

**Projets de PLU et de délimitation du zonage
des eaux pluviales
de la Commune de SOUMOULOU (64420)**

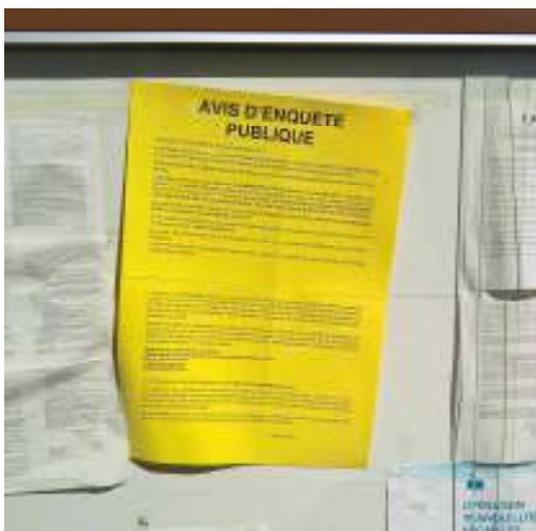
Enquête publique du 16 octobre au 17 novembre 2017

Arrêté communautaire du 27 septembre 2017

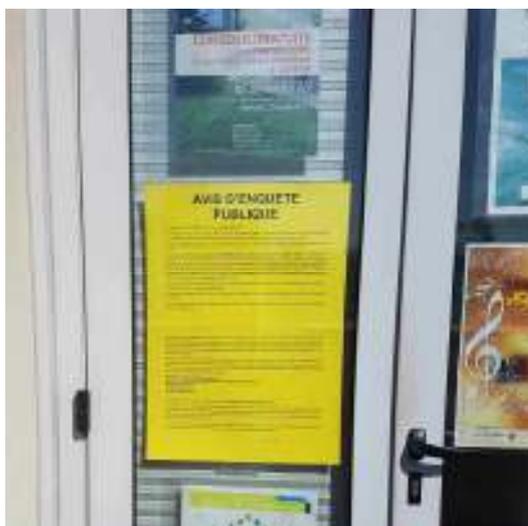
III – Annexes

- 1- Affichages
- 2- Compte rendu de la réunion de synthèse
- 3- Réponse de la CCNEB au compte rendu de la réunion de synthèse
- 4- Tableau de la consultation des PPA
- 5- Suites données aux demandes des PPA
- 6- Pages écran du site Internet et du PC public
- 7- Tableau des visites durant l'enquête

Affichages



Affichage panneau annonces de la Mairie



Affichage porte accès bureaux de la COG



Affichage porte de la halle des sports

Projets de PLU et de délimitation du zonage des eaux pluviales de la Commune de SOUMOULOU (64420)

Synthèse des observations recueillies lors de l'enquête

Objet de l'enquête

Enquête unique organisée par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Nord-Est-Béarn, dans le but, d'une part, de réviser le POS de la commune de Soumoulou et le transformer en PLU et d'autre part, de doter la commune d'un zonage des eaux pluviales.

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 16/10/2017 au vendredi 17/11/2017 et le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans la salle du conseil de la mairie, le lundi 16/10/2017 de 14h00 à 17h00, le mercredi 8/11/2017 de 9h00 à 12h00 et le vendredi 17/11/2017 de 14h00 à 17h00.

Durant toute l'enquête et pendant les heures d'ouverture de celle-ci, le dossier était consultable à la mairie, soit sous sa version papier, soit sous sa version numérique sur un poste informatique mis à la disposition du public.

Un registre et une adresse Internet étaient à disposition pour recueillir les remarques et demandes du public.

Le dossier pouvait également être consulté sur le site Internet de la mairie.

Les visites, courriers et courriels n'ont concernés que l'enquête « PLU ». L'enquête du zonage des eaux pluviales n'a provoqué ni remarques ni observations.

Observations du public

Lors des permanences, neuf personnes ou groupes de personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur et :

- 2 d'entre elles ont inscrit une observation dans le registre,
- 3 ont laissé un courrier ou des documents,
- 1 est venue à deux permanences,
- 2 sont venues uniquement pour prendre connaissance du dossier.

Hors permanences, le poste informatique a été utilisé 5 fois, dont 3 fois par des personnes qui se sont manifestées ensuite soit par visite lors d'une permanence, soit par courrier.

Le commissaire enquêteur a reçu 4 courriers déposés ou envoyés à son nom à la mairie et un courriel à l'adresse Internet créée pour l'enquête.

Tous ces documents ont été annexés au registre.

6 des 9 observations recueillies concernent des demandes de reclassement de parcelles et les 3 autres des demandes particulières.

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

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.

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.* »

► **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 !

Fait à Lons, le 20 novembre 2017,

LEGRAND Michel
Commissaire Enquêteur

Annexes :

- courrier de Mr HOURCADE
- courrier de Mr LAMBERT
- schéma transmis par Mme GODARD
- courrier de Mr JUNQUA
- courrier de Mme LABORDE
- courrier et schéma de Mme LABANSAT-BASCOU
- courrier et schéma de Mme BERON
- courrier de la mairie
- pages 2 à 4 du registre

Remis le mardi 21 novembre à Monsieur le Maire de Soumoulou et au représentant de la Communauté de Communes Nord-Est-Béarn

HOURCADE Simone et Henri
2495 Route de Morlaàs
64160 BUROS
Tél : 06 72 47 17 61

reçu Ce 17/11/17

Objet : Enquête publique concernant le PLU
de la commune de SOUMOULOU.
Modification demandée :
classement en zone 1AU
d'une partie de la parcelle 40

BUROS le 17 novembre 2017

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente nous déposons à votre attention la demande de modification et le classement en zone 1AU d'une partie (2000 m2 environ) de parcelle 40 qui jouxte (AM) d'une part le lotissement des Coquelicots et d'autre part la parcelle 45 classée en zone UB.

