

Commune de

SOUMOULOU



PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique : observations du responsable du
projet



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX

Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

Contexte réglementaire

Article R123-18 du Code de l'Environnement

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. [...]»

Le présent document comprend les observations de la Communauté de Communes Nord Est Béarn sur le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête et communiqué par le commissaire enquêteur en date du 21 novembre 2017.

Demands particulières de reclassement de parcelles :

► **Mr HOURCADE Henri** demande qu'une partie de la parcelle **AM40** (2000m² environ) soit classée de N en 1AU (?). Voir le courrier joint.

Observations de la CCNEB : La parcelle AM n°40 a été identifiée dans le cadre du diagnostic environnemental comme une prairie humide (p 55 du rapport de présentation), ce qui a conduit à son classement en zone naturelle dans le PLU.

► **L'Indivision LAMBERT, représentée par Mme LAMBERT Christine et Mr LAMBERT Jacques**, demande que la parcelle **AB33**, classée constructible dans le POS et déclassée en A dans le projet de PLU, redevienne constructible. Voir le courrier joint.

Observations de la CCNEB :

→ Concernant la justification des choix et la sortie du terrain de la zone UA

La parcelle cadastrée AB n°33 était classée en zone UA dans le POS. La zone UA délimite les secteurs comprenant du bâti ancien. Comme expliqué en page 142 du rapport de présentation dans la partie « 2.1 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI LUI SONT APPLICABLES », la zone UA a évolué par rapport au zonage du P.O.S. :

- la zone correspondant au bourg historique a été recentrée, de grands terrains disponibles étant présent à l'ouest de la zone dans le POS,
- la zone le long de la RD n°817 a été étendue au regard de la typologie du bâti et de la présence de bâti ancien et des terrains agricoles en ont par contre été sortis.

→ Concernant la compatibilité avec le SCoT du Grand Pau et les motifs ayant conduits à un classement de la parcelle AB n°33 en zone agricole A

Le SCoT préconise de travailler à une meilleure organisation et maîtrise du développement urbain. A ce titre et dans un souci d'optimisation de la consommation foncière, le SCoT préconise que chaque collectivité définisse son enveloppe de développement pour organiser son projet. Les grands espaces naturels et agricoles doivent en être exclus (p 88 du document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Grand Pau). Le SCoT impose que ces espaces, du fait de leur surface importante, soient classés en zone A ou N.

La parcelle, d'une superficie de 2ha, déclarée à la PAC en 2014 (RPG 2014) et étant en fermage, apparaît comme ayant un usage agricole. Elle jouxte les parcelles AD n°48, 49 et 72 également classées en zone agricole dans le projet de PLU. La parcelle AD n°48 supporte un bâtiment d'élevage et l'exploitant agricole, âgé de 42 ans, déclarait lors du diagnostic agricole réalisé en 2014 envisager de développer son exploitation dans les 10 ans. Dans le cadre de l'association des Personnes Publiques Associées à l'élaboration du projet de PLU, la chambre d'agriculture a également encouragé la commune à préserver les espaces agricoles autour des exploitations agricoles encore existantes.

Par conséquent, au regard de l'obligation de compatibilité du projet avec le SCoT du Grand Pau et de l'objectif de préservation des potentialités agricoles, le parti d'aménagement retenu a été de préserver les potentialités agricoles de l'ensemble de ce secteur dans le cadre de la durée de vie de ce PLU. Au regard du potentiel constructible déjà offert par le projet de PLU, l'ajout de ce terrain de grande taille serait par ailleurs de nature à remettre en cause l'équilibre du projet. Il apparaît difficile d'envisager une suite favorable à la demande.

► **Mme GODARD Anne-Marie** demande que la parcelle **AM47** soit en partie constructible, l'argument de présence d'humidité sur la parcelle n'étant pas fondé. Voir le schéma joint.

Observations de la CCNEB : La parcelle AM n°47 était classée en zone agricole dans le POS. Elle a été pour partie identifiée dans le cadre du diagnostic environnemental comme une prairie humide (p 55 du rapport de présentation), ce qui a conduit à son classement en zone naturelle dans le PLU.

Les objectifs de gestion économe de l'espace, de protection de l'environnement et de préservation des potentialités agricoles ont amenés à une réduction de 9 ha de surfaces initialement classées en zones constructibles dans le POS qui sont désormais classés en zones agricoles ou naturelles. Au regard du potentiel constructible déjà offert par le projet de PLU et du fait de la situation de la demande en extension sur une parcelle à usage agricole (déclarée à la PAC en 2014) et pour partie identifiée comme prairie humide, il apparaît difficile d'envisager une suite favorable à la demande.

► **Mr JUNQUA Pierre** demande que la parcelle **AL10** soit en partie constructible afin d'agrandir la parcelle **AL40** classée en zone UB et intéressent un promoteur. Voir le courrier joint.

Observations de la CCNEB : La parcelle AL n°10 était classée en zone naturelle dans le POS et a été maintenue en zone naturelle N dans le projet de PLU.

Les objectifs de gestion économe de l'espace, de protection de l'environnement et de préservation des potentialités agricoles ont amenés à une réduction de 9 ha de surfaces initialement classées en zones constructibles dans le POS qui sont désormais classés en zones agricoles ou naturelles. Au regard du potentiel constructible déjà offert par le projet de PLU et du fait de la situation de la demande en extension sur une parcelle à usage agricole (déclarée à la PAC en 2014), il apparaît difficile d'envisager une suite favorable à la demande.

► **Mme LABORDE Martine** demande que la parcelle **AM41**, en partie constructible, devienne entièrement constructible. Voir le courrier joint.

Observations de la CCNEB : La parcelle AM n°40 est pour partie (830 m²) classée en zone constructible dans le projet de PLU. La parcelle n'est pas déclarée à la PAC (RPG 2014). Un

agrandissement de la zone UB sur la parcelle pour faciliter le projet pourrait être étudié pour l'approbation du PLU.

► **Mme LABANSAT-BASCOU Danièle** demande que la parcelle **AL50** soit constructible sur sa partie sud-est, en continuité avec le lotissement des Anémones. Voir le courrier et le schéma joints.

Observations de la CCNEB : La parcelle AL n°50 était classée en zone 1NA dans le POS. Elle a été identifiée dans le cadre du diagnostic environnemental comme une prairie humide (p 55 du rapport de présentation), ce qui a conduit à son classement en zone naturelle dans le PLU.

Les objectifs de gestion économe de l'espace, de protection de l'environnement et de préservation des potentialités agricoles ont amenés à une réduction de 9 ha de surfaces initialement classées en zones constructibles dans le POS qui sont désormais classés en zones agricoles ou naturelles. Au regard du potentiel constructible déjà offert par le projet de PLU et du fait de la situation de la demande en extension sur une parcelle à usage agricole (déclarée à la PAC en 2014) et pour partie identifiée comme prairie humide, il apparaît difficile d'envisager une suite favorable à la demande.

Autres demandes particulières :

► **Mr DUCHESNE Georges**, habitant sur la parcelle **AA076**, s'inquiète de la densité de construction sur la parcelle située face à lui (**AA001**). Il considère la densité trop forte sur la parcelle **AA002**.

