximale par secteurs et pour 6 ans, avec des seuils définis à ne pas dépasser, qui donne : <ul style="list-style-type: none"> o En secteur péri-urbain (dont Buros, Andoins et Serres-Morlaas) : de l'ordre de 82 ha maximum pour environ 190 logements et des tailles moyennes de parcelles d'environ 1.800 m² (voir colonne de droite la réduction de potentiel) - 3.2- Organiser les extensions urbaines <ul style="list-style-type: none"> o La réalisation de schéma d'aménagement sur l'ensemble des zones à urbaniser de taille significative et/ou stratégique devra être préconisée dans les PLU. - 3.3- Inscrire des emplacements réservés et/ou des servitudes de mixité. 	<p>Le projet de PLU reprend le taux de rétention foncière de 50%.</p> <p>Le PLU prévoit un développement sur 10 ans et les élus ont proposé le 26 juillet 2016 de rallonger sa durée à 15 ans.</p> <p>Pour tenir compte de l'enveloppe maximale définie par le SCOT, la répartition définie le 22/9/2016 prévoit 95 logements / an à l'échelle de la Communauté des communes, dont 24 logements / an en secteur péri-urbain dont fait partie Buros. Pour celle-ci, le courrier du 20 mai 2016 de la Cté des communes indique que 12 à 13 logements par an lui sont attribués. (On peut constater que la répartition favorise les communes avec document d'urbanisme).</p> <p>En secteur non desservi par l'assainissement non collectif, le PLU de Buros prévoit des tailles de parcelles d'environ 2000 m², en motivant par rapport à l'aptitude des sols.</p> <p>Le projet de PLU prévoit des Orientations d'aménagement et de programmation dans les secteurs de taille supérieure à 6.000 m².</p>

<p>Dans les PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Emplacements réservés (où seuls des logements sociaux pourront être construits) <p>Et/ou servitudes de mixité sociale, sur secteurs à identifier, avec pourcentage de logements sociaux à fixer.</p>	<p>Le projet de PLU ne prévoit pas d'emplacements réservés et/ou des servitudes de mixité. Il ne fixe pas de pourcentage de logements sociaux.</p>
<p>Action 5 (désignée 4 dans le PLH) : Mise en œuvre d'une politique foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place et adaptation des documents d'urbanisme - Instauration d'un Droit de préemption urbain : rien n'est précisé dans les annexes. Et dans le RP ? - Constitution d'un portefeuille foncier, par la Cté des communes avec l'appui de l'EPFL, avec comme enveloppe budgétaire à alimenter par de nouvelles fiscalités et l'utilisation du versement de la pénalité au titre de l'article 55 de la loi SRU appliquée à Morlaas pour les opérations de logements sociaux 	<p>- Cette révision de POS / élaboration de PLU constitue effectivement une adaptation du document d'urbanisme.</p> <p>- Rien n'est indiqué dans les Annexes en matière de Droit de préemption urbain en prévision du PLU à approuver. Pour autant il est prévisible qu'il soit instauré en zones urbaines et à urbaniser, car il était en place avec le POS.</p>
<p>Action 6 (désignée 5 dans le PLH) : Mise en place d'une cellule de soutien technique aux communes</p> <p>Recrutement d'un chargé de mission habitat au sein des services de la Cté des communes.</p>	
<p>Action 7 (désignée 6 dans le PLH) : Mise en place d'un plan de communication / sensibilisation.</p>	
<p>Orientation 3 : Des réponses aux besoins spécifiques : la construction de partenariats externes pour la mise en œuvre de réponses adaptées et coordonnées (personnes âgées, jeunes, hébergement d'urgence, gens du voyage).</p>	
<p>Action 1 : Les jeunes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produire une offre en petits logements au sein du parc locatif conventionné neuf ou réhabilité - Participation à l'étude de définition et de faisabilité pour l'approfondissement de l'analyse des besoins et la mise au point du programme d'actions 	
<p>Action 2 : les personnes âgées et personnes à mobilité réduite</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produire une offre adaptée au sein du parc locatif conventionné neuf ou réhabilité - Anticiper sur l'élaboration du futur schéma gérontologique (2011) pour une prise en compte des besoins et des projets du territoire 	<p>Réflexions en cours</p>

Action 3 : Les gens du voyage - Mettre en œuvre une opération adaptée destinée à l'accueil des familles en voie de sédentarisation sur le Grand Pau	
Action 4 : L'hébergement d'urgence : En attente de prescription du schéma départemental.	
Orientation 4 : L'animation et le suivi de la politique de l'habitat.	

Le SCOT du Grand Pau reconnaît Buros comme une simple commune (page 38 du DOO et 38 du PADD du SCOT), ce qui ne lui octroierait que 2 à 3 logements par an si le PLH n'avait pas effectué une répartition. Ainsi et comme le prévoit le SCOT, la Communauté des communes du Pays de Morlaas a délibéré le 22/9/2016 afin de respecter le volume maximum de 95 logements / an attribué pour le périmètre global de cette intercommunalité. Elle les a répartis par secteurs, définis suivant leur degré d'urbanisation.

Ainsi, la commune de Buros est comprise dans le secteur désigné « péri-urbain » auquel est attribué au total 24 logements par an, ce secteur contenant 3 communes y compris Andoins et Serres-Morlaas.

(En comparaison, 33 sont attribués à Morlaas, 15 au secteur semi-rural comprenant 6 communes et 18 autres logements par an aux 18 autres communes de la CCPM, ce qui représente le total intercommunal de 95 logements par an).

Ce PLH, qui permet cette répartition, s'achève en fin mars 2017. Il serait alors souhaitable que la nouvelle intercommunalité engage la réalisation d'un nouveau PLH sans tarder.

Le SCOT indique également, en page 51 du Document d'orientation et d'objectifs, qu'une évaluation démographique devrait être faite dans un délai inférieur aux 6 ans obligatoires, soit environ au bout de 3 à 4 ans, et que les objectifs pourraient être réajustés le cas échéant en cas de non-concordance entre cette évolution démographique constatée et les objectifs affichés.

En matière de diversité de l'habitat, la commune a réalisé une ou des opérations répondant aux objectifs du PLH. Au niveau social, l'opération d'habitat groupé en accession à la propriété réalisée en centre-bourg a permis de démontrer qu'une opération de type « social » peut s'insérer dans le tissu urbain et conforter les équipements et services dans l'intérêt de tous. Cette politique en faveur d'une diversité de l'habitat est à continuer à l'avenir sur la commune.

Ainsi, il apparaît indispensable que le PLU intègre dans ses parties réglementaires et/ou en orientation d'aménagement et de programmation, les dispositifs utiles en faveur de la mixité sociale et en particulier pour la production de logements locatifs sociaux.

De plus, il est souhaitable que le Rapport de présentation fasse référence à la politique de l'habitat du PLH du Pays de Morlaas même si ce document supra-communal s'achève en début 2017. Car les dispositions essentielles ont des chances d'être reconduites dans un futur PLH.

Enfin, il apparaît indispensable que la nouvelle Communauté des communes établisse un nouveau PLH, de préférence associé à un futur PLU intercommunal.

● VI) Consommation de l'espace, capacité des zones ouvertes à l'urbanisation, PADD :

RAPPEL DES QUESTIONS POSEES :

1°) Comment la commune envisage-t-elle répondre aux sollicitations de l'Etat et du SMGP en matière de complétude du PADD ?

2°) Comment sont établis les facteurs de pondération entre le nombre de logements théoriques et celui indiqué dans le tableau figurant dans le compte-rendu de la réunion du conseil municipal du 13/09/2016 ?

3°) Voir questions posées dans le courrier du 23 janvier 2017 adressé à la commune de Buros, en attente de réponses.

Réponses du maître d'ouvrage :

1°) Cf n°23 chapitre « la question du PADD ». Quel rapport avec l'enquête publique ?

2°) Quel rapport avec l'enquête publique ?

C'est expliqué dans le rapport complémentaire qui a été rédigé pour les services (rendez-vous préfet).

Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur :

➤ Motif des questions posées :

Les différentes questions correspondantes sont en lien avec la multitude des observations du public, en nombre et en catégories de demandes. Plus précisément :

1°) La première question a cherché à connaître comment la commune envisageait répondre à son engagement vis-à-vis de l'Etat et du SMGP exprimé dans le compte-rendu de la réunion du 26 juillet 2016 au point 3, en matière de complétude du PADD, en particulier en sa page 9.

Cet aspect a fait l'objet de sollicitations répétées de la commissaire-enquêteur au cours de la préparation du dossier d'enquête, dans l'objectif que l'information du public soit suffisamment renseignée sur la manière dont la commune envisage apporter des réponses aux avis négatifs des personnes publiques, et alors qu'un principe d'accord a été acté avec les services de l'Etat et du SMGP (cf compte-rendu dn°23 du 26/7/2016).

Or, aucun complément n'a été apporté par la commune. Le compte-rendu de la réunion du conseil municipal du septembre 2016 n'indique rien pour ce point.

2°) et 3°) Ces questions cherchent à approfondir la compréhension du dossier d'enquête, afin d'être mieux à même de répondre aux multiples demandes du public relatives aux possibilités d'urbanisation. Elles visent également une meilleure compréhension du positionnement de la commune au regard des avis des personnes publiques.

➤ Analyse :

➤ A propos de la complétude du PADD :

La commissaire-enquêteur attendait une proposition de rédaction de PADD pour l'aspect « *d'objectifs [chiffrés] de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* », comme imposé par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme et demandé par l'Etat.

La réponse du maître d'ouvrage évoque un « rapport complémentaire qui a été rédigé pour les services (rendez-vous préfet) ».

Le document contenu dans le dossier d'enquête annexé au compte-rendu de la réunion n°22 du 05 juillet 2016 en présence du préfet, qui correspond à des compléments datés du 26/04/2016 au rapport de présentation pour les pages 207 et 241, se révèle après vérification auprès de la DDTM avoir été transmis précédemment à cette date.

Lors d'une rencontre avec les services de la DDTM le 17/01/2017, elle prend connaissance d'un document, intitulé « *Buros 2016, analyse des avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU, analyse avis de l'Etat, juillet 2016* ». Présenté sous forme de tableau en deux colonnes, celui-ci apporte des explications synthétiques sur la manière de répondre à l'avis de l'Etat.

Ce document n'a pas été communiqué par la commune à la commissaire-enquêteur, ni porté dans le dossier d'enquête. Il n'est pas certain qu'il soit à jour des derniers échanges intervenus le 26/7/2016. Pour ces raisons, la commissaire-enquêteur n'a pas sollicité la commune pour le recevoir, il ne figure donc pas parmi les annexes au présent rapport et conclusions d'enquête.

Somme toute, ce document n'a pas présenté de proposition en tant que telle d'une rédaction du PADD pour les aspects relatifs à l'article L.151-5.

Il est constaté également que le compte-rendu de la réunion du conseil municipal du 13/9/2016 ne comprend pas de paragraphe numéro 2 pour cet aspect de complétude du PADD.

Ce travail de formulation pour compléter le PADD reste à faire par la maîtrise d'ouvrage, afin de répondre aux attentes de personnes publiques dont l'Etat et à l'engagement pris par la commune lors de la réunion n°23 du 26/7/2016.

➤ **En matière de capacité de logements à construire :**

Au regard de la cohérence avec le SCOT et en réponse aux avis négatifs, la commune a revu les calculs de capacités comme indiqué dans le tableau ci-après (cf compte-rendu n°23 de la réunion du 26/7/2016).

adaptation suite à l'avis des PPA (proposition)				
	assainissement collectif		assainissement autonome	
Renouvellement urbain	U	2AU		total
potentiel surface	0,28	3,12	26,64	30,04
potentiel logement théorique	3	37	106	146
potentiel pondéré	3	7,4	53	63,4
Extension urbaine	U	2AU		
potentiel surface	1,37	12,22	2,65	16,24
potentiel logement théorique	16	146	11	173
potentiel pondéré	16	29,2	11	56,2
			U	119,6
	coll	coll	ind	soit 11 à 12 logements/an sur 10 ans
rétention de 50% dans les zones U en renouvellement et assainissement autonome				
phasage de 20% dans la zone 2AU dans un premier temps en lien avec la mise en place du réseau collectif				
ces 20% correspondent à la zone 2AU soumise à modification				
le solde correspondant aux zones 2AU soumises à révision du PLU				

Après analyse, en tenant compte de données contenues dans le rapport de présentation (RP), le taux de rétention estimé à 50% appliqué en zone U au renouvellement urbain et assainissement autonome (comme cité dans ce tableau), apparaît correct. Ce même taux est indiqué dans le PLH du Pays de Morlaas.

En effet :

La vérification du taux de rétention a été faite en estimant d'abord la superficie libre au moment du POS, puis en la comparant avec ce qui a été réellement consommé sur la période.

A ce calcul, ont été exclus les parties correspondant aux secteurs 2AUB et 2AUC situés près de la RD 222 (soit 16,34 ha) du projet de PLU, car il semble que les propriétaires aient urbanisés ces terrains si la commune n'avait pas freiné en sollicitant un projet commun et coordonné entre eux.

Ainsi, cela donne :

Pour les possibilités de densification ou de confortement, sont prises celles du projet de PLU arrêté comptabilisées aux pages 243 à 265 du Rapport de présentation dans les secteurs A à O (soit 60,46 ha), auxquelles il faut soustraire d'une part la superficie qui ne faisait pas partie du POS (soit environ -2,19 ha), d'autre part la superficie de la zone 2AUB et de la zone 2AUC située près de la RD 222 (soit environ - 16,34 ha), enfin la surface estimée du foncier consommé en 2016 (21 permis de construire x 2000 m² soit 4,2 ha). Ainsi, cette valeur représente une possibilité de densification en 2016 des terrains vides issus du POS et maintenus dans le PLU d'environ 37,74 ha, hormis les terrains classés en zone 2AU ans le PLU.