Nous sommes actuellement propriétaires exploitant de l'ensemble des terres cadastrées 40 et 35 et inscrit en qualité de cotisant solidaire auprès de la Mutualité Sociale Agricole Sud Aquitaine.

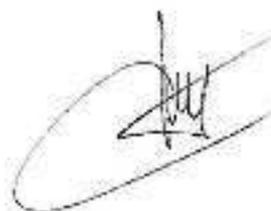
Cette demande est déposée car nous avons le projet de donation de cette parcelle à nos enfants qui ont l'intention d'y construire sur seulement une partie leurs résidences d'habitation.

La limite sud de la parcelle longe le ruisseau « Artigue Loungue ». L'aspect paysagère de la rive et la réglementation de cette zone seront respectés.

Nous espérons que notre demande sera prise en compte pour le classement en zone 1AU de la partie décrite et par avance nous vous en remercions.

Veuillez agréer, monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.





PJ : documents pour ce dossier plan et photo.

LAMBERT
79 Avenue Lashordes
64420 SOUMOULOU

Monsieur le Commissaire enquêteur
Elaboration du P.L.U. et zonage des eaux pluviales de Soumoulou
Mairie de Soumoulou
1, place du marché
64420 SOUMOULOU

Lettre recommandée avec A.R.

Le 6 novembre 2017

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis le représentant de l'indivision LAMBERT, propriétaire de la parcelle cadastrée AB n°33 sur le territoire de la Commune de SOUMOULOU.

Par délibération du 24 juin 2013, le Conseil municipal de SOUMOULOU a décidé de prescrire la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme.

Lors de la révision du plan d'occupation des sols de la Commune de SOUMOULOU, résultant de la délibération du 15 décembre 2016 du Conseil communautaire de la Communauté des communes d'OUSSE-GABAS, la parcelle cadastrée section AB n°33, jusqu'alors classée en zone constructible (Zone U), a été déclassée en zone agricole (Zone A). Nous contestons le bien-fondé du nouveau classement en zone non constructible à l'occasion de la présente enquête publique prescrite par l'arrêté du 26 septembre 2017 et, par là même, nous vous demandons donc, en votre qualité de Commissaire enquêteur, de bien vouloir émettre un avis sur ce nouveau classement.

En effet, à notre sens, en procédant à un classement de cette parcelle en zone agricole initialement classée en zone constructible, la Commune de SOUMOULOU a commis une erreur manifeste d'appréciation pour les raisons exposées ci-après.

➤ **Le terrain s'inscrit parfaitement dans la lutte contre l'étalement urbain :**

La parcelle AB n°33 est située dans le centre-bourg de la commune, à l'Ouest et au Nord, de la zone UA urbaine du centre-bourg, d'un espace boisé au Sud et d'une zone agricole bien plus à l'Est. Cette dernière zone agricole est elle-même limitrophe de la zone urbaine au Nord et à l'Est (*Pièce n°1*).

Il est aisé de constater que la parcelle se trouve située dans des parties urbanisées de la Commune, ce qui explique d'ailleurs son classement antérieur au nouveau P.L.U. en zone urbaine.

A ce jour, aucune disposition ne s'oppose à la constructibilité du terrain en cause, bien au contraire au vu des articles L.141-6 et L.121-8 du Code de l'urbanisme qui ont pour objectif de lutter contre l'étalement urbain. La Commune de SOUMOULOU doit donc privilégier cette parcelle, « encadrée » dans une partie déjà urbaine, pour développer son territoire et pouvoir accueillir de nouveaux arrivants.

De par sa localisation, aucune disposition ne s'oppose au classement de la parcelle en zone constructible. En effet, le SCOT du Grand Pau, lui-même, et son projet d'aménagement et de développement durables, prévoit également des mesures afin de lutter contre le mitage en

« priorisant le développement dans l'enveloppe urbaine existante » ainsi qu'en densifiant le bâti. Et la commune se devant de rendre son PLU compatible avec le SCOT doit nécessairement appliquer ces dispositions. Or, la parcelle AB n°33 s'inscrit parfaitement dans cette lutte et aucune justification du projet de PLU ne peut venir raisonnablement contredire ce raisonnement et justifier le passage d'un classement de cette parcelle de la zone U à la zone A.

Au contraire, il est préférable de rendre constructible des terrains situés dans une zone déjà urbanisée comme c'est le cas de la parcelle AB n°33 qui est bien située dans une zone urbaine dense.

➤ **Un terrain jusqu'alors constructible :**

Aussi, cette parcelle était auparavant classée en zone constructible UA et non en zone agricole. Son classement en zone agricole ne participe donc pas d'une politique de préservation de ces zones et de cette activité. En effet, en ne classant pas la parcelle AB n°33 en zone constructible, les auteurs du PLU viennent directement favoriser le mitage dès l'instant qu'il sera nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation des zones plus éloignées du centre-bourg.

Aucune vocation agricole de la parcelle AB n°33 ne lui est aujourd'hui attribuée et ce notamment en raison de la proximité des habitations empêchant une exploitation libre aux fins agricoles. Ce déclassement vient donc immobiliser toute utilisation du bien tant d'un point de vue agricole que d'un point de vue de l'urbanisation.