► **Mme BERON Chantal, représentant l'Indivision BERON**, a constaté que la parcelle **AL43**, constructible dans le POS est restée constructible dans le projet de PLU. Mais la Chambre d'Agriculture a demandé que cette parcelle soit reclassée en zone N. La Communauté de Commune, dans son analyse des observations des PPA, a proposé que seule la partie nord de la parcelle soit reclassée en N et que le reste ne change pas de classement (UB). Mme BERON est d'accord avec cette proposition et propose de limiter la zone N aux parcelles 914 et 915. Voir le courrier et le schéma joints.

► **Mr le Maire** demande la correction d'une erreur matérielle en page 4 du document OAP. Voir le courrier joint.

Observations de la CCNEB : L'erreur matérielle sera rectifiée pour l'approbation du PLU.

Demandes et remarques provenant de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA et justifiant d'un complément de réponse :

Les remarques et observations provenant de la MRAe, de la CDPENAF et de certaines des PPA consultées (TIGF, Chambre d'Agriculture, Syndicat Mixte du Grand Pau, Préfecture / DDTM) ont fait l'objet d'une analyse et un tableau recense « les prises en compte

envisagées à la suite de l'enquête publique ». Ce document figure dans le dossier mis à l'enquête

Toutefois, le commissaire enquêteur a relevé deux points qui méritent un complément de réponse.

► **CDPENAF** : il n'a pas été apporté de réponse à la réserve suivante : « *Avis favorable au règlement de la zone A sous réserve de compléter le règlement par des règles d'emprise au sol ; par souci de cohérence, le règlement indiquera à l'article 2 que les extensions sont autorisées.* »

Observations de la CCNEB : Le règlement sera complété sur ces points pour l'approbation du PLU.

► **DDTM** : au 3.5.1 (le risque inondation) il est demandé : « *Pour mieux visualiser la disposition relative à la bande constructible de 6m le long des berges des cours d'eau, il serait intéressant de reporter les cours d'eau sur le document* ».

La réponse « Le réseau hydrographique est indiqué sur le document graphique » ne semble pas satisfaisante car, d'une part, l'échelle du document graphique est trop petite et ne permet pas de distinguer le trait bleu (qui semble plutôt vert foncé) désignant le réseau hydrographique. De même les différentes zones à quadrillages différenciées sont très difficiles à distinguer sans loupe !

Observations de la CCNEB : La représentation du réseau hydrographique sera revue pour une meilleure lisibilité sur les plans.

Transmission Projet PLU Soumoulou						
	Date d'envoi	Format	Date de réception	Délai pour avis	Date limite avis	Date réception
	31/01/2017	Papier+ CD + 2 plans	01/02/2017	3 mois	01/05/2017	26/04/2017
CDPENAF	27/01/2017	Papier	30/01/2017	3 mois	30/04/2017	12/05/2017
IDREAL	31/01/2017	Papier + CD	02/02/2017	3 mois	02/04/2017	23/03/2017
Conseil Régionale	27/01/2017	CD	01/02/2017	3 mois	01/05/2017	tacite
Conseil Départemental	27/01/2017	CD	23/02/2017	3 mois	23/05/2017	tacite
Centre nationale de la Propriété forestière	27/01/2017	CD	01/02/2017	3 mois	01/05/2017	tacite
Centre local de l'INAC de Pau	27/01/2017	CD	30/01/2017	3 mois	30/04/2017	17/03/2017
Chambre des métiers	27/01/2017	CD	30/01/2017	3 mois	30/04/2017	tacite
Chambre de Commerce et d'industrie	27/01/2017	CD	30/01/2017	3 mois	30/04/2017	tacite
Syndicat mixte du Grand Pau	27/01/2017	CD	01/02/2017	3 mois	01/05/2017	05/04/2017
Chambre d'Agriculture	31/01/2017	Papier	01/02/2017	3 mois	01/05/2017	04/05/2017
Syndicat mixte d'eau et d'assainissement de la Vallée de l'Ousse	03/02/2017	CD	03/02/2017	3 mois	03/05/2017	tacite
TIGF	06/02/2017	CD	08/02/2017	3 mois	08/05/2017	17/03/2017
Dossier Tamponné à la pref le 27/01/2017						
3 dossiers papier						

Révision du POS de la commune de SOUMOULOU et transformation en PLU

Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
(suite à l'arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2016)

Remarques concernant le projet	Prise en compte envisagée à la suite de l'enquête publique
INAO Avis en date du 14 mars 2017	
L'INAO indique ne pas avoir d'observations sur le projet.	
TIGF Avis en date du 15 mars 2017	
Demande que le tracé des canalisations et de leurs servitudes soient représentés sur les cartographies du PLU.	Les canalisations et leurs servitudes ont été reportées, conformément à la réglementation en vigueur, dans les annexes du PLU relatives aux servitudes. Ces dernières seront également reportées sur un plan comportant le zonage du PLU au format A0 en Annexe pour faciliter le travail des instructeurs.
Demande que les servitudes liées à la présence des ouvrages présentées dans le document GAZ I3 soient mentionnées dans la liste des servitudes du PLU.	Le PLU arrêté comprend bien le document GAZ I3 et la cartographie des ouvrages et de leurs servitudes dans les annexes du PLU relatives aux servitudes.

<p>Demande que les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 et 4 du document GAZ I3 soient inscrites dans le PLU.</p> <p>TIGF demande à être consulté le plus en amont possible dès lors qu'un projet d'urbanisme se situe dans la zone SUP 1.</p>	<p>Le PLU arrêté comprend l'ensemble du document GAZ I3 dans les annexes du PLU relatives aux servitudes.</p> <p>Il est par ailleurs indiqué dans le règlement du PLU pour les zones 1AU : <i>« Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée au document graphique reprenant les servitudes (servitude GAZ I3, zone SUP1), les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la présence des ouvrages. Dans cette zone, le gestionnaire du réseau doit être consulté avant tout projet de construction. »</i></p> <p>La zone SUP 1 concerne également d'autres zones du PLU. Le règlement de l'ensemble des zones du PLU sera complété par la disposition précédente.</p>
<p>CHAMBRE D'AGRICULTURE</p> <p>Avis en date du 26 avril 2017</p>	
<p>Demande que tous les bâtiments agricoles d'élevage et de stockage ainsi que leurs périmètres de réciprocité (hormis habitations de tiers déjà existantes) soient classés en zone A.</p>	<p>Deux bâtiments d'élevage sont en effet classés en zone urbaine du PLU (en zone UA), des habitations de tiers étant déjà présentes dans leurs périmètres de réciprocité.</p> <p>L'une des exploitations est néanmoins située en frange urbaine et sera classée en A pour l'approbation du PLU à la demande de la Chambre d'Agriculture.</p> <p>La seconde exploitation est insérée dans le tissu urbain. Son classement en zone agricole fortes impliquerait également le classement de l'habitation voisine, entraînant des contraintes fortes sur la propriété (aucune évolution possible du bâti). La commune souhaite maintenir le bâti en zone UA.</p>
<p>Demande un reclassement de certaines parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que les parcelles AA1, AA67, AI98, AM36, AM40, AM41 et AM47 soient reclassées en zone A, - Que les parcelles AL36 et AL40 soient reclassées en A ou en N, - Que la partie boisée de la parcelle AL43 soit reclassée en zone N. 	<p>La commune ne souhaite pas voir modifié le classement des terrains visé, au regard notamment des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle AA1 : classement en UA au POS de 2000 et englobée dans le tissu urbain du fait des constructions en cours sur la parcelle AA2 (Permis d'aménager pour un lotissement), - parcelle AA67 : classement en UA au POS et CUB pour 3 lots délivré en 2016