Il convient alors d'y ajouter la superficie libre basculant de zones urbanisables dans le POS à la zone agricole ou naturelle du projet de PLU. Pour estimer cette valeur, il convient de prendre la superficie libre de 29,12 ha indiquée en page 212 du RP, toutefois en soustrayant la superficie consommée de 0,5 ha le long du chemin Morlanné qui est incluse en zone N alors que des autorisations d'urbanisme sont déjà délivrées. Cela donne une superficie libre de 28,62 hectares environ, qui bascule de zones urbanisables à la zone agricole ou naturelle.

L'addition des surfaces libres du POS exclues dans le projet de PLU (28,62 ha) avec les possibilités de densifications restantes du POS maintenues dans le PLU (37,74 ha, hormis les zones exclues pour ce calcul), donne une superficie non consommée du POS restantes en 2016 estimée à 66,36 ha.

L'addition de ces 66,36 ha avec la superficie consommée de 52,35 ha, donne une estimation de la superficie libre totale du POS au moment de son approbation à 118,71 ha environ, hormis les zones UY et 2AUY ainsi que les terrains classés en zone 2AU dans le PLU. Cela représente une superficie de 135,05 ha libres au total dans le POS en comptant les terrains classés en zone 2AU dans le PLU (sans les zones UY et 2AUY).

Ainsi, il en est déduit que le taux de rétention foncière sur les terrains du POS est estimé à 55,9%, sans tenir compte des surfaces correspondant à la zone 2AU du PLU (118,71 ha) ni des zones UY et 2AUY.

Comme le projet de PLU est plus recentré que ne l'était le POS, le taux de rétention estimé à 50% apparaît correct.

Ainsi, le nombre estimatif de logements pouvant être réalisés à court terme en zone urbaine (UB et UD) est de 3+53 +16+11 = 83 logements. Rapporté à une période de 10 ans cela représente 8 à 9 logements par an.

La proposition d'ouvrir par modification et non révision du PLU la zone 2AUb peut s'expliquer ainsi par la volonté communale de présenter un bilan chiffré avec 12 à 13 logements par an, comme rendus possibles par le PLH.

L'examen des logements autorisés depuis 2010 sur la commune de Buros comme de l'ensemble de la Cté des communes du Pays de Morlaas, permet d'examiner la tendance d'évolution.

Logements autorisés par type et par commune (2006-2015)					
Données arrêtées à fin octobre 2016 – Source : Sit@del2					
En orange : à partir de la signature du PLH					
	Commune de BUROS				Ensemble de la Communauté des communes du Pays de Morlaas
	Individuel pur	Individuel groupé	collectif	Total nombre de logements	Total nombre de logements
2010	10	2	0	12	124
2011	10	20	0	30	120
2012	12	2	0	14	98
2013	7	3	0	10	82
2014	10	1	0	11	111
2015	13	2	0	15	101
Total 2010-2015				92	636
moyenne				soit 15,3 / an	106 / an

Ces données statistiques établies au niveau national sont complétées de celles communiquées par le service instructeur de la Cté des communes, sur la période depuis le 1^{er} juillet 2015 (après l'approbation du SCOT du Grand Pau) jusqu'à fin décembre 2016, pour prendre en compte le restant de la période du PLH (sauf 1^{er} trimestre 2017).

Nombre de permis de construire délivrés pour habitation sur la commune de BUROS, de juillet 2015 à décembre 2016 inclus			
Source : Communauté des communes du Pays de Morlaas			
Nombre de logements, en :	Individuel pur	Individuel groupé	Total nombre de logements
2 ^o semestre 2015 (soit de juillet à décembre)	6		6
Année 2016 (soit de janvier à décembre)	13	8 (dont à chaque fois, 2 logements groupés)	21
Moyenne pour 2016			

Ainsi, sur la période du PLH, en prenant en compte par simplification la période allant de 2015 (année complète) à fin 2016, 101 nouveaux logements ont été autorisés sur la commune de Buros.

Ce montant se décompose en 74 logements autorisés de 2011 à fin juin 2015 et, à partir de l'applicabilité du SCOT, 27 logements de juillet 2016 à fin décembre 2016.

En prenant en compte les objectifs initiaux du PLH jusqu'en mi-2015 (soit 56 logements² pour la période), puis l'objectif de 12 à 13 logements par an à partir de l'approbation du SCOT, (soit 19 logements³ sur cette période), le cumul représente un objectif de 75 logements. On constate alors qu'il a été autorisé 26 logements en plus soit un dépassement de 35% par rapport à l'objectif. (Il n'y aurait pas eu de dépassement si les objectifs initiaux du PLH étaient appliqués sur toute la période).

Il est probable que des propriétaires aient adoptés la stratégie de mise sur le marché de leur foncier en raison du risque de perte de leurs droits par l'application du SCOT et l'approche de l'approbation de ce projet de PLU.

² Les objectifs initiaux du PLH de 2011 jusqu'en mi-2015, prévoient 190 logements en secteur péri-urbain sur 6 ans. En 2016, les objectifs revus sont de 24 logements / an en secteur péri-urbain, soit 144 logements ramenés à 6 ans qui représentent 76% de l'objectif initial. Parmi ceux-ci, 12 à 13 sont attribués à Buros, soit environ la moitié des 24 par an du secteur péri-urbain. En prenant en compte par similitude cette proportion de 50%, cela donne un potentiel estimatif ramené aux objectifs de 2011 de 15,8 logements par an arrondis à 16 logements annuels prévus initialement, soit 56 logements possibles sur 3 ans et demi.

³ Sur la période de mi-année 2015 à fin 2016 (soit 1,5 ans), l'objectif du SCOT rapporté à cette période est de 19 logements (soit 12 à 13 logements x 1,5 an = 19).

Il convient maintenant d'analyser la capacité offerte par le projet de PLU dans les secteurs de la zones à urbaniser à long terme 2AU, en considérant « *l'adaptation suite à l'avis des PPA⁴ (proposition)* » (tableau ci-dessus).

La proposition d'adaptation des calculs de capacité présentée lors de la réunion n°23 du 26/7/2016, s'appuie sur un phasage de 20% dans la zone 2AU, correspondant à celle soumise à modification, c'est-à-dire le secteur 2AUb.

Or, la superficie de ce secteur 2AUb comptabilise 10,02 ha, alors que les deux secteurs 2AUc font 6,32 ha. De plus, en examinant les Orientations d'aménagement et de programmation, ce secteur 2AUb apparaît présenter une capacité de logements bien supérieure à celle additionnelle des 2AUc, en raison de sa superficie et des possibilités en logements collectifs que n'ont pas les 2AUc.

Même en minimisant le nombre de logements en raison de la volonté des élus de permettre des commerces et services en compensation de l'abandon du secteur 2AUa (voir ci-dessous), ce pourcentage demeure peu compréhensible.

De ce fait, il semble plus cohérent de prévoir une superficie de la zone 2AUb pouvant être ouverte à l'urbanisation par modification, correspondant effectivement aux 20% de la totalité de capacité des zones 2AU. Cela revient à réduire d'autant la superficie de la zone actuelle 2AUb, le restant étant alors à classer en zone 2AUc.

Cette limitation semble souhaitable d'autant plus que des autorisations d'urbanisme déjà délivrées vont produire des permis de construire dans la durée d'application du PLU, ce qui risquerait de représenter un surplus par rapport aux objectifs supra-communaux du PLH et du SCOT.

● II) Projet ZONE 1AUY, abords zone d'activités de Berlanne :

RAPPEL DES QUESTIONS POSEES :

1°) En matière de potentiels fonciers de réinvestissement des zones d'activités existantes, comment expliquez-vous le différentiel entre la note produite par la CCNEB et le constat réalisé ?

2°) Quel est le type d'exploitation agricole de la parcelle AX 14 ? Quelle forme prend le lien avec l'exploitant (en transmettant si possible la copie de l'acte qui unie la Ville de Morlaas et l'agriculteur) ? Quel est son nom, son âge et le type de son exploitation agricole ?

3°) Disposez-vous d'une étude hydraulique permettant de justifier de l'introduction de la totalité de la parcelle AX 14 en zone 1AUY ?

4°) Comment expliquez-vous l'incohérence entre le plan commercial de la zone et le projet de PLU ?

5°) . a) Quelles sont les modalités de calcul mises en œuvre pour établir que l'augmentation de population soumise au risque est estimée au maximum à 60 personnes / ha ?

. b) Avez-vous consulté TIGF pour vous assurer de la compatibilité du PLU avec les règles de sécurité aux abords de la canalisation de gaz ?

6°) . a) Est-ce que l'OAP a fait l'objet d'un examen en matière de taille des entreprises à accueillir ?

. b) Est-ce que l'absence de lien entre l'espace vert central et le corridor écologique attenant à la zone 1AUY est volontaire et pourquoi ?

Réponses du maître d'ouvrage :

1°) Question à poser à la CCNEB

2°) Rapport avec l'enquête publique ?

3°) Voir Communauté des communes. Cette zone a été négociée à mettre en A avec les services DDTM et SCOT (cf compte-rendu n°23)

⁴ PPA : personnes publiques associées

4°) Cette zone et donc l'OAP sont supprimées dans la proposition suite à la réunion (Cf compte-rendu n°23)

5°-a) Rapport avec l'enquête publique ? On a repris l'hypothèse de la taille des ménages et l'on a estimé, avec le règlement, la densité de logements/ha

5°-b) Rapport avec l'enquête publique ? Les éléments fournis par TIGF ont été traduits dans le PLU. Le règlement indique cette obligation (article 2) par rapport à cette servitude. Le dossier a été diffusé aux PPA dont service risques de la DDTM

6°) Cette zone et donc cette OAP sont supprimées dans la proposition suite à la réunion. Cf compte-rendu-du n°23

Rapport avec l'enquête publique ? Le dossier a été diffusé aux PPA dont autorité environnementale.

Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur :

➤ Motif des questions posées :

Les questions correspondantes sont en lien avec la demande formulée en cours d'enquête par la Communauté des communes du Nord-Est-Béarn, qui souhaite le maintien de la zone 1AUY en extension de la zone d'activités de Berlanne.

Cette zone a fait l'objet de plusieurs observations dans les avis négatifs formulés et dans l'accord de principe de juillet 2016 avec les services.

En effet, pour répondre aux objectifs du SCOT⁵ du Grand Pau exprimés dans le Document d'orientations et d'objectifs (page 81), la collectivité ne peut prétendre à une ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone d'activités économiques qu'à l'appui de l'étude permettant de d'identifier avec précision les potentiels fonciers de réinvestissement des zones d'activités existantes (friches immobilières, parcelles sous-occupées, parcelles non-bâties, ...).

Cette zone est particulièrement examinée car, même si la commune s'est prononcée le 13/09/2016, la délibération qui approuvera le PLU ne devrait pas être communale mais intercommunale.

➤ Analyse :

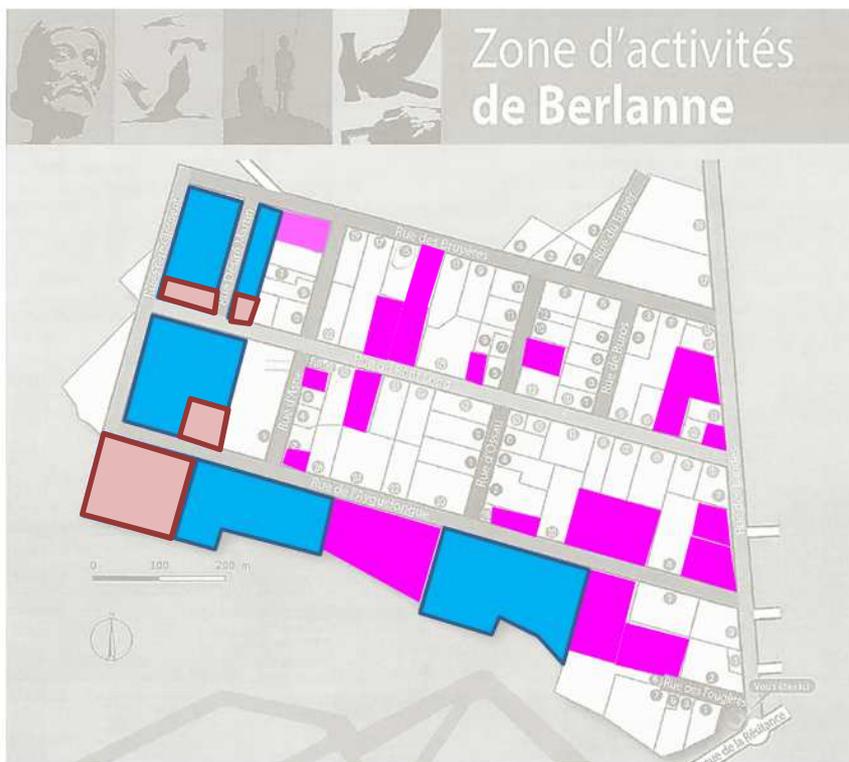
Les questions sont posées à la commune, porteuse du projet de PLU.

Le Procès-verbal de synthèse transmis à l'issue de l'enquête publique, qui est annexé au Rapport d'enquête, contient une analyse de cette zone et ses abords, notamment au niveau environnemental.

L'analyse présentée dans ce procès-verbal en matière de disponibilité des terrains dans la zone UY de Berlanne attenante est complétée ci-après des terrains repérés dans le plan informatif du projet de PLU comme disposant d'une autorisation d'urbanisme. S'il ne correspond pas en totalité à la réalité (en raison de terrains loués ou acquis depuis décembre 2016), il illustre pour autant qu'une étude plus approfondie que la note fournie par la CCNEB s'avère indispensable.