➤ **La proximité d'une exploitation agricole n'empêche en rien la constructibilité du terrain :**

Il semble que le classement en zone A soit lié à la présence d'une exploitation agricole jouxtant la parcelle AB n°33 par son côté Est. Il s'agit d'une étable propriété de l'EARE LAS BORDES composée d'un élevage bovin laitier de 35 vaches.

D'après la réglementation et d'après cet effectif, l'exploitation est soumise au seul règlement sanitaire départemental (RSD) et non à la nomenclature des ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement) (*Pièce n°2*). En effet, le régime des ICPE ne s'applique que pour les exploitations bovines de plus de 50 animaux, ce qui n'est pas le cas de l'EARE LAS BORDES.

Or, l'article 153-4 du RSD des Pyrénées-Atlantiques dispose que *« les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial, et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ».*

La construction d'habitation est donc interdite seulement à moins de 50 m d'une telle exploitation, mais elle reste possible au-delà de cette limite ce qui permet de rendre constructible à usage d'habitation les 3/4 de la parcelle AB n°33.

Il est d'ailleurs à noter, à ce sujet, que le juge administratif considère comme régulière la délibération du Conseil municipal ayant décidé de classer en zone constructible UA des parcelles se trouvant à proximité d'une exploitation agricole :

« Considérant que s'il résulte des dispositions précitées de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme qu'un permis de construire doit être conforme tant aux dispositions du plan d'occupation des sols de la commune qu'à celles du règlement sanitaire départemental qui portent sur les projets de construction, en revanche le règlement sanitaire départemental n'est pas au nombre des règles dont le respect s'impose aux auteurs d'un plan d'occupation des sols en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables ; que, par suite, la

cour n'a pas commis d'erreur de droit en regardant comme inopérant le moyen tiré de ce qu'en autorisant la construction d'immeubles collectifs d'habitation à proximité de l'exploitation agricole de M. X, le classement en zone UA des parcelles 89 et 112 méconnaît les dispositions de l'article 153-4 du règlement sanitaire départemental des Pyrénées-Atlantiques ; » (CE, 7 janvier 2004, Commune de Garmençon, req. n° 229161)

De surcroît, cette exploitation peut être amenée à cesser son activité pour différentes raisons et notamment après accord entre les parties, ce qui aurait alors pour effet, de rendre inapplicable le RSD et partant serait de nature à rendre l'intégralité de notre parcelle constructible.

De ce qui précède, aucun argument tiré de la proximité d'une étable, exploitation agricole, ne pourra donc servir de justification au déclassement de la parcelle AB n°33 de zone urbaine au profit d'un classement en zone agricole.

➤ Des objectifs de développement du territoire prévus par le SCOT du Grand Pau :

Il est important de noter que le Document d'orientation et d'objectifs identifie la Commune de SOUMOULOU comme « *polarité majeure périurbaine* ». Le Projet d'aménagement et de développement durables, quant à lui, la classe comme « *commune d'importance périphérique* ». En ce sens, la commune rayonne fortement sur son bassin de vie et, à ce titre, elle constitue le lieu privilégié d'accueil des services et équipements publics et de certaines fonctions urbaines. En effet, « *la production annuelle de logements autorisée est d'au moins 28* » dans la commune de SOUMOULOU afin de conforter son rôle de polarité (Pièce n°3). Si le PLU ne doit qu'être compatible avec le SCOT (articles L.131-4 et L.142-1 du Code de l'urbanisme) qui n'a vocation qu'à exprimer des objectifs et des orientations et ne constitue donc pas une mesure d'application (En ce sens, CE, 15 octobre 2007, req. n°269301), il se doit néanmoins de suivre ces objectifs. Or, il apparaît clairement que la parcelle AB n°33 pouvant jusque-là accueillir de nouveaux logements pour la commune, se situait dans la droite ligne d'un tel objectif.

Au contraire en excluant de la zone constructible la parcelle AB n°33, alors même qu'elle est dans une zone urbanisée, il sera indispensable d'ouvrir à l'urbanisation d'autres espaces agricoles plus éloignés ce qui viendra restreindre l'espace agricole, favorisera le mitage, sera contraire à une gestion économe des sols et sera même en contradiction avec les principes posés par les articles L. 101-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce déclassement apparaît donc en contradiction avec les dispositions du SCOT du Grand Pau. En ce sens, dans le cadre de sa consultation prévue à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le Préfet avait fait remarquer à la commune que « *le rythme constaté de production de logements dans les 10 dernières années est de 18 logements par an* » et rappelle alors que « *les objectifs du SCOT supposent une politique volontariste de la commune en faveur de l'accueil de population* ». En aucun cas, le SCOT prévoit une réduction drastique des zones constructibles d'une telle commune, « *polarité majeure périurbaine* ». Aussi, et comme il a été vu précédemment, le SCOT applique une politique de lutte contre le mitage.

De tout cela, il apparaît clairement que les dispositions du SCOT ne contreviennent pas au classement en zone constructible de la parcelle AB n°33 du PLU de la commune de SOUMOULOU, allant même dans le sens du maintien de cette parcelle en zone constructible pour les raisons évoquées ci-dessus.

➤ L'absence de justification dans le règlement du PLU :

L'article R.151-2 du Code de l'urbanisme prévoit expressément que le rapport de présentation du PLU doit comporter des justifications notamment de la délimitation des différentes zones.