	<ul style="list-style-type: none"> - parcelle AI98 : classée en 1NA au POS, - parcelles AM36, AM40 et AM 47 : terrains classés en zone agricole dans le POS mais qui ont été identifiées dans le diagnostic comme prairies humides, ce qui justifie leur classement en zone N dans le PLU. Le classement en N de l'ensemble des terrains est cohérent et ne restreint pas leur exploitation. Seule la parcelle AM 47 était par ailleurs déclarée à la PAC en 2014. - parcelles AL36 et AL40 : parcelles classées en 1NA au POS ; des autorisations d'urbanisme avaient été délivrées sur ces terrains en 2013 et 2014 (potentiel de mutabilité fort), Nouveaux CU déposés par les propriétaires ? - parcelles AL43 : la parcelle n'a aucune vocation agricole. Pointe de la zone à reverser en N ?
<p>CDPENAF</p> <p>Commission du 24 avril 2017 – Avis en date du 12 mai 2017</p>	
<p>Avis favorable à la délimitation du STECAL Nv sous réserve d'indiquer des conditions limitatives d'emprise des constructions autorisées.</p>	<p>Les constructions sont interdites dans le secteur Nv, qui n'autorise que les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un arrêté municipal réglementant le stationnement sur l'aire de passage fixe ce dernier à maximum 72h.</p> <p>Le secteur n'ayant pas vocation à accueillir des constructions, le règlement ne peut préciser de conditions limitatives d'emprise.</p>
<p>Avis favorable à la délimitation des deux secteurs Ae sous réserve de les requalifier en secteurs Uy.</p>	<p>Les secteurs Ae, correspondant à la plate-forme de compostage de déchets verts et au site à gravats, seront requalifiés en Uy pour l'approbation du PLU, comme demandé par la CDPENAF. Le règlement de la zone Uy sera modifié en conséquence.</p>

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU GRAND PAU

Séance du 27 mars 2017 du Bureau du SMGP - Avis en date du ?

<p>Avis favorable sur le projet de PLU sous réserves de :</p> <ul style="list-style-type: none">- réaliser une OAP sur les parcelles n°95 et 98 qui intègre la nécessité d'un espace tampon entre la zone agricole et la zone urbaine.	<p>La parcelle AI n°95 fait déjà l'objet d'un CUB délivré en juillet 2016 pour la construction de deux maisons d'habitation jumelées, soit quatre logements.</p> <p>La parcelle AI n°98, au regard de sa configuration, laisse peu de place à la définition d'orientations, et notamment pour prévoir un espace tampon (profondeur de seulement 27 m à l'endroit le plus restreint). Le terrain étant situé en limite de zone Agricole, le règlement du PLU prévoit cependant que les clôtures ne puissent être en mur maçonné et soient doublées de haies mélangées avec d'assurer au mieux la transition avec la zone Agricole.</p>
<ul style="list-style-type: none">- imposer une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble des zones 1AU1 pour s'assurer du respect de la densité.	<p>Les zones 1AU peuvent être urbanisées de deux façons :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit globalement, « lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble »,- soit de façon progressive, « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ». <p>La taille de la zone, le nombre de parcelles et de propriétaires présents revêtent toutefois une importance déterminante.</p> <p>Le PLU impose une opération d'aménagement d'ensemble sur les zones 1AU2. Ce choix n'a pas été retenu pour les zones 1AU1 et notamment celle de l'Ayguelongue. Une opération d'aménagement sur l'ensemble du secteur paraît peu réaliste au regard du nombre de propriétaires présents (6 propriétaires) et des possibilités de mutabilité différentes selon les propriétaires. Imposer une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone pourrait bloquer le développement de ce secteur, secteur à très fort enjeu pour la réalisation des objectifs du présent PLU.</p> <p>Afin de s'assurer du respect de la densité, la commune prévoit cependant de compléter les OAP pour l'approbation du PLU par les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- les OAP des secteurs « de l'Abreuvoir » et « rue de l'Ousse » préciseront que les densités minimales souhaitées s'imposeront à toute opération de construction dans le secteur ;- sur le secteur de l'Ayguelongue, en plus de l'objectif de densité imposé, le schéma d'aménagement vient préciser la forme urbaine attendue à l'intérieur de la zone (habitat individuel, groupé ou collectif). Il sera

	néanmoins précisé que les projets de constructions seront autorisés sous réserve de la bonne intégration dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser conformément aux objectifs de densité fixés (densité minimale moyenne de 25 logements /ha souhaitée sur la zone, une densité inférieure à 15 logements /ha sera interdite).
<ul style="list-style-type: none"> - supprimer la partie du règlement autorisant les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher sur la ZAC Pyrénées Est-Béarn. 	<p>Le règlement de la zone 1AUy indique que les constructions à usage de commerce de détail de moins de 300 m² de surface de plancher sont autorisés dans la zone, à condition de constituer le complément d'une activité de production industrielle ou artisanale installée sur l'unité foncière.</p> <p>L'objectif était d'afficher les possibilités d'espace de vente et de façades commerciales pour les activités de commerces de gros ou de production le nécessitant. La disposition sera supprimée du règlement pour l'approbation du PLU, comme demandé par le SMGP.</p>
MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE Avis en date du 2 mai 2017	
Remarques générales concernant la qualité des informations contenues dans le dossier de présentation du PLU	
<p>Il conviendrait d'ajouter au dossier une carte de zonage de l'assainissement collectif permettant d'apprécier la faisabilité du raccordement des zones à urbaniser.</p>	<p>Le plan du réseau est disponible en annexe du PLU. L'ensemble des zones à urbaniser disposent de l'assainissement collectif en périphérie, ce qui a justifié leur classement en 1AU.</p> <p>Le schéma directeur d'Assainissement a été approuvé par délibération en date du 13 décembre 2016. Le zonage d'assainissement collectif n'a pas été revu. Le plan du zonage d'assainissement collectif de 2004 sera annexé au dossier pour l'approbation du PLU.</p>
Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement	
<p>Concernant la biodiversité (site Natura 2000, trame verte et bleue), le rapport de présentation fait état d'études bibliographiques et de prospections complémentaires. Il conviendrait de préciser la périodicité des inventaires réalisés, et de fournir des éléments un peu plus précis sur les milieux naturels et la faune hors du site Natura 2000.</p>	<p>Il est précisé page 43 du Rapport de présentation que l'observation des formations végétales sur site ont été réalisées en juillet et octobre 2014.</p> <p>La description des milieux naturels et des potentialités faunistiques de ces espaces sont décrits de la page 43 à 57 du Rapport de présentation.</p>