⁵ SCOT : Schéma de cohérence territoriale

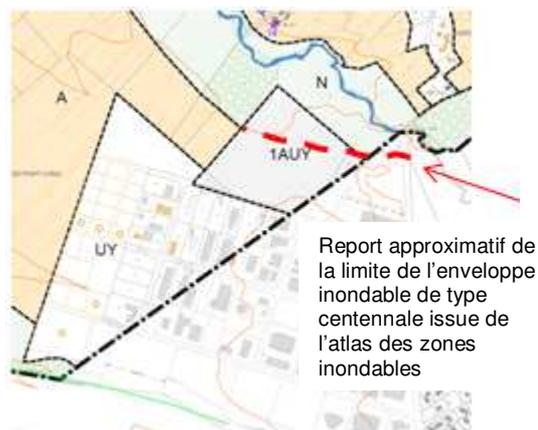
Analyse cartographique faite par la commissaire-enquêteur à partir de données figurant sur le site internet de la Communauté des communes du Pays de Morlaas, une vue aérienne de Géoportail et les indications figurant sur le plan informatif de juillet 2016



LEGENDE:

- Parcelles de locaux vacants (d'après liste CCPM du 31/12/2016)
- Parcelles inoccupées d'après vues aériennes, certaines d'entre elles déjà commercialisées ou en cours
- Parcelle faisant l'objet d'une mise à jour du fond de plan informatif du projet de PLU (a priori, avec autorisation d'urbanisme délivrée)

Au niveau environnemental, comme précisé dans le procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, le nord de la parcelle (pour une superficie située entre le tiers et le quart de celle-ci) se trouve dans l'enveloppe inondable centennale issue de l'atlas des zones inondables. Sans représenter une valeur d'opposabilité, cet Atlas constitue un élément de connaissance à prendre en compte, au moins par respect du principe de précaution. De plus, le SCOT comprend l'objectif de « *préserver les zones d'expansion de crues de toute urbanisation* » dans son DOO (page 34). Cette zone est de plus bordée au sud par la canalisation de Gaz de TIGF.



La note produite par la CCNEB indique que « *l'extension mesurée de la zone d'activités, sur 6,7 ha, ne [leur] semble pas avoir un impact important sur l'espace agricole du secteur (pas de mise en péril d'exploitation). La chambre d'agriculture 64 n'a pas non plus émis un avis défavorable à ce sujet* ». La parcelle concernée cadastrée AX14, de propriété de la commune de Morlaas, est cultivée de maïs, donc par un acteur du monde agricole. Elle se situe dans la plaine du Pont Long reconnue par le SCOT comme un « *des secteurs à protéger particulièrement du fait de la grande qualité des terres arables [qu'il possède] et de la pression foncière [qu'il connaît]* » (source DOO page 15).

La commune s'est positionnée à partir de juillet 2016 pour le retrait de la zone 1AUJ du PLU, conformément au compte-rendu n°23, à la réunion en conseil municipal du 13/09/2016 et afin de répondre aux objectifs du SCOT du Grand Pau.

Le document fourni par la Communauté des communes du Nord Est Béarn, qui est une note, ne correspond pas à l'étude sollicitée par le SCOT dans son Document d'orientation et d'objectifs (page 81). De ce fait, l'éventualité de maintenir cette zone n'apparaît pas recevable, dans le cadre de ce PLU.

Cette éventualité pourra être re-examinée dans le cadre d'une réflexion d'ensemble à l'échelle de la CCNEB, pour une révision de PLU ou futur PLUi, toutefois en tenant compte de l'analyse faite ci-dessus au niveau environnemental.

● III) Zone urbaine à vocation d'activités UY de Berlanne située sur Buros :

RAPPEL DES QUESTIONS POSEES :

1°) Quelle est la raison du maintien de la totalité de la zone UY aux abords du ruisseau de l'Ayguelongue ? Les possibilités du maintien du corridor écologique est-ouest ont-elles été examinées ?

2°) Y a-t-il des modalités réglementaires hors du POS permettant de préserver les abords de l'affluent de l'Ayguelongue ? Si oui, jusqu'à quand sont-elles applicables ?

Y a-t-il une raison de la non-inclusion de règles dans le projet de PLU pour préserver ces abords ?

3°) Pour quelle raison les parties ouest à l'extension de la zone, qui semblent intimement liés à cette zone d'activité et prévues pour des espaces verts, un parking et voie de desserte de celui-ci, sont-ils inclus en zone agricole A ?

Question apparaissant sur l'illustration de la page 53 du PV de synthèse et rappelée dans le mail du 08/02/2017 : A quoi correspond la zone remaniée apparaissant sur la vue aérienne ? (Souhait de transmission de l'autorisation d'urbanisme correspondante).

Réponses du maître d'ouvrage :

1°) Question à poser à la CCNEB

2°) Rapport avec l'enquête publique ?

3°) Voir Communauté des communes. Cette zone a été négociée à mettre en A avec les services DDTM et SCOT (cf compte-rendu n°23)

4°) Cette zone et donc l'OAP sont supprimées dans la proposition suite à la réunion (Cf compte-rendu n°23)

5°-a) Rapport avec l'enquête publique ? On a repris l'hypothèse de la taille des ménages et l'on a estimé, avec le règlement, la densité de logements/ha

5°-b) Rapport avec l'enquête publique ? Les éléments fournis par TIGF ont été traduits dans le PLU. Le règlement indique cette obligation (article 2) par rapport à cette servitude. Le dossier a été diffusé aux PPA dont service risques de la DDTM

6°) Cette zone et donc cette OAP sont supprimées dans la proposition suite à la réunion. Cf compte-rendu n°23

Rapport avec l'enquête publique ? Le dossier a été diffusé aux PPA dont autorité environnementale.

Réponse à la question de l'illustration de la page 53 : Ces éléments ont été analysés par les services et PPA. Quelle est la motivation à remettre en question ces éléments dans l'enquête publique ?

Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur :

➤ Motif des questions posées :

Les questions correspondantes découlent de la demande formulée en cours d'enquête par la Communauté des communes du Nord-Est-Béarn en faveur du maintien de la zone 1AUY attenante (voir point précédent).

Cet examen a fait prendre conscience que plusieurs points relatifs à cette zone UY et ses espaces immédiatement proches, nécessitaient des éclaircissements, en particulier au niveau environnemental.

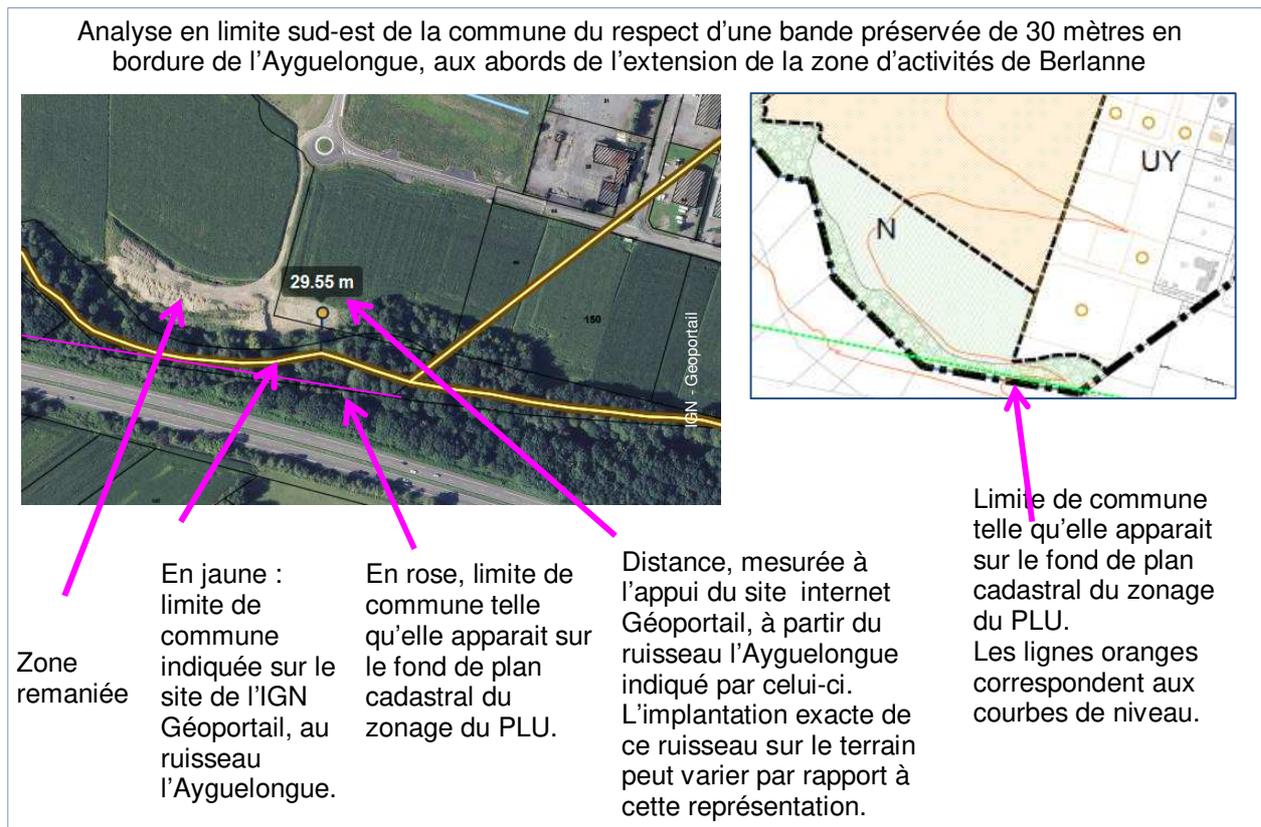
➤ Analyse :

Cette zone a fait l'objet d'une modification du POS le 07/02/2011, mettant en zone UY la précédente zone 2NAY. L'évolution des textes applicables ont renforcé la nécessité d'une meilleure prise en compte de l'environnement, notamment des corridors écologiques –principes nécessairement contenus également dans le SCOT. L'examen attentif dans ce secteur s'appuie sur le constat de forts enjeux à la fois urbains et environnementaux pour le rôle écologique joué par le ruisseau Ayguelongue, mis en valeur par le SCOT comme précisé ci-après.

1°) Zone UY aux abords de l'Ayguelongue :

L'extension de la zone UY intervenue depuis la modification du POS en 2011, s'est traduite par une autorisation d'urbanisme sur le lot de taille importante situé au sud-ouest, comme le montre la mise à jour du fond de plan cadastral du zonage du PLU (cercle orangé).

Comme ce zonage, identique à cet endroit à celui du POS, rétrécit au tiers la bande de zone N longeant le ruisseau Ayguelongue, un examen plus approfondi a été élaboré sur la base de consultation de documents, comme le montrent les éléments graphiques ci-dessous.



Dans le cas où le ruisseau n'aurait pas été canalisé de manière rectiligne en limite de commune, la distance des 30 mètres préconisée par le SCOT induirait une légère modification de la limite de la zone UY au niveau de sa pointe sud-ouest en faveur de la zone N, qui pourrait se situer environ à la limite de parcelle apparaissant sur le fond de plan cadastral.

La commune n'a pas apporté les éléments de réponse attendus à la demande de précision concernant la zone remaniée apparaissant dans ce secteur, située en zones UY et N du projet de PLU. Dans le cas où elle correspondrait à un besoin de stockage de terre issue de travaux réalisés dans les environs, il serait

logique qu'il ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme au titre des installations et travaux divers. La commune n'a pas apporté d'éclaircissement à ce sujet.

Le règlement du PLU, pour la zone UY comme pour la zone N, n'interdit pas ce type d'installation. Il est nécessaire de rappeler que le SCOT du Grand Pau, dans son objectif portant sur les corridors aquatiques (page 21-22 du DOO), recommande une « zone tampon de 30 mètres à partir de chaque berge de l'Ayguelongue (espaces naturels ou agricoles inconstructibles) ». Cette occupation des sols ne constitue pas une construction et demeure réversible. Il est souhaitable que la collectivité veille à ce que ce remaniement ne perdure pas ou ne se transforme en un autre type de dépôt.

Car, comme le montre l'illustration présentée au point VI suivant, ainsi que la carte présentée en page 20 du Document d'orientation et d'objectifs du SCOT, l'Ayguelongue constitue un des derniers corridors écologiques au nord-est de Pau reliant des réservoirs de biodiversité.

En synthèse, il apparaît nécessaire qu'une vérification soit faite sur la localisation exacte de l'Ayguelongue au sud de l'extension ouest de la zone d'activités de Berlanne, afin de respecter effectivement l'inclusion en zone naturelle N d'une bande de 30 mètres à partir de chaque berge de ce cours d'eau. De plus, il est important que le règlement de la zone N soit écrit de manière stricte afin d'éviter des occupations et utilisations du sol non aptes à préserver la biodiversité, d'autant plus que la zone N dans ce PLU ne couvre que les axes principaux des corridors écologiques (la trame plus fine étant incluse en zone agricole A et ponctuellement en zone urbaine).

2°) Affluent de l'Ayguelongue, en zone UY :

Visible sur les cartes IGN de Géoportail en grossissant suffisamment la carte, il donne lieu à une bande verte sur le plan commercial, peut-être traduite dans le règlement du lotissement (voir les éléments graphiques au point suivant).

Pour autant, le règlement du projet de PLU n'indique aucune obligation aux abords de ruisseau.

Or, sa prise en compte représente le moyen d'éviter des impacts sur l'environnement qui pourraient survenir ultérieurement du fait d'un amalgame entre ce ruisseau et un simple « fossé ». Le SCOT comprend l'objectif de « préserver et garantir les continuités écologiques des cours d'eau » (DOO, pages 19 à 22).