Or, en l'espèce, le rapport de présentation du futur PLU de la commune de SOUMOULOU ne comporte aucune justification de la délimitation des zones qu'il prévoit et donc aucune justification du « déclassement » de la parcelle AB n°33 jusqu'alors constructible. Le PLU de la commune de SOUMOULOU contient donc déjà une erreur de droit et se doit d'apporter une justification solide du classement de la parcelle cadastrée AB n°33 en zone agricole et non plus en zone constructible. Or, au vu de tout ce qui précède, une telle justification ne peut intervenir, sans qu'il n'existe sur ce point une erreur manifeste d'appréciation. Par voie de conséquence, la présente demande tendant à voir classer en zone constructible la parcelle AB n°33 est parfaitement justifiée.

➤ La valorisation de la parcelle

Nous souhaitons, enfin, attirer votre attention sur le préjudice subit du fait du déclassement injustifié.

La superficie de la parcelle de 2ha 09a 82ca offre la possibilité d'opérations immobilières au centre-bourg d'une ville de polarité majeure du Grand Pau. Elle aurait, en effet, permis la construction d'habitations comme l'atteste un courrier d'un agent immobilier (*Pièce n°4*) adressé de sa propre initiative au propriétaire de la parcelle. Ce courrier révèle également la difficulté, pour de nouveaux arrivants potentiels à SOUMOULOU, d'acquies des terrains constructibles afin de s'y installer. L'agent immobilier affirme, effectivement, que « *les terrains disponibles sur Soumoulou ne sont pas nombreux* » et que l'offre est bien en deçà de la demande.

Cette constatation renforce bien l'idée que ce classement en zone agricole de la parcelle AB n°33 va à l'encontre des objectifs et orientations exposés dans le SCOT du Grand Pau prévoyant l'augmentation du nombre de logements sur SOUMOULOU. Mais aussi, elle permet de percevoir la valorisation d'une telle parcelle classée en zone constructible dans un intérêt communal.

Nous tenons à ajouter que cette parcelle est idéalement située au centre du village (en face de l'église), d'une taille importante, permettant ainsi tant la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction d'ensemble que la réalisation d'habitations individuelles. Cette parcelle est exposée plein Sud avec une large vue sur les Pyrénées, comporte une voie d'accès spécifique depuis la Côte de la Fontaine, ce qui pourrait d'ailleurs favoriser la création d'un lotissement très attractif répondant aux objectifs du SCOT précité (*Pièce n°5 : deux photos, l'une côté Nord (maisons) et l'autre côté Sud (Pyrénées)*).

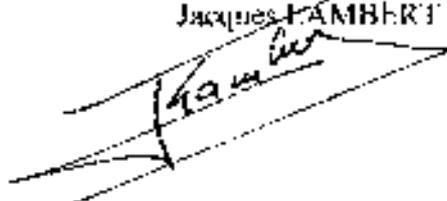
De tout cela, il apparaît clairement que la Commune de SOUMOULOU a commis une erreur manifeste d'appréciation tant en droit qu'en fait lors de la délimitation des zones dans le cadre du projet de PLU.

Par conséquent, nous contestons cette délimitation en ce qu'elle classe notre terrain, jusqu'alors constructible, en zone agricole et souhaitons la voir classée à nouveau en zone U.

Pour cela, nous vous sollicitons, en votre qualité de Commissaire enquêteur, afin d'émettre un avis sur le classement de cette parcelle.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour l'indivision LAMBERT
Jacques LAMBERT



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

PHIL, le 27 février 2017

DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES
POLE AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE
de son Aménagement de l'Espace
Affaire suivie par Mme Nicole MARQUE
05 59 98 25 43
nicole.marque@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Monsieur,

Comme suite à nos entretiens téléphoniques concernant l'effectif bovin laitier de l'EARL LAS BORDES, j'ai demandé à l'exploitant de bien vouloir me faire connaître le nombre de vaches laitières qu'il exploite sur le territoire de la commune de SOUMOULOU.

M. BERARD a répondu ce jour que son élevage comporte 35 vaches laitières, à la suite d'un problème intervenu dans son cheptel.

En conséquence, je viens de lui adresser une attestation de non classement, son élevage relevant désormais des seules dispositions du règlement sanitaire départemental et n'étant plus soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Chef du Pôle Aménagement de
l'Espace

Alain GUILHAUDIS

M. Jacques LAMBERT
79 Avenue Lasbordes
64420 SOUMOULOU

Benoit Peltien
Responsable de secteur
Groupe Immo 64 CIP
22 Rue Henri Faisans,
64000 PAU
01-45-32-55 11
benoit.immo64@orange.fr

4
Monsieur Lambert
73 Quai André Citroën,
75015 PARIS

Le 24 Juillet 2017,

Monsieur LAMBERT,

Je vous écris pour vous faire une demande concernant un de vos terrains de la ville de Soumouloou mais tout d'abord, je souhaite vous expliquer la situation.

Je recherche, depuis 3 mois, des terrains sur la commune de Soumouloou pour deux de mes clients. Dans les deux cas, ils souhaitent acheter pour faire construire leurs maisons.

J'ai donc pris le parti de voir les différents terrains à la vente. Après plusieurs visites, nous avons pu constater plusieurs choses :

- Que les terrains disponibles sur Soumouloou ne sont pas nombreux.
- Que ceux qui sont à la vente ne sont pas très intéressants (Trop petit, mal exposé...)

Après ce constat, j'ai étudié la carte sur Google Map à la recherche de terrains qui pourraient être intéressants.

Après coup, j'ai repéré les différents terrains sur le site du cadastre pour récupérer les numéros de parcelles.

Enfin, je suis passé au cadastre à Pau pour avoir les différentes informations concernant les lots.