<p>Concernant la ressource en eau, le rapport souligne les pressions ponctuelles significatives sur la qualité physico-chimique du cours d'eau « L'Ousse » liées aux rejets des stations d'épurations domestiques et industrielles en particulier, mais qui concernent également le débordement de déversoirs d'orages, la pollution diffuse de produits phytosanitaires ou encore de produits toxiques. Le rapport de présentation mériterait de conclure sur les enjeux qui découlent de ce constat.</p>	<p>Les enjeux environnementaux qui découlent de l'état initial de l'environnement sont présentés page 85 du Rapport de présentation. Des enjeux ressortent du constat de l'altération de la qualité de la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la dégradation des cours d'eau urbain - Préserver la qualité de la ressource en eaux en raccordant les nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif. <p>Un schéma directeur d'Assainissement a été réalisé et approuvé par délibération en date du 13 décembre 2016. Un Schéma directeur d'eaux pluviales est par ailleurs en cours d'élaboration sur le Syndicat à vocation Multiple d'Eau et d'Assainissement de la Vallée de l'Ousse (SMEAVO). Sous réserve de l'avancée des études, le PLU sera complété par le zonage pluvial pour son approbation.</p>
<p>Concernant les risques, la commune de Soumoulou est concernée par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) approuvé le 25 novembre 2003. Ce PPRI s'intéresse uniquement au cours d'eau l'Ousse.</p> <p>La commune a fait l'objet de plusieurs crues de l'Ousse et des ruisseaux de l'Ayguelongue et Ladevèze en 2014. Des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ont été pris. Ces éléments d'information mériteraient de figurer dans le rapport de présentation. Une analyse du risque mouvement de terrain, non évoqué dans le dossier, serait également opportune.</p>	<p>Le Rapport de présentation sera complété en faisant mention de ces arrêtés portant reconnaissance de catastrophe naturelle.</p> <p>Concernant les mouvements de terrains, la commune de Soumoulou n'est pas affectée par ce risque d'après le dossier départemental des risques majeurs. Le Rapport de présentation fait état des risques retrait et gonflement des sols argileux et du risque sismique par 33 et 34 du Rapport de présentation.</p>
<p>Projet communal et prise en compte de l'environnement</p>	
<p>Le document graphique du PLU fait apparaître, dans la zone UB, en particulier aux extrémités Est et Ouest, de grandes parcelles non bâties, identifiées dans le diagnostic comme hors de l'enveloppe urbaine (page 109 du rapport de présentation). Ces terrains auraient pu bénéficier d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dans le cadre d'un zonage AU. Le rapport de présentation gagnerait à mieux justifier ses choix d'enveloppe de zone de densification.</p>	<p>Si l'urbanisation des espaces en densification doit être privilégiée en préalable à l'ouverture de terrains aujourd'hui à vocation agricole ou naturelle, l'analyse du potentiel de mutabilité de ces propriétés a montré qu'un grand nombre sont aujourd'hui avec un potentiel faible ou moyen. Si les surfaces disponibles en densification doivent permettre de couvrir une partie des besoins en logements, elles ne peuvent y répondre en totalité et nécessitent de prévoir des zones à urbaniser en extension de l'urbanisation existante.</p> <p>Les terrains hors enveloppe urbaine et inscrit en zone urbaine dans le projet de PLU étaient déjà inscrit en constructible dans le POS (depuis</p>

	<p>2000). Certains des grands terrains identifiés font l'objet d'autorisations d'urbanisme en cours de validité, ce qui explique qu'il n'y ait pas d'OAP qui aient été prévues sur ces secteurs.</p>
<p>Pour ce qui concerne les zones à urbaniser, l'atteinte de l'objectif de densité de 20 logements par hectare n'est pas garanti au regard des prescriptions des OAP et du règlement. En effet, le règlement prévoit des opérations d'aménagement d'ensemble uniquement pour les zones 1AU2 (2,29 ha). Par ailleurs, la majorité des OAP n'est pas suffisamment prescriptive pour permettre de s'assurer d'une prise en charge correcte de des différents aménagements collectifs nécessaires à une bonne urbanisation d'ensemble adaptée au contexte (voiries, noues, etc..).</p>	<p>Les zones 1AU peuvent être urbanisées de deux façons :</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit globalement, « lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble », – soit de façon progressive, « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ». <p>La taille de la zone, le nombre de parcelles et de propriétaires présents revêtent toutefois une importance déterminante.</p> <p>Le PLU impose une opération d'aménagement d'ensemble sur les zones 1AU2. Ce choix n'a pas été retenu pour les zones 1AU1 et notamment celle de l'Ayguelongue. Une opération d'aménagement sur l'ensemble du secteur paraît peu réaliste au regard du nombre de propriétaires présents (6 propriétaires) et des possibilités de mutabilité différentes selon les propriétaires. Imposer une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone pourrait bloquer le développement de ce secteur, secteur à très fort enjeu pour la réalisation des objectifs du présent PLU.</p> <p>Afin de s'assurer du respect de la densité, la commune prévoit cependant de compléter les OAP pour l'approbation du PLU par les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les OAP des secteurs « de l'Abreuvoir » et « rue de l'Ousse » préciseront que les densités minimales souhaitées s'imposeront à toute opération de construction dans le secteur ; – sur le secteur de l'Ayguelongue, en plus de l'objectif de densité imposé, le schéma d'aménagement vient préciser la forme urbaine attendue à l'intérieur de la zone (habitat individuel, groupé ou collectif). Il sera néanmoins précisé que les projets de constructions seront autorisés sous réserve de la bonne intégration dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser conformément aux objectifs de densité fixés (densité minimale moyenne de 25 logements /ha souhaitée sur la zone, une densité inférieure à 15 logements /ha sera interdite).