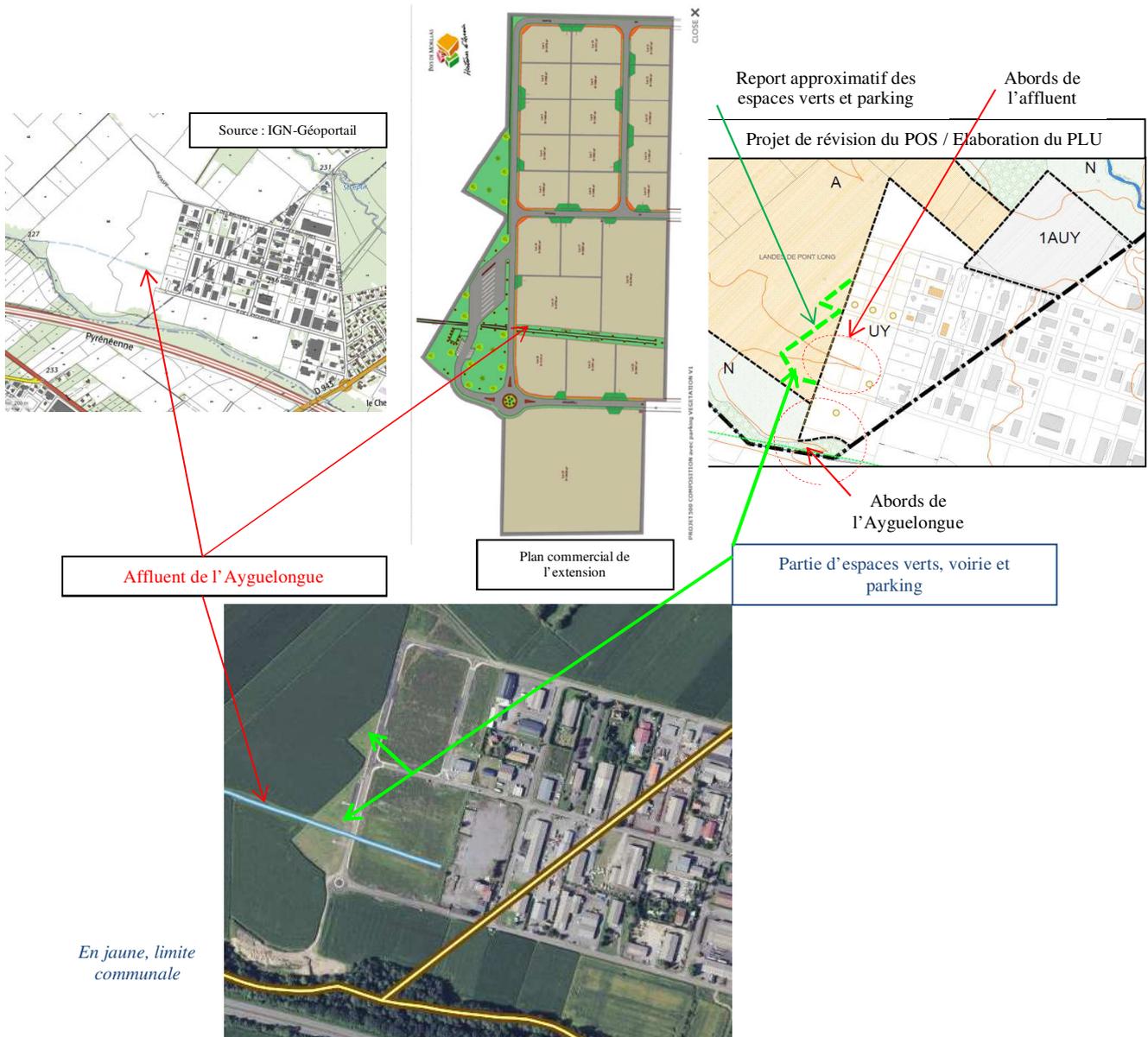
Ainsi, il apparaît souhaitable d'introduire un élément de paysage identifié le long de ce cours d'eau dans l'extension de la zone d'activités de Berlanne, ainsi qu'une disposition dans le Règlement s'attachant à interdire tout bâtiment ou clôture dans une bande de 6 mètres le long des cours d'eau.

Car la prise en compte des têtes de chevelu des cours d'eau revêt une importance sur la qualité de l'ensemble des rivières concernées.

3°) Espaces verts et parkings de la zone d'activités, en zone agricole A :

Il apparaît surprenant que les espaces verts et le parking de l'extension ouest à la zone UY, soient en zone agricole du POS en vigueur, alors que cela ne serait pas possible pour un lotissement habituel destiné à de l'habitat.

Ils ont été inclus en zone agricole A du projet de PLU, qui permet les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



● IV) Capacité de la station d'épuration de Berlanne à recevoir d'autres effluents et projets de desserte de zones situées sur Buros (1AU, 2AU, éventuellement NL, ...) :

RAPPEL DE LA QUESTION POSEE :

En tenant compte du délai de l'étude en cours, du coût des travaux qui en découleront pour la station d'épuration en elle-même et la réhabilitation du réseau existant, sachant que la mise en œuvre des travaux à réaliser va vraisemblablement s'étaler sur plusieurs années, quel est le délai raisonnable que vous estimez pour la desserte des zones 2AU situées dans la Plaine du Pont Long ?

Réponses du maître d'ouvrage :

Cf CR n°23 chapitre « enveloppes urbaines / potentiel »

Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur :

➤ Motif des questions posées :

La question correspondante est en lien avec les demandes exprimées par la Communauté des communes du Nord-Est Béarn, ainsi que les propriétaires suivants : LAHORE Claudine, LARROUY J-Dominique, BUBUC Bruno, M. & Mme DUCLOS-LASSALLE, LARRANG M-Hélène & Patrice.

La question cherche à recueillir des compléments d'informations au Rapport de présentation, d'autant plus que l'Etat et le Syndicat mixte du Grand Pau se sont montrés à plusieurs reprises réservés ou opposés aux zones 2AU et 1AUY.

➤ Analyse :

Le Rapport de présentation du projet de PLU indique que : « *une étude est en cours pour solutionner la question de l'assainissement collectif sur les zones bâties de la plaine du Pont Long, leur extension (résidentiel et activités), via la restructuration éventuelle de la station d'épuration de Morlaas* ».

La commune de Morlaas, responsable de cette station d'épuration, n'a pas répondu aux multiples sollicitations pour obtenir des informations à ce sujet. Elle a fini par accepter que le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) pour la réalisation du Schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales soit transmis par le service de la Police de l'eau de la DDTM en février 2017.

Les autres éléments utiles ont été transmis en février 2017 par ce même service et le service MATEMA du Conseil départemental ainsi que le service de la Police de l'eau de la DDTM.

Ainsi, il est apparu que l'Etat a publié un arrêté préfectoral en date du 1^{er} avril 2016, de mise en demeure de la commune de Morlaas. Celui-ci rappelle l'obligation de respecter les dispositions de l'arrêté ministériel du 21/07/2015 et de ce fait, impose de réaliser un schéma directeur d'assainissement des systèmes d'assainissement (dont celui de Morlaas-Berlanne) et un schéma directeur des eaux pluviales. Cette mise en demeure impose également au maître d'ouvrage d'établir un programme de travaux de mise en conformité suivant un échéancier qu'il définit, avec la date de remise du programme de travaux avec échéancier au service de police de l'eau fixée avant le 28 février 2018.

Le cahier des charges pour le récent appel d'offre relatif à ce schéma directeur d'assainissement, indique que la capacité de la station d'épuration est de 8400 EH mais limitée à 2000 EH, avec une qualité du rejet régulièrement bonne. Toutefois, malgré les travaux successifs réalisés au fil du temps, il demeure d'importantes entrées d'eaux claires. Avec une charge organique évaluée à 450 EH, le flux mesuré en tête de station peut descendre à 300 EH. En tenant compte des by-pass fréquents, les rendements du système global peuvent chuter à 50%.

Ce document indique l'analyse de la conformité établie par la Police de l'eau :

CONFORMITE

L'analyse de la conformité par la Police de l'eau est la suivante :

En 2013 et 2014, le système d'assainissement de Morlaas-Berlanne est non conforme au titre de la directive ERU sur le critère collectif. En effet, sur la période 2010-2014, hors déversements sur le réseau non comptabilisés, la pollution collectée jusqu'à la station et qui n'est pas traitée représente 42% des effluents collectés.

Par ailleurs, le percentile 95 des débits entrants dans le système d'assainissement est de 2170 m³/j alors que le débit de référence du système de traitement est de 300 m³/j.

En 2014, seulement 34% des effluents collectés ont été traités par la station d'épuration.

En tenant compte des délais inclus dans la mise en demeure indiquée précédemment (date butoir pour la remise du programme des travaux au 28/02/2018), du délai de réalisation des travaux correspondants, il semble réaliste de percevoir que la mise à niveau de l'existant (station d'épuration et réseau) nécessite un délai minimum de 5 années, voire plus, suivant les types de travaux que définira le schéma directeur.

Toute extension du réseau, comme envisagée dans le projet de PLU de Buros, ne pourra s'envisager qu'après cette mise à niveau, ce qui reporte d'autant le délai de réalisation, soit pour un délai global estimé à une dizaine d'années. Sont concernées les zones 2AU situées dans la Lande du Pont Long, dont les secteurs 2AUb et 2AUc. Il en est de même pour la zone 1AUY.

Il n'est pas envisageable que soit réalisée une unité « semi-collective », en raison des difficultés de gestion que ce type de système et des risques environnementaux qui en découleraient.

Comme l'indique le compte-rendu de la réunion n°23 du 26/7/2016, le projet de PLU comprend des zones à urbaniser à long terme 2AU prévues à desservir par cette station d'épuration. Ces zones ne peuvent être qu'à long terme en raison des délais nécessaires à la mise à niveau du système d'assainissement actuel. Le choix de raccordement à cette station d'épuration découle d'une réflexion mûrie par la collectivité.

Le secteur 2AUC est soumis à révision du PLU. Le secteur 2AUB -pour sa part- devra faire l'objet d'une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation, à moins que celle-ci intervienne au-delà d'un délai de 9 ans qui imposerait alors une révision conformément à la loi ALUR (accès au logement et urbanisme rénové).

D'après l'article R.122-2 du code de l'environnement, une extension du réseau depuis la partie ouest de la zone d'activités de Berlanne représente un linéaire de canalisation d'environ un peu plus d'un kilomètre vers le premier angle du secteur 2AUB, de 1,8 à 2 kilomètres pour desservir le premier secteur 2AUC et plus de 2 kilomètres pour desservir le secteur 2AUC le plus à l'ouest. De ce fait, il sera nécessaire au moment de concrétiser ce projet, de vérifier s'il doit faire l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale de l'Etat en matière d'étude d'impact.

Ainsi, le délai nécessaire pour remettre à niveau le système actuel d'assainissement collectif de la station d'épuration de Berlanne, confirme qu'il est cohérent d'une part d'inclure en zone à urbaniser à long terme 2AU les secteurs situés dans la plaine, d'autre part de supprimer la zone 1AUY. Il est utile que soit rappelée dans le rapport de présentation, la réglementation relative aux études d'impact se rapportant aux conduites d'eaux usées.

● V) Assainissement non collectif (autonome) :

RAPPEL DE LA QUESTION POSE :

Parmi les scénarios envisagés au cours des travaux d'étude, a-t-il été examiné l'éventualité de desservir tout ou partie de la zone de coteau par l'une des stations d'épuration ?

Réponses du maître d'ouvrage :

Cf historique du PLU page 175 du RP (sous forme résumé).

Quel rapport avec l'enquête publique ?

Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur :

➤ Motif des questions posées :

La question correspondante, est en lien avec les multiples observations du public qui portent sur les souhaits de densification sur les coteaux, perturbés par la réduction de la zone constructible par rapport au POS ou l'introduction d'éléments de paysage identifiés au milieu de parcelles.

Cette question découle également des différents motifs d'avis négatifs ou réservés des personnes publiques.

La page 175 du Rapport de présentation évoque les réflexions menées relatives à plusieurs éventualités de desserte en assainissement collectif, toutefois sans mentionner l'éventualité de desserte de la zone de coteau à l'Est du centre-bourg par la station d'épuration de Berlanne.

➤ Analyse :

La station d'épuration communale a été créée durant les travaux d'étude de la révision du POS (sous la pression semble-t-il des services d'Etat), ce qui a permis de conforter le centre-bourg. Cette structuration du centre-bourg est notoire, de qualité, avec des projets en cours et d'autres en préparation. Elle fait de toute évidence appel à d'importantes sommes d'argent.

Le raccordement à une station d'épuration a permis notamment la construction d'un ensemble d'habitations avec un degré intéressant de densité, en accession sociale à la propriété.

Par ailleurs, le projet de PLU est établi avec une majorité de surfaces en zone constructible (zone UD) destinées à l'assainissement non collectif.

En tenant compte de la faible aptitude des sols à l'assainissement non collectif sur les coteaux qui contiennent des espaces encore disponibles notamment en « dents creuses », un des scénarios aurait pu être de prévoir une desserte d'une partie de la zone de coteaux du centre-bourg par la station d'épuration de Berlanne. Car ces espaces présentent un moindre attrait agricole, à la différence de la zone de la plaine à la qualité agronomique reconnue.

Ce scénario a peut-être été envisagé un temps au cours des multiples réflexions communales, toutefois le mémoire en réponse du maître d'ouvrage n'apporte aucun éclairage à ce sujet.

Le projet de PLU a enlevé d'importantes superficies de la zone constructible du précédent POS, notamment dans les secteurs de coteaux. Il en conserve encore, en évoquant la difficulté de supprimer certaines parties sous peine « d'erreur manifeste d'appréciation », tout en reconnaissant que beaucoup d'entre elles constituent « une figure imposée » faisant l'objet de rétention foncière depuis plus de 30 ans.

Après la confortation du centre-bourg, la commune a priorisé de structurer le secteur de la plaine. Donc un éventuel raccordement à de l'assainissement collectif pour le secteur des coteaux hors du centre-bourg, n'est pas à l'ordre du jour.

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) du PLU contient l'orientation suivante : « *Dimensionner le confortement et le développement « immédiat » de la commune en fonction des possibilités techniques et financières tant sur les parties en assainissement autonome que sur les espaces de développement des réseaux, en particulier l'assainissement collectif, et prévoir le développement dans le long terme préférentiellement en lien avec cet équipement* ».

Ce PADD indique aussi de manière explicite le choix de « *conserver dans le bourg et les quartiers des espaces non bâtis, jardins, parcs, qui font partie intégrante de la qualité de notre cadre de vie* ».

La mesure utilisée à cet effet est l'introduction d'éléments de paysage identifiés au milieu de parcelles. Elle est motivée dans le PLU par un objectif paysager. Ils sont commentés par ailleurs.

Cette mesure, justifiée par des aspects environnementaux, participe au fait de limiter les possibilités de constructions pour être cohérent vis-à-vis notamment du SCOT du Grand Pau, sans trop diminuer le périmètre global constructible.