C'est ainsi que j'ai pu avoir votre adresse et vous envoyer ce courrier. Je reviens à ma question. Je souhaiterai savoir si le terrain, avec le numéro de parcelle ci dessous est à vendre ?

- 000 AB 33 (Je vous ajute une photo de la parcelle).

Se. sait que cette demande est assez particulière, mais il y a de la
demande sur Soumou-lou et très peu d'offre.

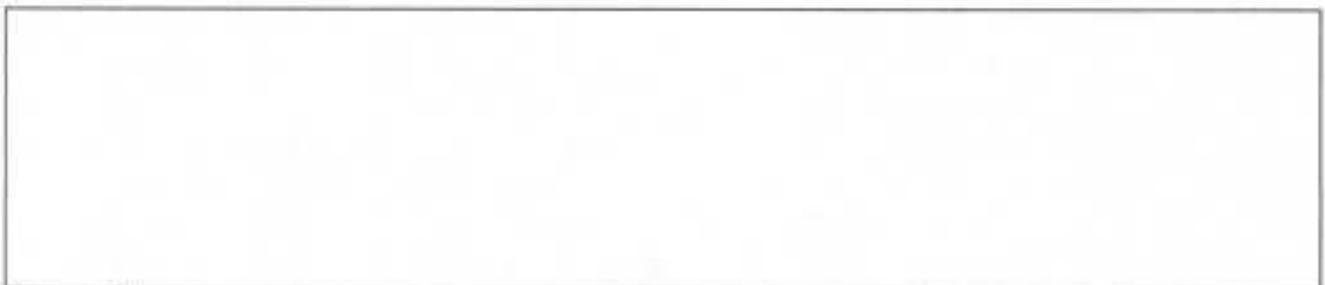
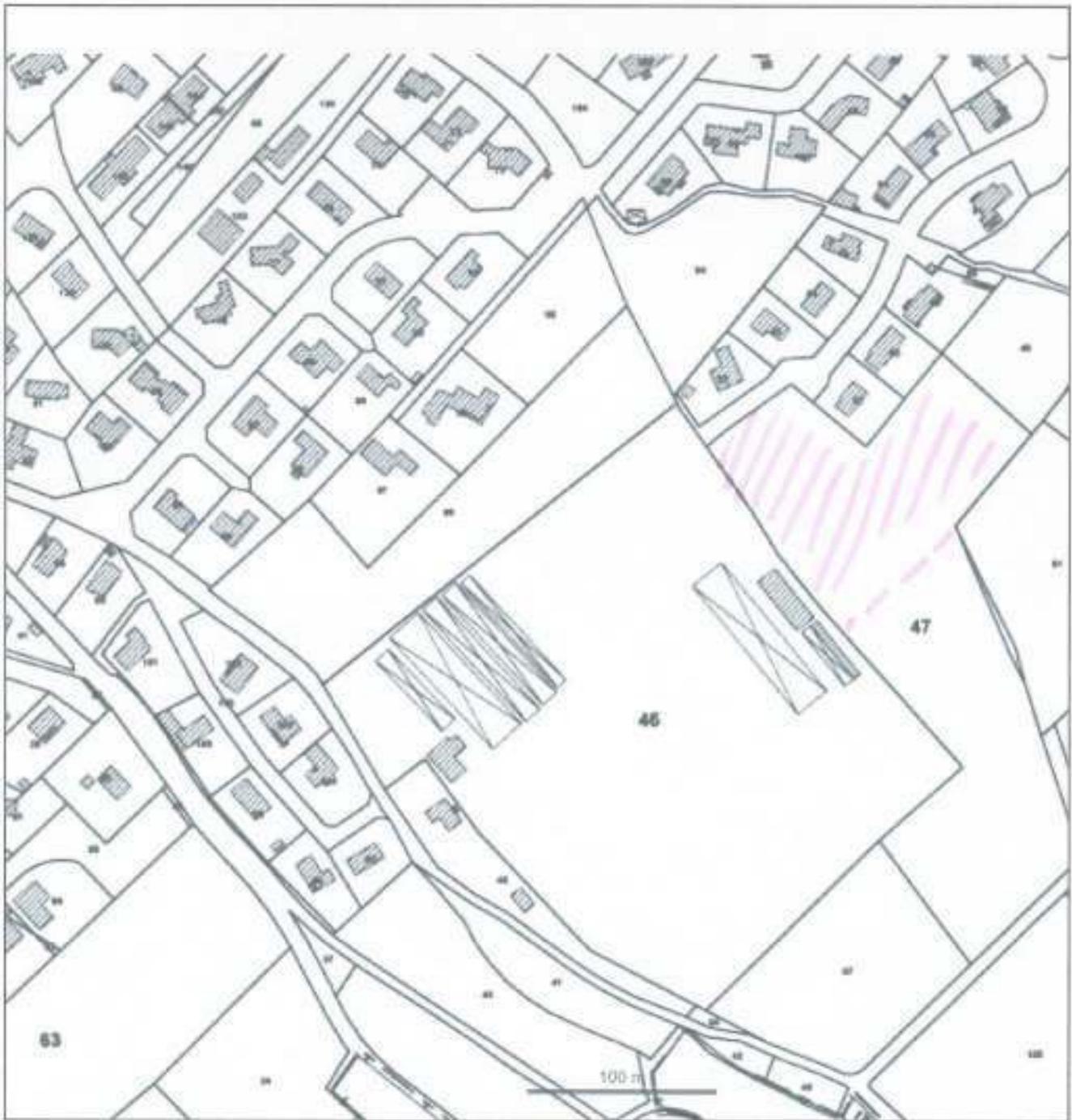
S'attends de vos nouvelles,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes meilleures salutations.