<p>Concernant l'assainissement, la commune dispose d'un réseau collectif en commun avec les communes d'Espouey et de Nousty. Depuis 2014, une nouvelle station d'épuration est en service pour 6 000 équivalent habitants.</p> <p>Les rejets de la station s'effectuent dans l'Artigueloutan. L'existence de dispositifs d'assainissement autonome est évoquée brièvement. Les éléments fournis dans le rapport ne permettent pas une analyse suffisante des effets sur l'environnement. De plus, compte tenu des pressions ponctuelles signalées sur le ruisseau de l'Ousse dans l'état initial, un développement serait utile pour s'assurer de la prise en compte du risque de pollutions diffuses induit par l'assainissement.</p>	<p>Quelques constructions existantes (11) font l'objet d'installations d'assainissement autonome. Ces installations sont contrôlées par le SPANC, compétence du Syndicat à vocation Multiple d'Eau et d'Assainissement de la Vallée de l'Ousse (SMEAVO) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ANC conforme avec bon fonctionnement : 7 • ANC avec obligation de réhabilitation : 2 • ANC avec obligation de réhabilitation dans les 4 ans : 2 <p>5 habitations sont raccordables au réseau collectif depuis l'extension réalisée en 2016 au niveau de la ZAC/ALDI ainsi qu'une autre.</p> <p>Le rapport de présentation du PLU sera complété par ces éléments pour l'approbation du PLU.</p>
<p>Concernant les eaux pluviales, la description proposée par le rapport ne permet pas de s'assurer du bon fonctionnement de l'existant. Elle mériterait d'être complétée en ce sens en raison de l'enjeu sur les risques inondations (crues et remontées de nappes phréatiques). Plus particulièrement, un zoom sur la gestion des eaux de ruissellement de la zone 1AU1a du secteur de l'Ayguelongue, située en continuité du ruisseau de devrait être ajouté. Plus globalement, la prise en compte de cet enjeu devrait également être identifiée dans les orientations d'aménagement et de programmation (noues, haies...).</p>	<p>Un Schéma directeur d'eaux pluviales est en cours d'élaboration sur le Syndicat à vocation Multiple d'Eau et d'Assainissement de la Vallée de l'Ousse (SMEAVO). Sous réserve de l'avancée des études, le PLU sera complété par le zonage pluvial pour son approbation.</p> <p>L'enjeu sur le risque inondation a néanmoins été particulièrement pris en compte dans le projet de PLU : limitation de l'imperméabilisation des sols, surélévation des constructions, clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement naturel des eaux. Par ailleurs le règlement du PLU interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées et impose une gestion des eaux pluviales sur l'assiette du terrain de l'opération.</p> <p>La gestion des eaux pluviales sur le secteur de l'Ayguelongue sera étudiée au moment des opérations d'aménagement et dimensionnée en fonction de leurs caractéristiques. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent par ailleurs que les espaces verts et espaces publics identifiés dans les schémas d'aménagement peuvent participer aux aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noue, bassin paysager...).</p>
<p>Concernant les zones humides, la cartographie du rapport de présentation (page 87) met en évidence qu'une partie de la zone 1AU2 du secteur Lavigne est dans une zone humide. Or, ce constat ne fait pas l'objet de développement sur sa prise en compte dans le rapport de présentation et n'apparaît pas dans l'OAP. Le dossier devra être complété sur ce point.</p>	<p>L'OAP sur le secteur Lavigne prend en compte la présence de milieux humides en maintenant en espace vert la frange Sud/Sud-Est du secteur.</p> <p>La description du secteur sera complétée pour préciser la présence de milieux humides sur la frange Sud de la zone 1AU.</p>

<p>Concernant les équipements en matière de défense-incendie, cet aspect n'est pas assez développé et devra donc faire l'objet d'un complément sur l'état de fonctionnement des dispositifs et leur répartition sur les zones à urbaniser.</p>	<p>Le diagnostic territorial du Rapport de présentation pourra être complété page 125, avec une carte de localisation des différents points d'eau contribuant à la défense incendie.</p>
<p>Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale</p>	
<p>Le PLU de Soumoulou vise à accueillir 800 habitants supplémentaires, portant la population à 2 280 habitants en 2025.</p> <p>À cette fin, la commune souhaite la production de 291 logements supplémentaires et prévoit à cette fin de densifier 7,11 hectares et d'ouvrir environ 11 hectares en extension. En l'absence d'opérations d'aménagements d'ensemble, l'atteinte de l'objectif de densification apparaît difficile à atteindre. Le rapport de présentation mériterait d'apporter plus d'explications sur ce point.</p>	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation donnent des objectifs de densité précis à atteindre sur chacune des zones à urbaniser afin de répondre aux objectifs de densification définis dans le projet.</p> <p>Sur les 6 zones à urbaniser, sur 3 l'urbanisation ne pourra être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Sur les trois autres et afin de s'assurer du respect de la densité, la commune prévoit cependant de compléter les OAP pour l'approbation du PLU par les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les OAP des secteurs « de l'Abreuvoir » et « rue de l'Ousse » préciseront que les densités minimales souhaitées s'imposeront à toute opération de construction dans le secteur ; – sur le secteur de l'Ayguelongue, en plus de l'objectif de densité imposé, le schéma d'aménagement vient préciser la forme urbaine attendue à l'intérieur de la zone (habitat individuel, groupé ou collectif). Il sera néanmoins précisé que les projets de constructions seront autorisés sous réserve de la bonne intégration dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser conformément aux objectifs de densité fixés (densité minimale moyenne de 25 logements /ha souhaitée sur la zone, une densité inférieure à 15 logements /ha sera interdite).
<p>Par ailleurs, certaines incidences environnementales directes (pression sur la zone humide, ruissellement) et indirectes (assainissement et défense incendie) de ce développement gagneraient également à être analysées plus finement.</p>	<p>Le Rapport de présentation sera complété suivant les propositions formulées précédemment.</p>

AVIS DE L'ETAT

Avis en date du 26 avril 2017

Les choix d'aménagement retenus et la gestion économe de l'espace

<p>Le second axe qui repose sur une densification du bâti avec un travail sur les OAP doit être revu. En effet, l'ensemble des OAP, à l'exception de l'OAP n°1 du secteur de l'Ayguelongue ne sont pas suffisamment prescriptives et laissent trop de latitudes aux futurs aménageurs. L'affichage des densités envisagées par secteur doit être amélioré.</p>	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation donnent des objectifs de densité précis à atteindre sur chacune des zones à urbaniser afin de répondre aux objectifs de densification définis dans le projet.</p> <p>Sur les 5 zones à urbaniser, sur 3 l'urbanisation ne pourra être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Sur les trois autres et afin de s'assurer du respect de la densité, la commune prévoit cependant de compléter les OAP pour l'approbation du PLU par les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">– les OAP des secteurs « de l'Abreuvoir » et « rue de l'Ousse » préciseront que les densités minimales souhaitées s'imposeront à toute opération de construction dans le secteur ;– sur le secteur de l'Ayguelongue, en plus de l'objectif de densité imposé, le schéma d'aménagement vient préciser la forme urbaine attendue à l'intérieur de la zone (habitat individuel, groupé ou collectif). Il sera néanmoins précisé que les projets de constructions seront autorisés sous réserve de la bonne intégration dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser conformément aux objectifs de densité fixés (densité minimale moyenne de 25 logements /ha souhaitée sur la zone, une densité inférieure à 15 logements /ha sera interdite).
<p>Il serait intéressant de proposer un tableau récapitulatif comparant zone par zone le potentiel disponible sous le régime du POS de 2000 à celui disponible dans le cadre du PLU. [...] En particulier, les secteurs libres à la construction en zone U doivent figurer avec éventuellement un taux de rétention affiché. Ces surfaces sont à mettre en regard des objectifs de la commune en matière de production de logements.</p>	<p>Les surfaces encore disponibles pour la construction situées dans les zones urbaines ou à urbanisées du P.O.S. ont été évaluées lors du diagnostic territorial en 2015 et sont présentées au § 4.2 BILAN DU POS du rapport de présentation.</p> <p>Les surfaces libres à la construction (en densification des espaces bâtis ou en extension au sein des zones urbaines) et leur adéquation avec les besoins en production de logements sont précisées dans la partie 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LEUR TRADUCTION DANS LE PLU (p 137 du rapport de présentation). Le rapport de présentation indique également à cet endroit la rétention foncière estimée suite à l'analyse de la mutabilité des terrains.</p>