Pour les aspects de salubrité, le projet de PLU indique que l'essentiel de la zone UD située sur le coteau correspond à la filière n°2, c'est-à-dire avec définition à la parcelle (page 28 des Annexes (pièce n°6) et aux pages 227 à 236 du rapport de présentation). Les annexes du PLU contiennent le résultat de sondages de sol réalisés en 2010 et 2011, repérés par des numéros (commençant par K sur le plan informatif du PLU).

Le SPANC interrogé en janvier 2017, informe qu'il n'est pas possible d'inciter à une irrigation souterraine des végétaux pour les perméabilités inférieures à 10 mm/heure et préconise la rédaction suivante :

« "Les eaux usées, relevant des systèmes d'assainissement autonome, seront traitées conformément à l'arrêté du 07/09/2009, modifié par celui du 07/03/2012, avec avis du SPANC de la CCNEB. A noter que pour des perméabilités inférieures à 10 mm/h, seul le rejet en milieu hydraulique superficiel permanent (cours d'eau) pourra être autorisé, sous conditions (étude spécifique démontrant qu'aucune autre solution n'est possible, rejet immergé, etc ...) et conformément à l'Arrêté préfectoral du 26/05/11."

La première série de questions (au I ci-dessus) a signalé que la partie Est non bâtie de la parcelle AL 82 est en zone UD alors que le rapport de présentation en page 232 l'indique sur la cartographie en « contexte non connu ou défavorable, terrains retirés après investigations terrains ». **Cette incohérence entre deux parties du projet de PLU mérite d'être clarifiée, en gardant comme principe de celui du respect de la salubrité publique et de la nécessaire aptitude des sols à l'assainissement non collectif.**

Le PLU est bâti en partie sur le principe de desserte des zones à urbaniser à long terme 2AU dans la plaine par un réseau à créer depuis la station d'épuration de

Berlanne. Cette option étant un choix communal établi après une longue réflexion, il est à respecter.

Dans le cas où aucune ouverture à l'urbanisation de celles-ci ne serait entamée dans un délai de 9 ans après l'approbation du PLU, il sera utile alors de réexaminer si cette option demeure d'actualité. Car l'éventualité de desserte des coteaux par ce type de réseau constitue un des scénarios éventuels.

Ponctuellement, il est constaté que le Zonage inclus en zone UD la partie Est non bâtie de la parcelle AL82, alors que le Rapport de présentation en page 232 l'indique sur la cartographie en « contexte non connu ou défavorable, terrains retirés après investigations terrains ».

Par cohérence, il semble opportun d'exclure de la zone UD cette partie non bâtie de la zone UD.

● VII) Autres aspects relatifs aux risques, sécurité et nuisances :

Et : **● VIII) Autres questions relatives à l'environnement, pour les points 1°) et 2°) :**

Les questions correspondantes s'attachent à exprimer au maître d'ouvrage les points de vigilance du commissaire-enquêteur sur des aspects environnementaux relatifs aux risques et nuisances. De ce fait, cela offrirait la possibilité au maître d'ouvrage d'apporter des éléments de réponse, dont le commissaire-enquêteur envisageait tenir compte au moment de la rédaction de ses conclusions.

En fin de ce paragraphe, est évoqué également le sujet d'anciennes décharges (en point 6°), suite à un échange avec le service compétant des Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques postérieurement à l'envoi des questions au maître d'ouvrage.

RAPPEL DES QUESTIONS POSEES :

1°) Est-ce que l'aspect de cohérence entre la possibilité d'implantation d'HLL en zone NL, voire de camping-caravaning, a été examiné au regard des risques d'inondations (aux abords du Luy de Béarn) ?

2°) a) Quel est le motif d'inclusion en zone UD du terrain concerné par l'atlas des zones inondables à l'ouest du quartier Peyhitte ?

3°) . a) Pour chaque secteur concerné, quelles sont les modalités de calcul mises en œuvre pour établir que l'augmentation de population soumise au risque est estimée au maximum à 60 personnes / ha ?

. b) Est-ce vous avez consulté TIGF pour vous assurer de la compatibilité du PLU avec les règles de sécurité aux abords de la canalisation de gaz ?

4°) a) Quelles sont les raisons du maintien en zone UD de la partie sud de la précédente zone NBb du POS le long de la RD 222, malgré l'accumulation de contraintes ?

b) Pour le secteur situé en zone B du Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Pau-Pyrénées, est-ce que les cercles figurant sur le plan de zonage font l'objet d'autorisations d'urbanisme encore en cours de validité ?

c) Y a-t-il eu des autorisations d'urbanisme pour lotissement depuis le 13/12/2010 dans ce secteur ?

5°) Y a-t-il un motif de suppression dans le règlement d'une mention relative au risque de remontée de nappe ?

Réponses du maître d'ouvrage :

Pour chaque point :

Quel rapport avec l'enquête publique ?

Le dossier a été diffusé aux PPA dont service risques DDTM

De plus, pour le point 3°) : Avons déjà répondu à cette question

Pour le point 5°) : Question incomprise

Analyse et conclusions partielles du commissaire-enquêteur :

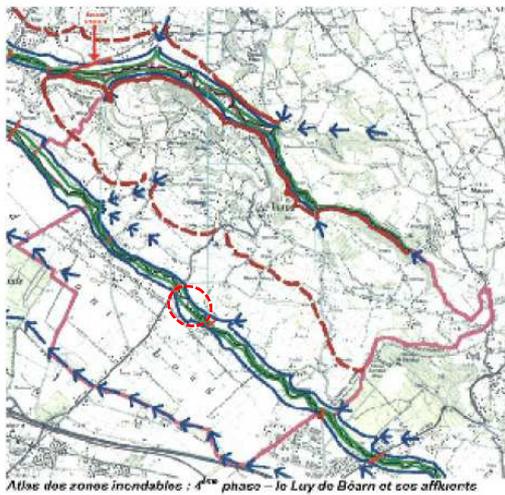
➤ Motif des questions posées :

Les questions correspondantes s'attachent à exprimer au maître d'ouvrage les points de vigilance du commissaire-enquêteur sur des aspects environnementaux relatifs aux risques et nuisances. De ce fait, cela offrirait la possibilité au maître d'ouvrage d'apporter des éléments de réponse, dont le commissaire-enquêteur envisageait tenir compte au moment de la rédaction de ses conclusions.

➤ Analyse :

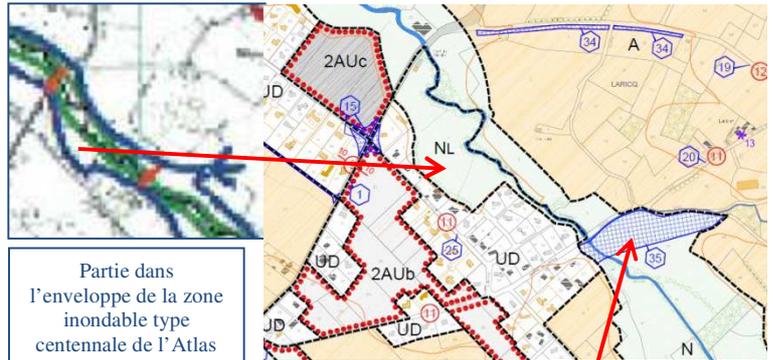
Le projet de PLU contient deux secteurs NL dans la zone N, l'un au nord-ouest de la commune, l'autre situé à l'aval et à proximité du bassin de retenue nouvellement réalisé (numéroté en emplacement réservé n°35). Le règlement de la zone N à l'article N-2 permet notamment sous conditions dans ce secteur les Habitations légères de loisirs HLL (sans toutefois indiquer quelles sont les conditions de leur autorisation dans la zone). Par ailleurs, ce même règlement aux articles N-1 et N-2 n'indique rien en ce qui concerne le camping-caravaning ou les parcs résidentiels de loisirs. Comme l'article N-1 de ce règlement n'est pas strict, ces types d'occupations ne pourraient pas y être interdits. Or, pour les HLL comme le camping-caravaning, cela apparaît bien peu prudent à l'aval du bassin de retenu, en tenant compte des évolutions climatiques.

De plus, ce secteur NL proche du Luy de Béarn se situe dans une zone de remontée de nappe, comme le montre la carte page 133 du rapport de présentation.



- LEGENDE
Echelle 1/25 000
- Obstacle à l'écoulement
 - RIVIÈRE
 - Limite d'ensemblier géomorphologique
 - Enveloppe de la zone inondable type centennale
 - Enveloppe de la zone inondable type décennale
 - Canal d'évacuation
 - Limite de commune

Atlas des zones inondables

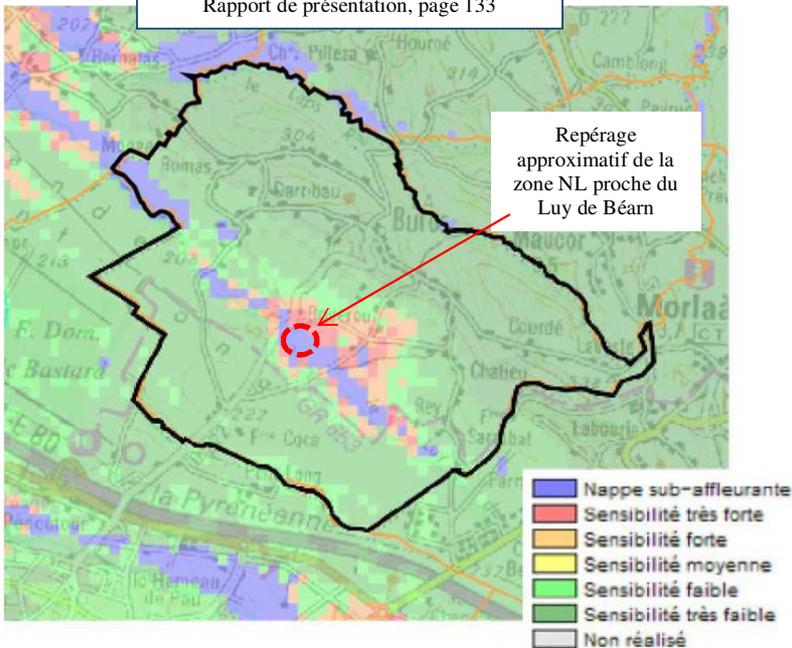


Partie dans l'enveloppe de la zone inondable type centennale de l'Atlas des zones inondables

Projet de PLU

Bassin de rétention réalisé

Carte de risque de remontée de nappe, Rapport de présentation, page 133



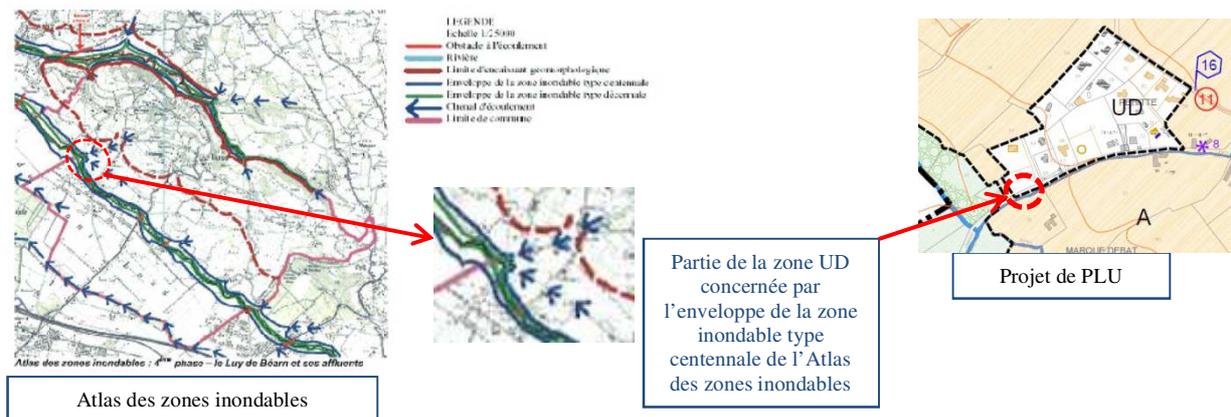
Pour la zone N, l'avis de l'Etat pour sa part a constaté que « même si la Trame Verte et Bleue est classée en zone N, le règlement de cette zone ne prévoit pas une protection stricte en autorisant des extensions mesurées à l'habitation, des ouvrages publics, des aires de sport et de loisirs, des aires de stationnement et voiries contraire au principe de préservation de cette trame ».

De ce fait, il est opportun que le règlement de la zone N prévoit une protection stricte, d'autant plus que dans ce PLU la zone N s'avère limitée aux lieux les plus sensibles.

En secteur NL situé près du Luy de Béarn, il n'est pas envisageable d'autoriser des HLL ou du camping, caravanning, ...

2°) Zone UD aux abords du Luy de Béarn :

Il apparaît qu'un terrain à l'ouest de la zone UD au quartier Pehitte est concerné par la zone inondable indiquée dans l'Atlas des zones inondables, au niveau d'un chenal d'écoulement. De plus, il semble que ce quartier Peyhitte soit assez humide.



La commune n'a pas apporté de clarification sur ce point. Est-ce que des constatations au fil des années ont montrées un risque sur la parcelle repérée, ou est-ce que le risque n'intervient qu'au sud du ruisseau et du chemin ? **Situé en bordure de la zone UD, il est opportun que la commune ré-examine s'il est opportun ou pas de maintenir ce terrain en zone constructible.**

3°) Abords de la canalisation de gaz de TIGF :

Les modalités de calcul du projet de PLU en matière d'augmentation de population soumise au risque lié à la canalisation de gaz a été comprise postérieurement au procès-verbal de synthèse, à travers la relecture d'autres chapitres du rapport de présentation que celui des risques ainsi que le compte-rendu de la réunions n°23 du 26/7/2016.

Ces calculs apparaissent cohérents par rapport aux règles à appliquer.

4°) Plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aérodrome de Pau-Pyrénées :

Une partie de la zone UD au sud de la commune est couverte par le Plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aérodrome de Pau-Pyrénées approuvé le 13/12/2010. Le règlement du PEB interdit les immeubles à usage collectif et les lotissements en zone C.