Cordialement,

Benoît Pelletier

M^{me} GAUDARD-JOUVE
num 46 et 47





Monsieur le Commissaire Enquêteur,

- Approché par des promoteurs concernés par la parcelle AL40, je sollicite un classement constructible de la partie AL10 (hachurée), contiguë à AL40 ≈ 3000 m²
- cette portion n'est pas impactée par l'aménagement Dubout qui obère une partie de la superficie.
- l'accès à cette parcelle est desservi par le rue du levant au même titre que les AL36 et AL40 dûment classés constructibles -

Je vous remercie pour l'intérêt que vous porterez à ma demande.

Meilleures salutations.

Soumoulou

11 Novembre 2017

Pierre JUNQUA
9 Rue des Fossettes
14123 Colson Le Royer
0676231622
pjunqua14@gmail.com

Recusé le 17/11/17

M^{me} Ladorde Martine
5, chem des Lutels
64420 Gourmouhou
Tél : 05.59.04.60.70

Gourmouhou, le 17 novembre 2017

Monsieur le Commissaire - Enquêteur,

Je viens par la présente solliciter votre attention. Native de Gourmouhou, j'ai hérité d'un terrain sur lequel j'ai l'intention de construire. Sur le projet de modification du PLU, la parcelle AM41 n'est qu'en partie constructible. Or, il n'existe que cette partie ne me permet pas de mener à bien mon projet.

Je souhaiterais donc que l'ensemble de la parcelle devienne constructible.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes sincères salutations

M. LADORDE

reçu par courrier ce 14/11/17

le 16 Novembre 2017.

Monsieur le Commissaire Enquêteur
PLU - Soumoulou

Monsieur,

J'aurais souhaité vous rencontrer ce vendredi 17 novembre, concernant la modification du POS / PLU de Soumoulou, mais hélas, je ne pouvais venir car je m'occupe d'une personne dépendante et je ne peux me faire remplacer cet après-midi là.

C'est pourquoi, je vous remets ci-joint, cette lettre accompagnée des copies des lettres :

- 10 juin 2011. (Concernant mon accord pour assainissement)
- 11 octobre 2011. (entre autre accord pour sortie de mon terrain par l'espace vert du Lotissement Les Anémones)
- 27 novembre 2011. (accord assainissement et accord sortie)
- Plan des parcelles

Chantal Béron et ses enfants :

Caroline Noguera, Antoine Béron, Adrien Béron

13, rue du Pic du Ger

64420 SOUMOULOU

Soumoulou, le 13 novembre 2017

À : Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mairie de Soumoulou

Place du marché

64420 Soumoulou

Monsieur,

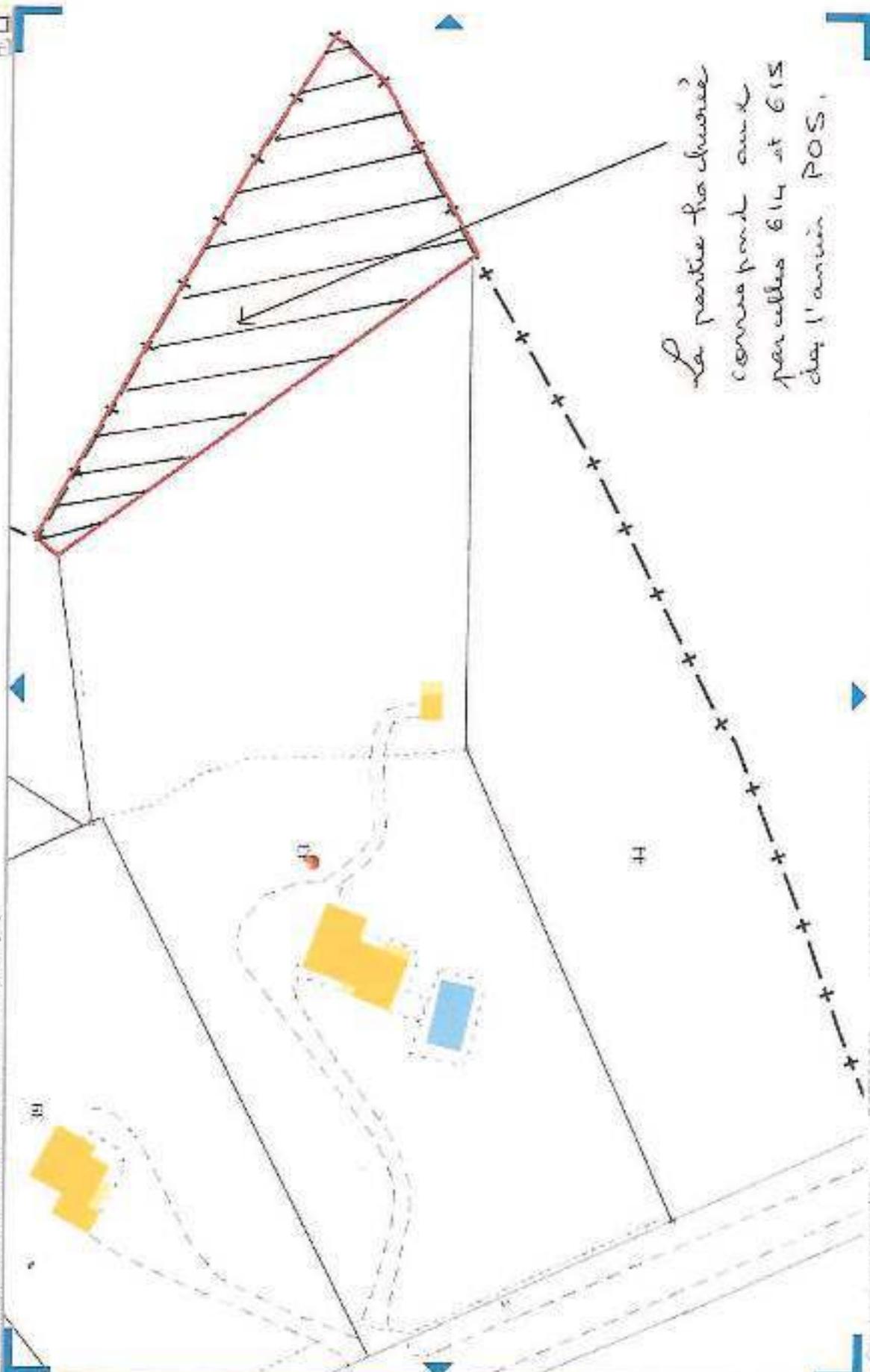
Dans le cadre de l'enquête d'utilité publique relative à l'adoption d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soumoulou, je me suis rendue à la mairie pour consulter les documents afférents à ce projet.