	L'évolution des surfaces entre le POS et le PLU est présentée zone par zone au § 2.3 EVOLUTION DES SURFACES URBANISEES (p 159 du rapport de présentation). Le tableau pourra être complété des surfaces disponibles dans le projet de PLU, zone par zone, ou de leur cartographie.
Le logement	
<p>Le projet de PLU prévoit en zone 1AU l'obligation de réaliser un minimum de 20% de logements locatifs sociaux dans les programmes d'au moins 15 logements.</p> <p>Cinq secteurs sont identifiés en zone 1AU. Le secteur du Lac présente un potentiel de 12 logements. Les opérations réalisées sur ce secteur ne seront pas impactées par l'obligation [...]. L'application de la règle de mixité sociale sur la totalité des quatre autres secteurs (potentiels de 99, 23, 28 et 30 logements) permettrait de créer seulement 39 logements locatifs sociaux. En outre, on peut s'interroger sur l'efficacité de l'outil sur une commune où la production de maisons individuelles est quasi-exclusive dans la production totale de logements. [...]</p> <p>Au vu de l'objectif du SCoT, [...] il est attendu que le PLU permette d'atteindre une production d'au moins 45 logements locatifs sociaux (15% de la production nouvelle).L'outil de mixité sociale mis en place pour les zones 1AU ne permet pas d'atteindre cet objectif. Il conviendra d'apporter des précisions sur ce point.</p> <p>Par ailleurs, aucune disposition n'est prévue en faveur de la production de logements en accession sociale qui participerait à la diversification de l'offre en logements. Il conviendra d'apporter des précisions sur ce point.</p>	<p>Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale prévus par le SCoT, le règlement du PLU prévoit effectivement au sein des zones à urbaniser qu'en cas d'opérations d'au moins 15 logements, au moins 20% d'entre eux soient des logements locatifs sociaux. Compte-tenu des orientations fixées en matière de densité et de forme urbaine dans les OAP, l'efficacité de l'outil ne devrait pas être remise en cause, sous réserve bien entendu des capacités d'intervention des bailleurs sur le secteur, indépendantes de la volonté communale. Par ailleurs si un seuil bas favorise théoriquement la production d'un plus grand nombre de logements sociaux, il se révèle, en pratique, contraignant pour les opérateurs privés, qui peinent alors à équilibrer les opérations, mais aussi pour les organismes HLM, auxquels il incombe, par la suite, de gérer un parc de logements dispersés.</p> <p>Comme précisé p 137 du rapport de présentation (§1.3 AU REGARD DES OBJECTIFS EN CE QUI CONCERNE L'HABITAT), soucieuse de favoriser le développement de programmes en ce sens, la commune envisage également de monter un projet avec un bailleur sur un terrain dont elle a la maîtrise foncière, sur la zone 1AU de l'Ayguelongue.</p> <p>Ces éléments doivent permettre d'atteindre l'objectif de production de 45 logements fixés par le SCoT.</p> <p>La commune n'a pas souhaité porter d'obligation de pourcentage de production du parc en accession sociale. Pour les logements restants, l'accession sociale à la propriété, l'accession à prix maîtrisé ou le logement libre (accession et loyer libre) sont possibles. La diversification de la typologie du parc est prévue au travers des formes urbaines demandées dans les OAP (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire).</p>
<p>Pour satisfaire le besoin en logements, il n'est envisagé que de la construction neuve. [...] Il doit être envisagé la création de logements dans tout le bâti inoccupé y compris dans les zones urbanisées (changement de destination ou logements en vacance de longue durée).</p> <p>Le projet de PLU doit apporter des précisions et être plus explicite sur la</p>	<p>Il existe différents types de vacances, liées à la rotation des occupants, à la vétusté du logement ou à la succession (procédures, indivisions conflictuelles). Un taux de vacance équivalent à environ 5 ou 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.</p>

<p>remobilisation du bâti existant.</p>	<p>Les logements vacants, de par leur transformation en résidences principales, peuvent constituer un réservoir potentiel de logements. Comme indiqué dans le rapport de présentation du PLU (p 93 et 97), ce n'est pas le cas sur la commune de Soumoulou ou la faible vacance (4,1% en 2013) témoigne d'une certaine tension sur le marché immobilier. L'existence d'un parc de logements vacants est en effet indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins.</p>
<p>Le schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage approuvé le 6 septembre 2011 pour la partie relative à « l'aménagement des aires » et le 16 mai 2013 pour la partie « volet social », prévoit la création d'une aire de grands passages d'une capacité de 100 places de caravane, à organiser de manière tournante chaque année sur les anciennes communautés de communes Ousse-Gabas, Gave et Côteaux et Miey de Béarn.</p> <p>Le projet de PLU doit indiquer l'état de l'avancée des réflexions en matière d'accueil des gens du voyage et également justifier l'absence de réservation de terrain dédiée à leur accueil.</p>	<p>La commune de Soumoulou a mis en place sur son territoire une aire de passage de 10 emplacements sur un terrain appartenant à la commune, elle est située en entrée d'agglomération le long de la RD 218.</p> <p>La localisation de l'aire de grand passage inscrite le schéma départemental pour le territoire de l'ancienne communauté de communes Ousse-Gabas (CCOG) n'a pas été défini par l'intercommunalité. Cette question sera abordée dans le cadre du PLU intercommunal en cours d'élaboration sur le territoire de l'ancienne CCOG.</p> <p>Il est par ailleurs rappelé que la commune ayant moins de 5000 habitants, la loi ne l'oblige pas à avoir une aire d'accueil.</p>
<p>La prise en compte des risques</p>	
<p>Les ruisseaux l'Ayguelongue et Ladeveze ne sont pas pris en compte par l'Atlas départemental des zones inondables, ni par le PPRi. Au vu des enjeux urbanistiques, une étude hydraulique pour une crue centennale paraît nécessaire préalablement à une construction afin de déterminer l'enveloppe de la zone inondable ainsi que les niveaux et vitesses des eaux et de reporter la crue de juillet 2014 sur le secteur.</p> <p>Par ailleurs, afin de ne pas entraver la circulation des eaux lors d'une crue, les clôtures pleines (haies vives, parpaings, murs bahuts, claustras) seront interdites le long des cours d'eau.</p>	<p>La commune de Soumoulou est concernée par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI), approuvé en 2003. Le PPRI sur la commune de Soumoulou ne concerne que le risque inondation relatif au cours d'eau de l'Ousse.</p> <p>Néanmoins la problématique du risque d'inondation lié aux débordements de cours d'eau, remontées de nappes et/ou ruissellement pluvial dans les zones urbaines et notamment le long des ruisseaux de l'Ayguelongue et du Ladevèze a été relevée comme un enjeu fort.</p> <p>Il a été particulièrement pris en compte dans le projet de PLU au travers du règlement du PLU : limitation de l'imperméabilisation des sols, surélévation des constructions, interdiction des caves et sous-sols, clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement naturel des eaux.</p> <p>La gestion des eaux pluviales sur le secteur de l'Ayguelongue sera plus particulièrement étudiée au moment des opérations d'aménagement et dimensionnée en fonction de leurs caractéristiques.</p> <p>Il convient par ailleurs de noter que suite à la crue de l'Ousse en date du 25 janvier 2014, une révision du PPRi est envisagée. Les études</p>