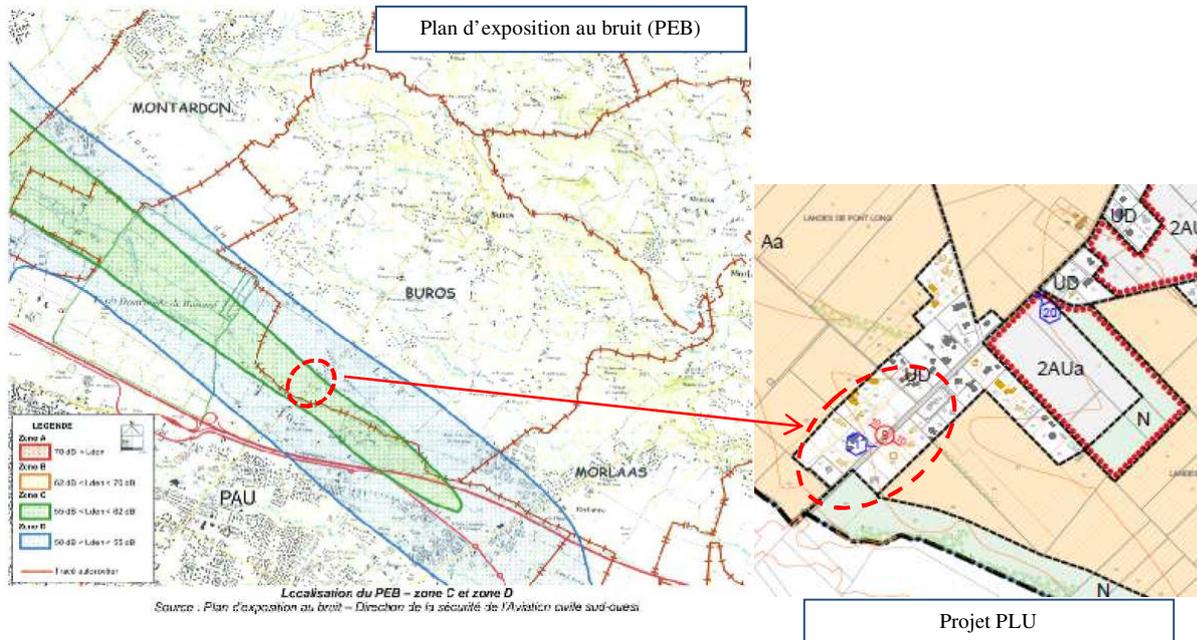
Par ailleurs, la plupart de ces terrains semblent nécessiter de nouveaux accès sur la RD 222 ou, s'ils existent, renforceront les entrées et sorties directes sur cette chaussée très fréquentée où les véhicules circulent à grande vitesse. Cette voie est concernée par une zone de bruit.

Par ailleurs, le SCOT indique dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) en page 88 qu'il importe notamment de proscrire l'urbanisation linéaire. De même, si l'épaississement urbain est possible, il est soumis à des conditions décrites en page 91 du DOO.

Ce secteur cumule ainsi plusieurs types de nuisances et prescriptions. Il est en zone UD.

Le rapport de présentation en page 272 informe que les quelques terrains restant à bâtir ont été divisés dans la perspective de recevoir des pavillons.

Des autorisations d'urbanisme ont été délivrées en 2015 et/ou 2016 pour les derniers terrains qui n'étaient pas urbanisés dans ce secteur. De plus, un permis de construire a été octroyé pour le terrain le plus au sud, il ne serait pas cohérent d'envisager d'extraire les autres terrains non encore construits.



Pour ces raisons, et malgré l'addition des risques sur la santé en entrée sud de la commune en venant de Pau en matière de bruits et de risques d'accidents, il semble difficile de réduire le périmètre de la zone UD étant donné les autorisations délivrées.

5°) Risque de remontée de nappe :

Le règlement du POS comprend, notamment pour la zone 1NA, une prescription interdisant les caves et sous-sols enterrés, ceci afin de palier au risque de remontée de nappe ou d'inondation.

Il peut être opportun d'examiner si une prescription analogue, interdisant les caves et sous-sols enterrés, pourrait être ré-introduite dans le règlement.

Cela pourrait par exemple prendre la forme d'une prescription dans les articles 15 du règlement qui porte sur les « obligations des constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ».

● VIII) Autres questions relatives à l'environnement, pour les points 3°) et 4°) :

RAPPEL DES QUESTIONS POSEES :

1°) Quelles sont les raisons de l'absence de zone N le long de l'Ayguelongue en partie ouest du territoire communal ?

2°) Quelles sont les raisons de la bande de 4 m au lieu de 6 m le long des ruisseaux en zones A et N ?

3°) a) Quelles sont les raisons de suppression de certains espaces boisés classés ?

b) Quelles sont les raisons du nombre très limité d'EPI sur le plan de zonage du PLU par rapport au plan informatif ?

4°) Est-ce la volonté de la commune de maintenir des possibilités de bâtiments agricoles en secteurs Aa ainsi qu'en zone A le long des lignes de crêtes vers les Pyrénées ?

Réponses du maître d'ouvrage :

1°) Quel rapport avec l'enquête publique ?

Le dossier a été diffusé aux PPA dont Chambre d'agriculture

2°) Quel rapport avec l'enquête publique ?

Le dossier a été diffusé aux PPA dont service risques DDTM et Chambre d'agriculture

3°) Erreur matérielle à rectifier

4°) Il s'agit de bâtiments de production et d'exploitation exclusivement

Pourquoi cette remise en question de choix politiques ?

➤ Motif des questions posées par la commissaire-enquêteur :

Les questions correspondantes, qui portent sur les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés et les secteurs Aa le long de la ligne de crête, sont en lien avec notamment, les observations des membres de la famille COURRIADES et Robert SERROT-GRACIE, comme d'autres relatives à ces mêmes aspects.

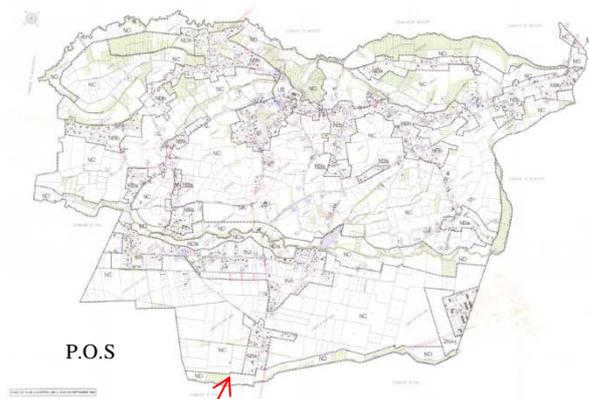
➤ Analyse et conclusions partielles :

Comme exprimé précédemment, l'avis de l'Etat a constaté diverses incomplétudes en matière de prise en compte de l'environnement, rappelé lors de la réunion du 5/7/2016 (cf compte-rendu n°22 en p.3).

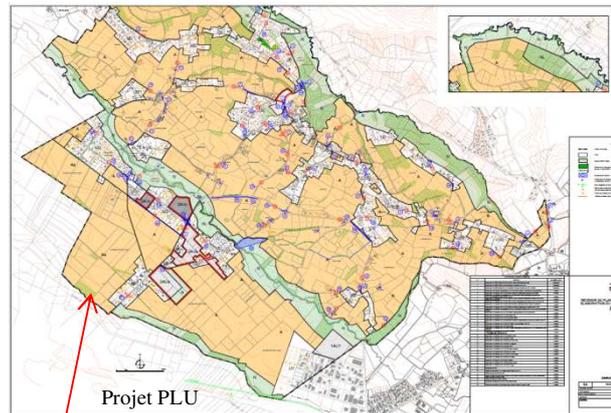
Comme exprimé dans le PV de synthèse des observations, plusieurs secteurs ont fait l'objet d'une analyse.

1°) Corridor écologique le long de l'Ayguelongue à l'ouest :

Contrairement au POS, le projet de PLU ne couvre pas la totalité des abords de l'Ayguelongue de la zone A, puisque l'ouest de la RD 222 est en zone agricole A. Or, une petite fenêtre de cette zone est desservie par cette route départementale. Le PLU introduit ainsi des possibilités de constructions agricoles aux abords de cette rivière. Comme exposé précédemment, elle constitue pourtant un corridor écologique d'est en ouest vers le réservoir de biodiversité du Bois de Pau.



Zone ND le long de l'Ayguelongue, d'est en ouest



Partie des abords de l'Ayguelongue en zone agricole A

Le Document d'orientations et d'objectifs du SCOT du Grand Pau demande de son côté de classer inconstructible une bande de 30 mètres à partir de chaque berge (espaces naturels ou agricoles inconstructibles). Il contient également des prescriptions portant sur la préservation des corridors terrestres reliant notamment les réservoirs de biodiversité, en sachant qu'il en existe le long de ce cours d'eau vers l'est et l'ouest de Buros.

Ainsi, il semble approprié d'inclure en zone N les abords de l'Ayguelongue au sud-ouest du territoire communal sur une largeur de minimum 30 mètres à partir de la berge.

Si possible, cette largeur pourrait être d'une largeur identique à celle du POS.

2°) Corridors écologiques le long des petits ruisseaux et préservation de l'eau :

Le projet de PLU laisse en zone agricole A les abords des petits ruisseaux qui jalonnent la commune, dans la plaine ou dans les petits talwegs des coteaux. La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000, pour autant la préservation de l'environnement et des corridors écologiques demeure une priorité, dans le respect du code de l'urbanisme, du SCOT comme du PADD de ce projet de PLU.

La préservation des têtes de chevelu représente un enjeu car ils constituent un des maillons pour la qualité de l'ensemble d'un cours d'eau.

Le règlement introduit à l'article UD-2 la possibilité de constructions et clôtures en bordure des cours d'eau qu'à la condition de laisser une bande de 6 mètres de large. Cette mesure mériterait d'être complétée par « *de part et d'autre du cours d'eau et pour chaque berge* ».

Comme indiqué précédemment, aucune disposition n'est introduite en zone UY malgré la présence d'un petit cours d'eau.

Pour la zone agricole A comme pour la zone N, les articles A-2 et N-2 indiquent une largeur de passage de 4m, ce qui n'est pas cohérent avec l'article UD-2, ni la prescription indiquée à l'annexe 6-7 découlant de l'atlas des zones inondables (page 46 du document 6 des annexes au PLU).

Ainsi, il semble opportun de généraliser à 6 m la largeur de la bande préservée de part et d'autres des cours d'eau pour chacune des zones du PLU.

3°) Préservation des boisements :

Le projet de PLU supprime un certain nombre d'espaces boisés classés (EBC) par rapport au POS.

Cet aspect est divergeant avec le Rapport de présentation qui, en page 223, indique une superficie des EBC identique de 136ha.

Le PADD pour sa part comprend les orientations générales suivantes :

- Page 2 : [...] « *Protégeant les espaces naturels sensibles, les réservoirs de biodiversité, les zones humides, les corridors écologiques, notamment en conservant des trames végétales existantes (haies, espaces boisés)* ».
- Page 2 : « *Protéger les haies et rideaux d'arbres qui contribuent à la qualité des perspectives paysagères, notamment en zones urbanisées* ».
- Page 4 : « *conserver dans le bourg et les Quartiers des espaces non bâtis, jardins, parcs, qui font partie intégrante de la qualité de notre cadre de vie* ».

En ce qui concerne les « éléments de paysage identifiés » (EPI), à deux exceptions près, ils ne figurent pas sur le plan de zonage du projet de PLU, mais sur le plan informatif, avec des compléments sur le plan informatif issu de la réunion du 26 juillet 2016.

Or, comme le prévoit le code de l'urbanisme et le Règlement du PLU, il ne peut être appliqué que ceux indiqués sur le plan de zonage.

Le maître d'ouvrage reconnaît dans sa réponse au point 3) une erreur matérielle à rectifier, qui recouvre donc les EBC et les EPI.

Ainsi, il est indispensable que le plan de zonage 5A représente :

- **l'ensemble des éléments de paysage identifiés indiqués sur le plan informatif de juillet 2016 (en tenant compte des adaptations indiquées par ailleurs),**
- **ainsi que l'ensemble des espaces boisés classés qui figuraient sur le Plan d'occupation des sols.**

4°) La préservation des vues paysagères en lignes de crête vers les Pyrénées :

Le PLU introduit deux petits secteurs Aa de la zone agricole aux abords de la route de Morlaas, semble-t-il pour préserver les vues paysagères. Toutefois le règlement n'interdit pas les bâtiments agricoles dans ce secteur. Des administrés ont soulevés cet aspect.

La modification du POS du 17/12/2012 avait localisée des points de vue paysagers à préserver (cf page 63 du PV de synthèse des observations annexé au Rapport d'enquête publique). Toutefois des différences existent entre ce recensement et le PLU, sans que le rapport de présentation n'explique les raisons de la localisation des fenêtres paysagères maintenues.

Les bâtiments agricoles sont autorisés dans l'ensemble de la zone agricole A, ce qui peut amener à la disparition de certaines fenêtres paysagères qui sont magnifiques.

Il semble opportun que le PLU soit plus explicite sur le choix des fenêtres paysagères à préserver et qu'il interdise les bâtiments dans celles faisant l'objet d'un secteur particulier comme celui classé Aa.

◆ Autre aspect environnemental relatif à la salubrité publique, les anciennes décharges :

Le rapport de présentation (page 130) informe que « la Communauté des communes a entrepris des travaux de réhabilitation de 4 anciennes décharges « sauvages » sur la commune et que ces secteurs sont soumis à une réglementation stricte et à servitudes. Tous travaux sont soumis à l'accord de la communauté des communes ».

Le service du conseil départemental compétent dans ce domaine, lors d'un échange par mail du 09/02/2017, informe avoir financé en partie ces réhabilitations et précise leur localisation :

« N° Géo-référencement base données départementale » et « Commune/section/N° parcelle »

"31A22" > "640152000AP0082"
"31A23" > "640152000AH0048"
"31A24" > "640152000AR0035"
"31A25" > "640152000AR0035".

Il a fait part également que les démarches administratives qui avaient été prévues n'ont pas été engagées à ce jour. Elles consistent en la mise en place d'arrêtés simplifiés de servitudes devant être réalisés par la DREAL, à la demande de la communauté des communes. Ce type de servitude permet l'inscription au registre des hypothèques, afin de garantir l'intégrité des travaux dans le temps par les communes et le suivi de ces réhabilitations. Elles évitent que l'information et les obligations ne disparaissent et qu'en cas de mutation du terrain à un tiers, le nouvel acquéreur soit informé au préalable.