Je vous prie de bien vouloir noter que nous ne sommes pas d'accord sur le déclassement proposé mais que nous adhérierions éventuellement au fait que le triangle situé à l'est de la parcelle 43 (correspondant aux parcelles 614 et 615 de l'ancien POS), d'une superficie de 2 508.27 mètres carré, soit versé dans la zone N, et **uniquement en zone N**, suivant le plan joint. Nous vous prions de noter que ce changement entraîne une sérieuse altération de la valeur du patrimoine de l'indivision et qu'en conséquence il ne saurait être question de dépasser cette limite.

Veillez recevoir, Monsieur, nos salutations distinguées.

Chantal Béron

et ses enfants.



La partie hachurée correspond aux parcelles 614 et 615 de l'ancien POS.

Calculées en projection : X=142111.71 Y=660000.31
Système géométrique : UTM 43° 15' 39" N - 6° 10' 37" O ; Unités : m ; Longueur = 0.477152 0
Veuillez cliquer pour commencer votre mesure de surface (3 points à définir)

Mesurer > Surfaces

Résultat de la mesure : 2606.27 mètres carrés (donnée indicative)

Cet outil vous permet de mesurer une surface

- Veuillez sélectionner avec votre souris tous les sommets de la surface à mesurer et terminer par la touche Entrée ou par un double-clic > Annuler le dernier sommet (touche Retour)
 - > Annuler l'opération (touche Echap)
- Les mesures obtenues n'ont qu'une valeur indicative et ne sont pas opposables

M A I R I E
D E
S O U M O U L O U



Tél. 05 59 04 60 43
Fax 05 59 04 15 68

mairie.soumoulou@orange.fr

Soumoulou, le 17 novembre 2017

Monsieur le Maire

à

M. le Commissaire-enquêteur

Monsieur le commissaire enquêteur,

Après relecture du dossier, j'ai pu constater que la phrase suivante, réglementant le phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (en page 4 du document 5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION) dans le projet de PLU, était manquante :

« Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque l'intégralité des zones de « priorité 1 » auront été ouvertes à l'urbanisation ou 5 années après l'entrée en vigueur du présent PLU. »

Il s'agit là d'une erreur matérielle. Cette indication, présente dans les documents d'études est d'ailleurs bien présente en page 161 du rapport de présentation du PLU.

Au regard de son importance, il conviendrait de corriger cette erreur pour l'approbation du document.

Le Maire,

Alain TREPEU



DEPARTMENT
DES
PYRENEES-ATLANTIQUES

COMMUNE DE SOUMOULOU

REGISTRE D'ENQUETE

(Plan Local d'Urbanisme et zonage des eaux pluviales)

ds

Je soussigné, M. LEGRAND Michel, commissaire-enquêteur, ai coté et paraphé ce jour le présent registre, contenant vingt-et-une pages, à l'effet de recueillir, du lundi 16 octobre 2017 au vendredi 17 novembre 2017 inclus, aux heures d'ouverture de la mairie, soit soit les lundis de 13h30 à 18h30, les mardis et jendis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, les mercredis de 8h30 à 12h et les vendredis de 8h30 à 12h et de 13h à 17 heures, les observations du public sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de délimitation du zonage des eaux pluviales de la Commune de SOUMOULOU.

Fait à SOUMOULOU,

Le 16 octobre 2017

16/10/17

Observations du public

M^r DUCHESNE Georges

Concernant la parcelle AA001, ne souhaite pas qu'il y ait trop d'habitations (densité plus faible que sur la parcelle 002) -

8/11/2017 2^{ème} permanence.

- 2. - Visite de M^r HOUZCASE Rena (parcelles AM 36 à AM 40) → Il reviendra vendra le produit.
- Visite de M^{me} BERON Chantal (parcelle AL 43) → va me faire passer un courrier concernant la demande de la chambre d'agriculture
- Visite de M^{me} LAMBERT Chantal & M^r LAMBERT Jacques pour communiquer le courrier qu'ils m'ont fait parvenir à la Mairie.

17/11/2017 3^{ème} permanence.

- Nous souhaiterions : qu'une partie de la parcelle AL 10 le long de la parcelle AL 100 actuellement non constructible devienne constructible.

Nous souhaiterions qu'une partie de la parcelle AL 107 soit constructible en continuité des terrains déjà construits (la raison de l'humidité du terrain évoquée par M^r le Maire n'est pas fondée).