	<p>concernant la partie Ousse « Amont » commencent et de nouvelles cartes d'Aléa doivent être définies. Le Ladeveze, affluent de l'Ousse est intégré à cette nouvelle étude.</p> <p>Contact avec Mme Soulé (DDTM, police de l'eau) le 27/06/2017, pour savoir si la crue de juillet 2014 qui a concerné l'Ayguelongue a été cartographiée.</p>
<p>Il conviendra de laisser le long des autres cours d'eau et affluents non cités, une bande inconstructible de 6 m le long de ces ruisseaux afin de faciliter l'entretien des engins mécaniques (article L. 215-18 du code de l'environnement).</p>	<p>Le règlement du PLU prévoit une marge de recul inconstructible de 6 m de part et d'autre des cours d'eau (Article 7 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.</p> <p>Il apparaît néanmoins que l'interdiction de tout aménagement le long des ruisseaux de l'Ayguelongue et du Ladevèze, compris dans le tissu urbain existant et pouvant nécessiter des aménagements dans la bande de 6 m, soit contraignante. Cette disposition pourra être levée le long de ces cours d'eau, comme proposé par les services de l'Etat</p>
<p>La préservation de l'environnement</p>	
<p>L'étude démontre, de manière justifiée, que le projet n'aura pas d'impact significatif sur les objectifs de conservation des habitats qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 du Gave de Pau, toutefois l'impact sur les espèces aquatiques devra être analysé, particulièrement par rapport à l'assainissement.</p>	<p>L'impact sur les espèces aquatiques, notamment au travers de la qualité des eaux, a été analysé dans le rapport de présentation au sein de la partie concernant la compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (p 200).</p> <p>En rendant obligatoire le raccordement des nouvelles constructions en zones urbaines et à urbaniser, au réseau public d'assainissement collectif, le PLU favorise un traitement optimal des eaux usées et un rejet dans le milieu conforme aux normes en vigueur. En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU favorise leur gestion intégrée à la parcelle avant leur rejet dans le milieu naturel, en l'absence de réseau.</p>
<p>La salubrité publique</p>	
<p>Un schéma directeur d'assainissement est en cours. Les dispositions du PLU devront prendre en compte les préconisations du schéma directeur d'assainissement approuvé.</p>	<p>Le schéma directeur d'Assainissement a été approuvé par délibération en date du 13 décembre 2016. Le zonage d'assainissement collectif n'a pas été revu. Le plan du zonage d'assainissement collectif de 2004 sera annexé au dossier pour l'approbation du PLU.</p>

<p>Un schéma directeur portant sur la gestion des eaux pluviales est en cours. Le PLU devra intégrer les préconisations de ce schéma.</p>	<p>Un Schéma directeur d'eaux pluviales est en cours d'élaboration sur le Syndicat à vocation Multiple d'Eau et d'Assainissement de la Vallée de l'Ousse (SMEAVO). Sous réserve de l'avancée des études, le PLU sera complété par les préconisations du schéma et par le zonage pluvial pour son approbation.</p>
<p>Observations relatives aux différents documents composant le dossier de PLU</p>	
<p>Le Rapport de présentation</p>	
<p>Le risque inondation a globalement bien été identifié et correctement reporté sur le document graphique. Toutefois, la crue de l'Ousse de janvier 2014 n'est pas évoquée. Cet événement tout comme la connaissance d'un risque de ruissellement au niveau du quartier Davantès devront être pris en considération dans le projet de PLU.</p>	<p>Le Rapport de présentation sera complété sur ce point.</p>
<p>La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles. Au titre de la prise en considération de la gestion du risque, il serait intéressant que ces événements soient évoqués et localisés.</p>	<p>Le Rapport de présentation sera complété en faisant mention des arrêtés portant reconnaissance de catastrophe naturelle pris sur la commune.</p>
<p>Il conviendra de préciser que les zones affectées par le risque inondation sont indiquées « i ».</p>	<p>Il est indiqué p 152 du Rapport de présentation les secteurs Ni délimitent des terrains pouvant être soumis à un risque inondation.</p>
<p>Le schéma régional éolien (SRE) est mentionné page 79 du rapport de présentation. Ce dernier, adopté le 6 juillet 2012 a été annulé le 12 février 2015 par le tribunal administratif de Bordeaux. Il ne peut donc être pris en compte et le PLU ne peut donc spécifier que le SRE identifie la commune de Soumoulou comme un territoire « favorable à l'éolien ».</p>	<p>Le paragraphe du Rapport de présentation concernant les énergies renouvelables sera revu pour l'approbation du PLU. Il ne sera plus fait référence au SRE.</p>
<p>Pour une bonne compréhension du document, il paraît souhaitable de constituer un dossier « classement sonore » en annexe comportant, non seulement un plan matérialisant les secteurs affectés par le bruit et la référence aux arrêtés préfectoraux, mais également si possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les arrêtés préfectoraux eux-mêmes, 	<p>L'arrêté préfectoral, qui précise les textes relatifs aux prescriptions d'isolement acoustique, fait partie des documents du PLU arrêté.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Une note relative à la politique de lutte contre le bruit et au classement sonore, - Les textes relatifs aux prescriptions d'isolement acoustique. 	
Les orientations d'aménagement et de programmation	
<p>L'ensemble des OAP, à l'exception de l'OAP n°1 du secteur de l'Ayguelongue ne sont pas suffisamment prescriptives et laissent trop de latitude aux futurs aménageurs. L'affichage des densités envisagées par secteur doit être amélioré.</p>	<p>Sur les 5 zones à urbaniser, sur 3 l'urbanisation ne pourra être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Sur les trois autres et afin de s'assurer du respect de la densité, la commune prévoit cependant de compléter les OAP pour l'approbation du PLU par les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les OAP des secteurs « de l'Abreuvoir » et « rue de l'Ousse » préciseront que les densités minimales souhaitées s'imposeront à toute opération de construction dans le secteur ; - sur le secteur de l'Ayguelongue, en plus de l'objectif de densité imposé, le schéma d'aménagement vient préciser la forme urbaine attendue à l'intérieur de la zone (habitat individuel, groupé ou collectif). Il sera néanmoins précisé que les projets de constructions seront autorisés sous réserve de la bonne intégration dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser conformément aux objectifs de densité fixés (densité minimale moyenne de 25 logements /ha souhaitée sur la zone, une densité inférieure à 15 logements /ha sera interdite).
Le document graphique	
<p>Une légère partie des zones UA et UB situées à l'Ouest de la commune est touchée par la zone inondable de la crue de l'Ousse de 2014. Il serait souhaitable que le plan de zonage répertorie cet aléa puisqu'une zone habitée est concernée.</p>	<p>La commune de Soumoulou est concernée par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI), approuvé en 2003.</p> <p>Suite à la crue de l'Ousse en date du 25 janvier 2014, une révision du PPRI est envisagée. Les études concernant la partie Ousse « Amont » commencent et de nouvelles cartes d'Aléa doivent être définies. Le Ladeveze, affluent de l'Ousse est intégré à cette nouvelle étude.</p> <p>Dans l'attente d'éléments de connaissance plus approfondis relatifs à l'aléa inondation, il n'apparaît opportun de reporter des éléments sur le document de zonage.</p>