Ce service précise : « Ces sites méritent de ne pas être classés en Agricole pour plusieurs raisons :

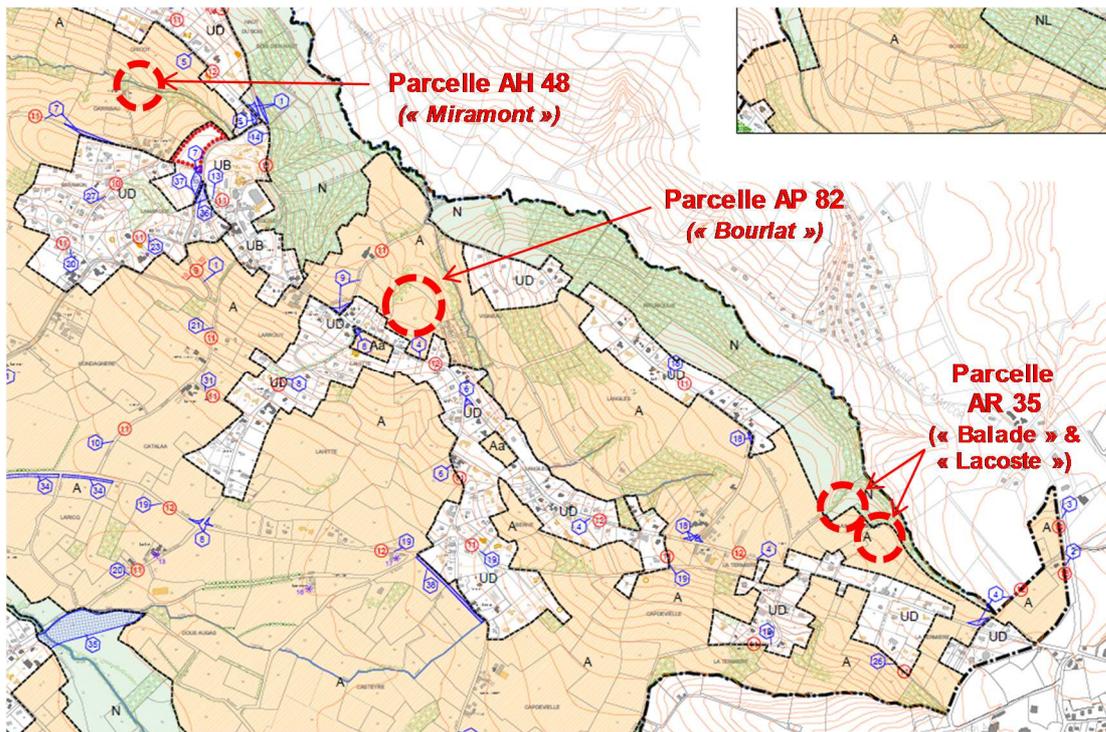
- Préserver la couverture semi-perméable réalisée lors des travaux : donc pas de labour, de plantations définitives profondes...
- Concernant le pacage, à priori pas de souci en terme de contamination par le sol, mais les bovins, de par leurs poids, peuvent altérer fortement la couverture et les fossés.
- Pour la récolte de certaines plantations (foin par exemple) : usage d'engins mécaniques donc à ne pas encourager.

Une classification en zone naturelle serait semble-t-il plus conforme aux usages ».

La carte ci-après (réalisée par la commissaire-enquêteur) tente de repérer ces sites.

Un repérage sur le plan informatif 5B permettrait d'afficher leur localisation et la prudence qui s'impose à leur égard. Pour autant, les maintenir en zone agricole n'apparaît pas approprié car leur exploitation n'est pas envisageable.

Pour des questions de salubrité publique, il apparaît opportun que le PLU insère les 4 anciennes décharges en zone naturelle N.



● IX) Question relative aux espaces agricoles :

RAPPEL DES QUESTIONS POSEES :

1°) Pour quelle(s) raison(s) y a-t-il des incohérences entre le PADD, le Rapport de présentation et les documents réglementaires (zonage et règlement) en matière de ZAP ?

2°) Les bâtiments agricoles sont-ils vraiment souhaités en secteur Aa ? Si oui, dans quelle mesure cette disposition serait-elle susceptible d'assurer la préservation des riches terres agricoles du Pont Long ?

3°) Où en est le projet de ZAP ? Est-ce normal que rien ne soit mentionné à l'Annexe 6-8 en matière de zones agricoles protégées (page 47 de la pièce n°6 du PLU), pas même son projet ?

Réponses du maître d'ouvrage :

1°) ZAP et zonage PLU sont deux choses différentes. La ZAP n'entraîne pas l'in-constructibilité de la zone agricole, le PLU n'a pas à relayer la ZAP telle quelle.
Quel rapport avec l'enquête publique ?

2°) Quel rapport avec l'enquête publique ?

Le dossier a été diffusé aux PPA dont Chambre d'agriculture. Il s'agit uniquement de bâtiments de production et de transformation, cela relève d'échanges avec la Chambre d'agriculture, l'enquête publique est-elle le lieu de ces questions ?

3°) La ZAP ne sera mentionnée qu'une fois effective. Les services ont demandé de ne pas faire état des projets dans les annexes.

➤ Motif des questions posées par la commissaire-enquêteur :

Les questions correspondantes, qui portent sur le projet de zone agricole protégée et le secteur Aa dans la Plaine du Pont Long, sont notamment en lien avec les observations des membres de la famille COURRIADES.

➤ Analyse et conclusions partielles :

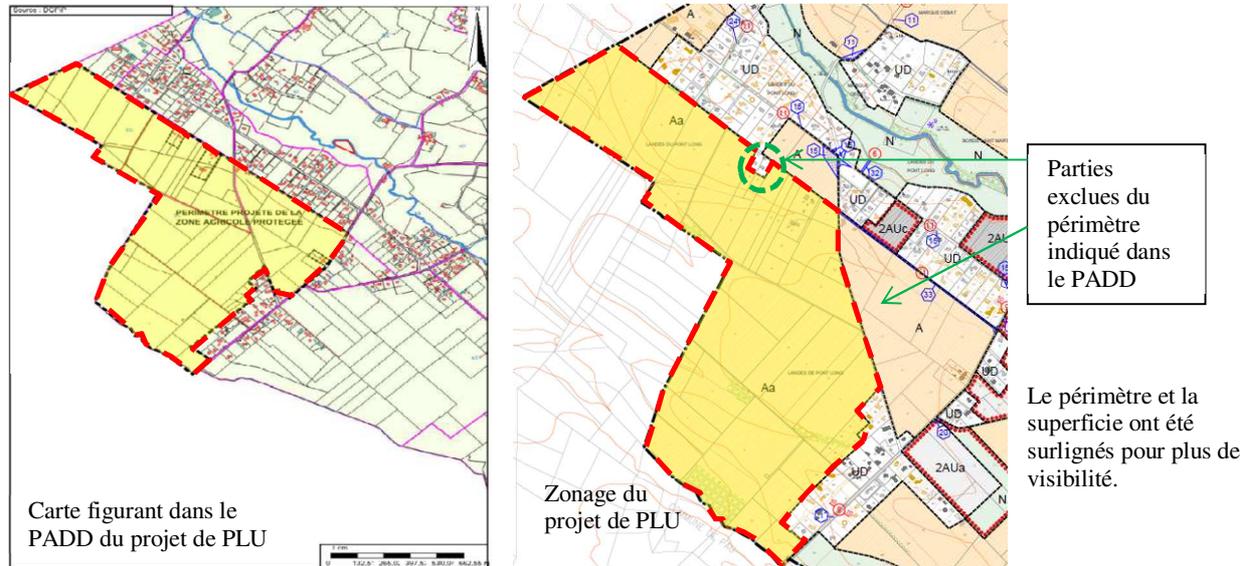
Conclusions de l'enquête publique du PLU de BUROSSES déroulée du 30/12/2016 au 30/01/2017

Le rapport de présentation précise en page 180, dans la partie expliquant la traduction du PADD dans le document : « *Indiquer des secteurs agricoles (ZAP) en interdisant les constructions nouvelles* ».

Le PADD mentionne que « *la commune de Buros souhaite s'intégrer dans le principe de la trame en inscrivant parallèlement à son projet de Plan Local d'Urbanisme une Zone Agricole protégée (ZAP) d'environ 150 ha en continuité de celle inscrite dans le document d'urbanisme de Montardon* ».

Ce PADD présente un schéma à ce sujet.

Or, le périmètre de projet de ZAP représenté dans le PADD est plus étendu que le périmètre du secteur Aa du zonage du PLU, pourtant sensé recouvrir le projet de ZAP. Faute d'explications, cela apparaît être une incohérence, comme représenté sur le schéma ci-après.



Outre les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure, seules sont autorisés les bâtiments et installations nécessaires à la production agricole et la transformation sur place de celle-ci.

Même s'il pourrait être regretté la possibilité de bâtiments dans cette grande plaine, la formulation du règlement est identique à celle du PLU voisin de Montardon, qui contient également une ZAP.

Ainsi il semble opportun qu'une mise en cohérence entre les pièces du PLU, notamment sur cet aspect de ZAP.

D'autres éléments d'analyse relatifs à l'espace agricole sont exprimées ci-après, en lien avec les observations du public relatives à des projets de voies.

Le SCOT considère la Lande du « *Pont Long comme un secteur agricole à protéger particulièrement du fait de la grande qualité des terres arables qu'il possède et de la pression foncière importante qu'il connaît* ».

De ce point de vue, est concerné également la partie est à la RD 222.

De ce fait, le projet mentionné dans le PADD (page 8) de relier « *la zone dédiée à l'implantation d'un parking relais, d'une ligne de bus, de commerces et de services* » avec la zone de Berlanne apparaît impropre à préserver cet espace agricole. Car cette voie amènerait une pression urbaine supplémentaire à cet espace convoité.

Le PADD évoque également dans la même orientation générale, un projet de « *branche* » routière de sortie de la rocade nord de Pau depuis la route de Pau (ou avenue de Buros).

Or le Rapport de présentation ne précise rien pour ces deux projets de voies en terme et aucun tracé ni schéma d'organisation viaire n'est proposé dans le PLU.

De ce fait, il est souhaitable que soient supprimées du PADD ces intentions de voies nouvelles.

Si à l'avenir elles devenaient des priorités partagées, elles pourraient être réintroduites par le biais d'une révision du PLU.

L'entretien avec le maire lors de la remise du PV de synthèse des observations, le 06 février 2017, avait amené à une rétrospective, avec émotion, des évolutions dans la perception de l'urbanisation sur la commune.

Ainsi, le maire s'est remémoré l'étape de la mise en place du premier document d'urbanisme. Il avait donné lieu à une forte mobilisation des agriculteurs de la génération de son père, se prononçant avec vigueur contre l'arrivée de l'urbanisation sur la commune. Cette étape a été également relatée en permanence par une administrée.

Le maire a également évoqué qu'un agriculteur, lors de l'élaboration du premier POS, avait proposé la mise en place d'un remembrement permettant de mieux répartir les terres en fonction des priorités agricoles et urbaines. Mais cette proposition n'avait pas été retenue, donnant suite à un POS contenant de multiples zones ouvertes à l'urbanisation (en UB, NB) comptabilisant, au fil des modifications, un total de 80 hectares.

Il a exprimé la difficulté de gérer au sein des familles les partages successoraux. C'est le cas pour les agriculteurs, où le fait que des lots à bâtir soient octroyés en faveur des frères et sœurs permet de conserver le patrimoine nécessaire à l'exploitation.

Ainsi l'émiettement des terres agricoles s'était démultiplié sur les deux générations qui avaient suivies la génération des « résistants » à l'urbanisation.

L'entretien sur ce sujet, avait fini en constatant que les différentes familles ont au fil des années bénéficiées des avantages fonciers de cette urbanisation.

● X) Autres incohérences constatées dans les pièces du projet de PLU ou entre elles (inventaire non exhaustif) :

RAPPEL DES OBSERVATIONS EXPOSEES :

- Le PADD comprend un mélange d'orientations générales (comme cela est nécessaire d'après le code de l'urbanisme) et d'explications qui, elles, relèveraient plus du contenu du Rapport de présentation. Cet amalgame rend la lecture du PADD peut claire et peut nuire à l'applicabilité du PADD.
- Le rapport de présentation indique en page 180 que la zone N est protégée strictement, ce qui n'est pas le cas dans le règlement.
Il mentionne en page 179 une zone UC qui n'existe pas dans les documents réglementaires.
- Certaines informations sont contenues dans le rapport de présentation mais pas dans le document des annexes. Ainsi les annexes ne comprennent pas les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement comme cela est mentionné à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés (ER) sont déjà réalisés et nécessitent ainsi d'être supprimés du PLU, dont celui n°35 du bassin de retenue le long du Luy de Béarn et une partie de l'ER n°1 comme mentionné dans l'avis du conseil départemental.
- Le document n°6 des annexes ne comprend pas, pour l'instant, de partie réservée au Droit de préemption urbain, qui devrait de toute évidence être reconduit entre le POS et le PLU.

Réponses du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage n'a apporté aucun commentaire par rapport à ces constats.

➤ Motif des questions posées par la commissaire-enquêteur :

Ce point est indiqué dans le mémoire en réponse en terme de constat, sans être assorti de question particulière. Le maître d'ouvrage pouvait, s'il le souhaitait, apporter des indications.

➤ Conclusion partielle :

Il est important que les différentes pièces composant le PLU soient en concordance.

V. Motivation des conclusions

Le projet de révision du POS / élaboration du PLU de Buros comprend des points forts et points faibles qu'il s'agit d'analyser afin de déterminer les conclusions à cette enquête.

1°) Points faibles :

Le projet de PLU arrêté le 10 février 2016 a donné lieu à plusieurs avis négatifs ou assimilés (Etat, SMGP, autorité environnementale de l'Etat) et à des avis contenant des observations très réservées (Conseil départemental notamment).