M^{me} Godart Anne-Naïe

M^r Dunqua Pierre



- Recueil pour M^r le Maire d'un courrier concernant une erreur matérielle à corriger dans les DAP

- Visite de Mr ROBERTO pour un rendez-vous en courtier (Suite de la visite du 8/11) -
- Visite de M^{me} LABONDE Martine sur sujet de sa parcelle AMN. 3. Voir courriel annexé -
- Visite de M^{rs} MARQUIS et DUFAY, agriculteurs, venus s'informer sur le projet de PLU.



Le 17 novembre 2017 à 17 heures 00 minutes, le délai d'enquête étant expiré, je soussigné, LEGRAND Michel, commissaire-enquêteur, déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public du lundi 16 octobre 2017 au vendredi 17 novembre 2017 inclus, aux heures d'ouverture de la mairie, soit soit les lundis de 13h30 à 18h30, les mardis et jeudis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, les mercredis de 8h30 à 12h et les vendredis de 8h30 à 12h et de 13h à 17 heures.

Les observations consignées au registre sont au nombre de 2 (pages n° 01 à 03).

En outre, 07 lettres, notes écrites ou courriels ont été adressés au commissaire-enquêteur et sont annexés au présent registre. sur les pages 3 et 4.

Le Commissaire-Enquêteur,

(signature)



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>

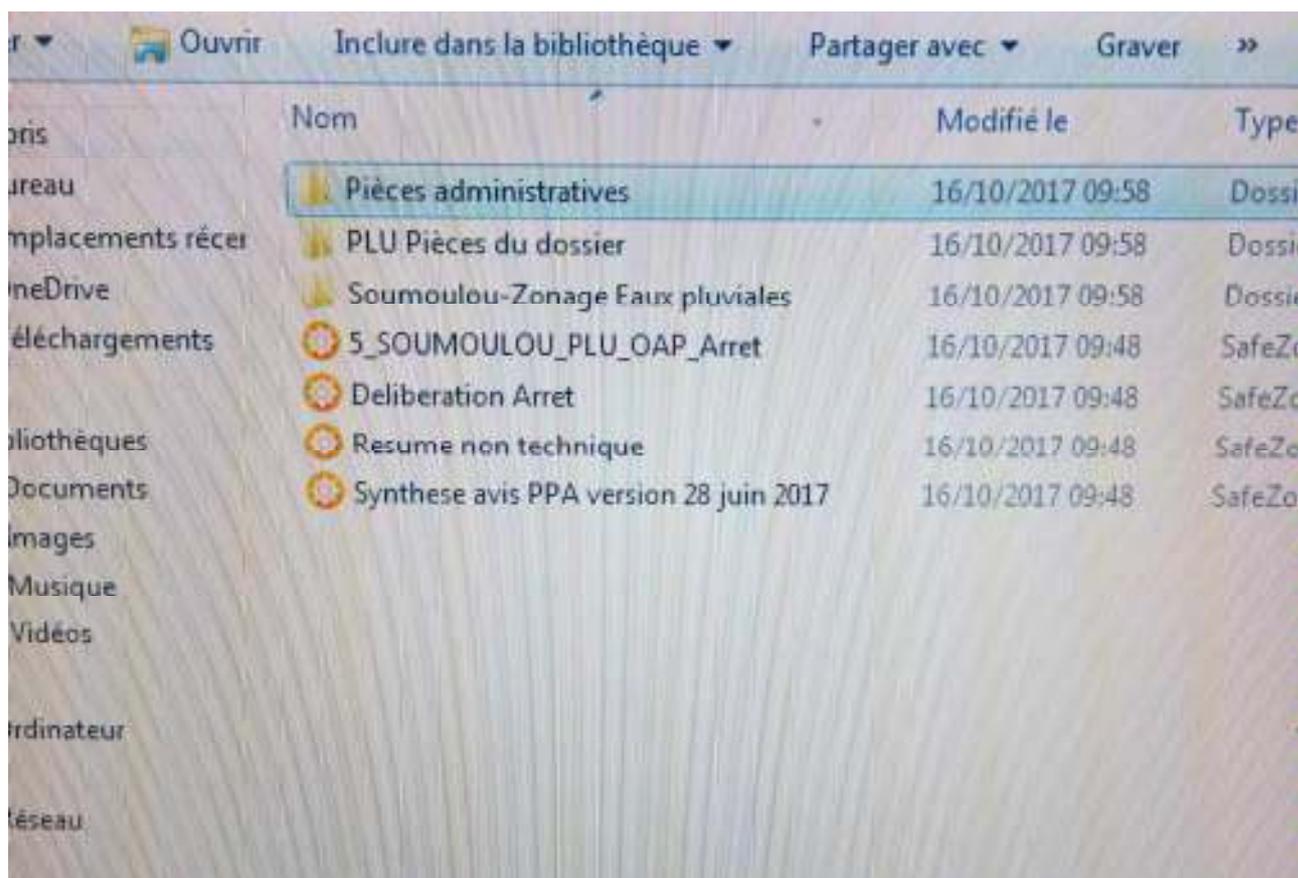
<ul style="list-style-type: none"> - Une note relative à la politique de lutte contre le bruit et au classement sonore, - Les textes relatifs aux prescriptions d'isolement acoustique. 	
Les orientations d'aménagement et de programmation	
<p>L'ensemble des OAP, à l'exception de l'OAP n°1 du secteur de 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.



Site Internet de la Mairie



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	repère dans le rapport
demandeurs						modification du zonage	demandes diverses	
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