<p>Pour mieux visualiser la disposition relative à la bande inconstructible de 6m le long des berges des cours d'eau, il serait intéressant de reporter les cours d'eau sur le document.</p>	<p>Le réseau hydrographique est indiqué sur le document graphique.</p>
<p>Le règlement</p>	
<p>Dans la partie « rappel » relative aux dispositions applicables aux zones du PLU, il conviendra d'identifier spécifiquement les secteurs soumis aux risques d'inondation (exemple : Ni est une zone naturelle soumise à un risque d'inondation).</p>	<p>La partie « rappel » du règlement de la zone N sera complétée comme demandé.</p>
<p>Les articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol devront renvoyer vers les dispositions du PPRI pour les zones concernées. A titre d'exemple : « Dans la zone Xxi, sont interdites les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du PPRI ». Les occupations et utilisations du sol (Art 1 et 2) affectées par la crue de l'Ousse, devront intégrer des articles interdisant toutes nouvelles constructions.</p>	<p>Le règlement de la zone N sera complété avec un renvoi aux dispositions du PPRI pour l'approbation du PLU.</p>
<p>Des dispositions spécifiques au risque de ruissellements devront être intégrées. Elles pourront porter sur le rehaussement des planchers utiles (0,30 ou 0,50 m par rapport au TN) et l'interdiction des sous-sols.</p>	<p>Le risque inondation a déjà été pris en compte dans le règlement du PLU : limitation de l'imperméabilisation des sols, surélévation des constructions, interdiction des caves et sous-sols, clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement naturel des eaux.</p>
<p>Afin que la population soit informée et sensibilisée sur les risques encourus, le règlement devra faire état du risque de remontées de nappes. [...] Il aura pour objectif de recommander certaines mesures comme la réalisation d'une étude géotechnique déterminant les conditions de mise en œuvre du projet, l'interdiction des sous-sols et le rehaussement des planchers utiles de 0,30 m.</p>	<p>Le risque inondation (débordement de cours d'eau, remontée de nappes et ruissellement pluvial) a déjà été pris en compte dans le règlement du PLU : limitation de l'imperméabilisation des sols, surélévation des constructions, interdiction des caves et sous-sols, clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement naturel des eaux.</p>
<p>L'emprise de l'ancienne décharge devrait être clairement signalée sur la carte du PLU et le règlement devrait reprendre les restrictions de l'article 9 de l'arrêté préfectoral n°6441/10/30 du 11 octobre 2010.</p>	<p>Comme précisé p 127 du rapport de présentation du PLU, l'ancienne décharge a été réhabilitée par l'ancienne communauté de communes Ousse-Gabas. L'emprise correspond dans le PLU au secteur Ae relatif au site à gravats.</p>
<p>Pour la plateforme de compostage, la zone Ae prévue correspond au périmètre actuel du site. Le PLU pourrait prévoir dès à présent des mesures pour un éventuel développement de cette plate-forme de compostage et intégrer les distances réglementaires fixées par le point 2 de l'article 3 de l'arrêté ministériel du 22 avril 2008.</p>	<p>L'éventuel développement de cette plate-forme de compostage n'a pas été étudié dans le cadre du présent PLU. Cette question pourra être abordée dans le cadre du PLU intercommunal en cours d'élaboration sur le territoire de l'ancienne CCOG.</p>

A la lecture des dispositions applicables à la zone 1AU (page 29 et suivantes) il n'apparaît pas de référence ou de distinction par rapport à la zone 1AU1a telle qu'elle figure sur le plan réglementaire.	En secteurs 1AU1a, le pourcentage d'espaces de pleine terre demandé est réduit à 30%. Le règlement du PLU précise cet élément p34.
Certains des articles dits d'ordre public (page 3) n'ont plus cours. C'est le cas de l'article R 111-21 remplacé par les articles R 111-26 et R 111-27.	Le règlement sera mis à jour sur ce point pour l'approbation du PLU.

The screenshot shows the website interface for the Mairie. On the left is a vertical navigation menu with categories: 'Enfance & Jeunesse', 'Santé & Services', 'Vie économique', 'SOUMOULOU sur internet', and 'La presse locale'. The main content area lists several administrative documents and reports, including 'Avis d'enquête dans la presse', 'Pièces du dossier', 'Rapport de présentation Arrêt', 'PPAD (Plan de Prévention des Déplacements Doubles)', 'Règlement Arrêt', 'Arrêt Orientation d'Aménagement et de Programmation', 'Résumé non technique', 'Etat initial graphique', 'Soumoulou Zonage Eaux pluviales', 'Zone d'occupation des sols Soumoulou', 'Plan V10 à V10', 'Rapport', 'Résumé', and 'Observatoire de public'. At the bottom of this list, it states: 'Le fichier sera documenté au fur et à mesure du recueil des observations'. On the right, there is a weather widget for 'SOUMOULOU' showing a 5-day forecast with temperatures ranging from 12°C to 25°C, and the 'Météo-France' logo.

Site Internet de la Mairie

The screenshot shows a Windows File Explorer window with the following menu items: 'Ouvrir', 'Inclure dans la bibliothèque', 'Partager avec', and 'Graver'. The main area displays a list of files and folders with columns for 'Nom', 'Modifié le', and 'Type'. The files listed are:

Nom	Modifié le	Type
Pièces administratives	16/10/2017 09:58	Dossier
PLU Pièces du dossier	16/10/2017 09:58	Dossier
Soumoulou-Zonage Eaux pluviales	16/10/2017 09:58	Dossier
5_SOUMOULOU_PLU_OAP_Arret	16/10/2017 09:48	SafeZone
Deliberation Arrêt	16/10/2017 09:48	SafeZone
Resume non technique	16/10/2017 09:48	SafeZone
Synthese avis PPA version 28 juin 2017	16/10/2017 09:48	SafeZone

Première page du PC mis à la disposition du public

VISITES LORS OU HORS PERMANENCES

Thèmes	visite	inscription dans registre	pièce ou courrier joint	consultation du dossier papier	consultation du dossier sur PC	A	B	
demandeurs						modification du zonage	demandes diverses	repère dans le rapport
1ere permanence - 16/10/17								
Georges DUCHESNE	X	X					X	A
2ème permanence - 8/11/17								
Henri HOURCADE	X	-				X		1
Chantale BERON	X	-					X	B
Christine et Jacques LAMBERT	X	-				X		2
3ème permanence - 17/11/17								
Anne-Marie GODARD - Pierre JUNQUA	X	X	X			X		3-4
Henri HOURCADE	X	-	X			X		1
Martine LABORDE	X	-	X			X		5
Mr. MARQUIS	X	-						
Mr. DUFAU	X	-						
hors permanence								
24/10 - Gisèle COSSOUL					X			
24/10 - Henri HOURCADE					X			
24/10 - Martine LABORDE					X			
30/10 - Michel HORGUE					X			
10/11 - Anne-Marie GODARD - Pierre JUNQUA					X			
courrier								
16/10 - Indivision LAMBERT			X			X		2
13/11 - Chantale BERON			X				X	B
17/11 - Danièle LABANSAT-BASCOU			X			X		6
17/11 - Monsieur le Maire			X				X	C
courriel								
13/11 - Chantale BERON			X				X	B