Malgré cela, la commune a fait le choix de le présenter en enquête publique, vraisemblablement en raison de l'échéance proche de la fin d'applicabilité des POS. Pour ce faire, elle a négocié avec l'Etat et le SMGP en acceptant d'abandonner et réduire certains secteurs et a présenté dans le dossier d'enquête les améliorations envisagées.

Le projet de PLU tel qu'il a été arrêté représenterait un avis négatif par cette enquête publique, en raison des multiples insuffisances en terme de consommation de l'espace et étalement urbain, d'insuffisances de prise en compte de l'environnement, ...

Comme la commune a présenté dans le dossier d'enquête les principes de modification du projet, le dossier assorti de celles-ci est de ce fait analysé.

Le choix de présenter en enquête le projet arrêté de PLU et les propositions de modifications suite aux avis négatifs, induit pour la commune une vigilance accrue dans l'organisation de l'enquête. Or et faute pour elle de service d'urbanisme en interne ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la préparation de cette enquête publique et du dossier s'est avérée laborieuse.

En ce qui concerne les modifications envisagées, le dossier d'enquête a présenté notamment un plan figurant les mesures enlevées ou rajoutées, les comptes-rendus des réunions qui ont suivies l'arrêt du PLU, dont celle avec les services n°23 du 26/07/2016 concluant leurs accords de principe et celle en conseil municipal du 13/09/2016. Il ne présente pas les modifications pour chaque partie du projet de PLU, dont celles nécessaires dans le Rapport de présentation, les Orientations d'aménagement et de programmation, le PADD, le règlement. Si cet aspect ne semble pas avoir gêné le public venu surtout se renseigner sur la constructibilité de ses parcelles, en revanche cela a complexifié le travail d'analyse de la commissaire-enquêteur. Il a été en effet nécessaire d'examiner des informations distribuées dans une diversité de documents distincts.

Le public est venu en nombre lors de cette enquête.

Certains ont exprimés des demandes d'extension ou de maintien en zone constructible (qui sont contraires avec la nécessité de réduction imposée par la doctrine actuelle). A contrario, d'autres ont signalés leur mécontentement face à des éléments de paysage identifiés (représentés sur le document informatif) inclus sur leur parcelle et en apparente contradiction avec le principe de densification des périmètres constructibles.

La compréhension du bien-fondé de cette disposition par la commissaire-enquêteur a donné lieu à du temps d'analyse, car les justifications contenues dans le dossier d'enquête s'avèrent trop brèves.

Ce déficit de justifications concerne également le périmètre constructible qui est réduit par endroits et étendu dans d'autres. Cette possibilité de modifier le périmètre est possible, pour autant le contexte de cette révision de POS devant tenir compte du SCOT du Grand Pau impose une clarté. C'est ainsi le cas pour la définition de « *l'enveloppe de projet* » tel que demandé par le SCOT.

Des personnes publiques ont appuyés leurs avis négatifs initiaux notamment sur les insuffisances rédactionnelles présentées par le PADD en matière de limitation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elles ont déploré également que des zones à urbaniser à long terme soient introduites, alors que leur desserte en assainissement collectif n'est encore qu'hypothétique en raison des importants travaux à réaliser au niveau du système d'assainissement collectif de la station d'épuration de Berlanne gérée par la commune de Morlaas.

Enfin, le projet de PLU y compris avec les modifications envisagées, présente une série d'insuffisances en matière d'environnement et de santé.

C'est le cas pour :

- La consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain,
- La préservation des abords des cours d'eau et des corridors écologiques, dans un contexte de péri-urbanisation croissante,
- La prise en compte des risques d'inondation et de remontée de nappe,
- La prise en compte des nuisances sonores routières et aéronautiques, associées aux risques de la circulation automobile, pour le secteur en cours d'urbanisation en entrée sud de la commune le long de la RD 222 reliant Pau à Buros qui est situé dans le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Pau-Pyrénées,
- Des mesures insuffisantes pour la prise en compte des anciennes décharges d'ordures réhabilitées (car il est prudent que le PLU pallie au non-avancement de la mise en place de servitudes)
- Des incohérences entre les différentes parties du projet de PLU et, par endroit, un zonage non compréhensible.

Ces points sont détaillés dans les paragraphes précédents. En synthèse, les améliorations souhaitables sont les suivantes :

2°) Points forts :

Héritant d'un POS très permissif avec environ 135 hectares libres urbanisables alors (hormis les zones à vocation d'activités), et en l'absence de réseau d'assainissement jusqu'en 2012, l'élaboration de cette révision du POS pour le transformer en PLU s'est avérée être un exercice très difficile pour la collectivité. Car la prise en compte de l'évolution des textes applicables, dont le SCOT du Grand Pau approuvé en 2011, l'a conduit à réduire les superficies précédemment ouvertes à l'urbanisation et à trouver des solutions en matière d'assainissement collectif.

Dans ce domaine, la commune a créé durant le temps d'étude du projet de PLU une petite station d'épuration au nord de la commune desservant le centre-bourg.

Pour le projet de PLU arrêté, la réduction des superficies précédemment constructibles du POS est de 34,37 hectares (dont 29,12 ha libres), ramenées à 17,76 ha en établissant le bilan avec les superficies rajoutées par ce PLU.

A l'issue des négociations avec l'Etat et le SMGP, et sans possibilité de maintien du projet de zone 1AUY, cette réduction des superficies revient à environ 36,69 ha, ramené à environ 35,67 ha en tenant compte des 1,02 ha rajoutés.

Cette réduction est notable.

Le projet de PLU, y compris les modifications envisagées pour répondre aux avis négatifs, présente des insuffisances de justifications pour l'application des textes applicables, toutefois qui peuvent être complétées avant l'approbation du PLU.

Comme l'applicabilité du POS s'achève au 27 mars 2017, il apparaît préférable que cette commune, attenante à la ville-centre de Pau, dispose d'un document d'urbanisme.

Cet outil permet en effet de définir de manière claire le périmètre ouvert à l'urbanisation et les règles applicables adaptées aux caractéristiques communales.

Un PLU permet également à la commune de mettre en œuvre le droit de préemption urbain (D.P.U), utile notamment pour les projets qui font l'objet des emplacements réservés. Ceux-ci sont nombreux (au nombre de 38), ce qui témoigne d'un besoin d'améliorations d'un tissu précédemment rural devenu péri-urbain.

Le projet de PLU apporte des règles aptes à favoriser une qualité architecturale et paysagère.

La commune prévoit par ailleurs la mise en place d'une Zone Agricole Protégée d'environ 150 hectares dans le prolongement de celle de Montardon.

Un certain nombre de personnes ont exprimé leur mécontentement vis-à-vis de ce document. Cette situation est compréhensible étant donné la réduction imposée des possibilités de construire. Or après les avis négatifs de personnes publiques suivis de l'accord de juillet pour tenter de les lever (cf compte-rendu n°23), la marge de manœuvre s'avère très limitée pour d'éventuelles modifications du périmètre constructible. Le PLU pourra être adapté lors de révision à venir.

Malgré le peu d'avis favorables au projet exprimés par le public dans le cadre de cette enquête auprès du commissaire-enquêteur, il est prévisible que les personnes satisfaites soient en nombre plus importants que celles qui se sont manifestées. Certaines ont peut-être recueillies les informations dont elles avaient besoin auprès des élus ou d'autres administrés, ou bien en consultant le dossier par internet.

3°) Balance entre points forts et points faibles :

Les efforts de réduction des superficies précédemment constructibles, ainsi que l'aspect important que la commune dispose d'un document d'urbanisme, constituent les deux points forts majeurs. Leur poids s'avère suffisamment fort pour contrebalancer les multiples points faibles recensés. Ce recensement attentif a cherché à accompagner du mieux possible la mise en place du PLU, alors que l'absence de nouvel arrêt du PLU après les avis négatifs de personnes publiques, avait privé la commune de leur diagnostic approfondi.

Imparfait par certains aspects vis-à-vis du SCOT du Grand Pau, ce PLU est perçu comme une étape dans le travail de recadrage de périmètres initialement très permissifs. Des projets se préfigurent (nouvel échangeur en partie Est de l'agglomération paloise, future nouvelle prison, ...), ils sont en grande partie déjà pris en compte par le SCOT du Grand Pau.

Malgré l'importance des superficies à enlever de la zone constructible par rapport au projet de PLU, les modifications envisagées par la commune suite aux avis des personnes publiques ainsi que celles recommandées par le commissaire-enquêteur, respectent les grandes lignes du projet arrêté de PLU, avec :

- Une densification prévue aux abords du centre-bourg situé sur le coteau principal ;
- La prévision d'apports de commerces et services, aux abords de la route départementale 222, afin d'apporter un pôle de vie dans ce quartier de lotissements sans lien, et faute d'espace aux abords du centre-bourg ;
- La prise en compte des différents quartiers déjà urbanisés, avec des possibilités de densification et ponctuellement d'extensions limitées ;
- La prise en compte de la zone d'activités de Berlanne, sachant qu'elle dispose encore de possibilités en terme de terrains commercialisables ou de foncier à « recycler ».

Il semble important que la nouvelle Communauté des communes engage rapidement l'élaboration d'un d'un Plan local d'urbanisme intercommunal avec le volet habitat (PLUi-H) afin de définir une approche territoriale concertée.

Ainsi l'avis est positif assorti de réserves, de recommandations et remarques, exprimées ci-après.

VI. Avis du commissaire-enquêteur :

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) / ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BUROSSES (64160)

Déroulée du :

30 décembre 2016 au 30 janvier 2017 inclus

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Rappel du contexte :

Alors que la révision du POS pour le transformer en PLU a été prescrite le 29 mars 2006, le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal le 10 février 2016. Les évolutions des textes applicables ont conduit à une réduction des précédentes superficies ouvertes à l'urbanisation en grand nombre et à trouver des solutions en matière d'assainissement collectif.

Le projet de PLU a fait l'objet d'avis négatifs de la part de l'Etat et du Syndicat mixte du Grand Pau en charge du SCOT, ainsi que d'avis très réservés dont notamment ceux de l'autorité environnementale de l'Etat et du Conseil départemental.

La commune a toutefois choisi de le présenter en enquête publique. La date butoir de l'applicabilité des POS au 27 mars 2017. A cet effet, et après des négociations avec l'Etat et le SMTD, elle a accepté de revoir à la baisse ses ambitions urbanistiques en apportant dans le dossier d'enquête les éléments principaux permettant de visualiser les modifications envisagées.

La préparation de cette enquête publique et du dossier d'enquête s'est révélée fastidieuse. Une enquête publique avait été initialement prévue en octobre 2016, mais a dû être annulée et reportée pour le début 2017.

L'enquête publique s'est donc déroulée du 30 décembre 2016 (9 heures) au 30 janvier 2017 inclus (17 heures). Les modalités d'information du lancement de cette enquête ont été bonnes. Les documents ont été consultables en mairie, ainsi que sur le site internet de la commune.

L'enquête a donné lieu à une forte affluence et de multiples observations ont été exprimées par le public.

Si le projet de PLU tel qu'il a été arrêté en conseil municipal aurait amené à un avis négatif en conclusion de cette enquête, les éléments négociés avec l'Etat et le SMGP sont des avancées significatives.

Des points complémentaires d'amélioration apparaissent nécessaires, notamment pour une maîtrise de l'urbanisation et la préservation de l'environnement.

Ceux-ci ne semblent pas remettre en cause l'économie générale du projet de PLU. De plus, il apparaît primordial que la commune dispose d'un document d'urbanisme.

Pour ces raisons, l'avis s'avère favorable, assorti des réserves, recommandations et remarques suivantes.

Ainsi, la commissaire-enquêteur émet :

un avis favorable sous réserves de :

- **1° réserve : 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.**

Sont notamment prévues des réductions ou un cadrage de possibilités d'urbanisation, par :

- o La suppression des zones 2AUa et 1AUy (faute pour celle-ci d'étude conforme au SCOT du Grand Pau),
 - o La réduction du périmètre de la zone UD et l'introduction dans celle-ci d'éléments de paysage identifiés complémentaires,
 - o 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,
 - o 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 ;
- **2° réserve : 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.**
- **3° réserve : Améliorer la préservation de l'environnement, notamment :**
 - o 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 ;
 - o En incluant en zone N une bande de 30 mètres minimum de part et d'autre 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 ;
 - o En rédigeant un règlement de la zone naturelle N de manière stricte ;
 - o 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 ;
 - o 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 ;

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

(qui ne sont pas classées par ordre de priorité)

- **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 ;
- **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 à ceux-ci et sans rajouter de mention relative aux parkings à vocations multiples ;
- **3)** Améliorer le règlement de la zone UD afin de :
 - o permettre sous les éléments de paysage identifiés la possibilité de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif ;
 - o 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 ;
- **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 ;
- **5)** Améliorer la cohérence entre les différentes parties du PLU ;
- **6)** Supprimer la référence à des voies nouvelles à travers la plaine, faute de données précises ;
- **7)** En matière d'environnement :
 - o 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 ;
 - o Inclure les sites des anciennes décharges en zone N ;
 - o 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 ;
- **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).

De plus, cet avis exprime les remarques suivantes :

- **1)** Il est utile que la commune examine la possibilité :
 - o D'élargir ponctuellement le zonage de la zone UD, afin d'inclure la totalité de la parcelle AO 11 et d'intégrer tout ou partie des parcelles constructibles par le POS numérotées AC127 et AO 2, ceci en complétant cette mesure d'éléments de paysages identifiés couvrant tout ou partie de la surface rajoutée ;
 - o De réduire légèrement les éléments de paysage identifiés couvrant la parcelle AV6 ;
 - o D'exclure de la zone constructible les parcelles AV 23 et AL 82 ;
 - o De reconnaître la qualité des arbres situés sur la parcelle AV 23 par une mesure appropriée (espace boisé classé ou élément de paysage identifié) ;
- **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.
- **3)** Il convient que soient examinées l'ensemble des conclusions partielles exprimées précédemment dans les conclusions à cette enquête.

Fait à Sendets, le 22/03/2017
La commissaire-enquêteur,

Colette MAGNOU