Département des Pyrénées Atlantiques

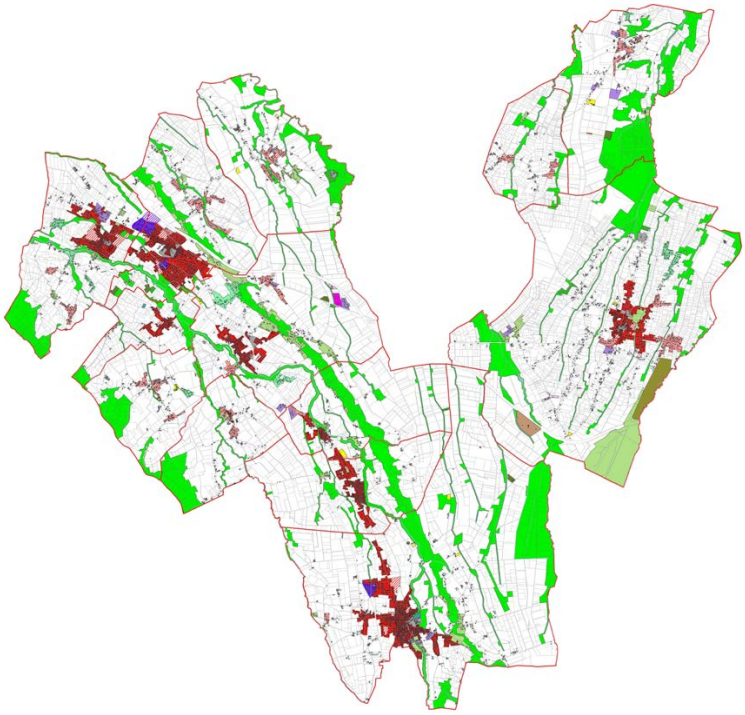
ENQUETE PUBLIQUE

PLAN LOCAL d' URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)
Du territoire d'OUSSE-GABAS

du 2 mai au 2 juin 2022

RAPPORT
du
COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'Avis et les conclusions sont séparés en 2eme partie du présent document



Commissaire enquêteur : Michel Capdebarthe
Dossier TA : décision n° E22000010/64 du 4 février 2022
Destinataires : Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau
Monsieur le Président de la Communauté de Communes Nord Est Béarn

SOMMAIRE

A - RAPPORT

I - Présentation P.4

I - 1. Objet de l'enquête

I - 2. Cadre réglementaire

I - 3. Nature et caractéristiques du projet

I - 4. Procédure du projet

II - Avis des organismes et institutions : PPA, MRAe, Communes P.13

III - Organisation et déroulement de l'enquête P.19

III - 1. Désignation du commissaire enquêteur

III - 2. Modalités d'organisation de l'enquête

III - 3. Durée, lieux de consultation, permanences du commissaire enquêteur

III - 4. Publicité de l'enquête

III - 5. Constitution du dossier d'enquête mis à disposition du public

III - 6. Consultation du dossier

III - 7. Clôture de l'enquête publique

IV - Observations du public P.26

IV - 1. Analyse comptable des observations

IV - 2. Synthèse des observations du public

IV - 3. Mémoire de réponse

IV - 4. Analyse des observations du public et réponses de la communauté de communes

B – CONCLUSIONS ET AVIS P.125

C – ANNEXES

A1 : 212 pages
pièces administratives et procès Verbal de Synthèse des Observations du Public et mémoire de réponse

- la décision du décision n° E22000010/64 du 4 février 2022 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau désignant le commissaire enquêteur
- l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°A-2022- 004 du 4 avril 2022 par le président de la communauté de communes Nord Est Béarn prescrivant les modalités d'organisation (annexe A1)
- le certificat d'affichage de l'enquête publique
- l'avis de publicité
- les avis de publicité sur les journaux
- le Procès Verbal de Synthèse des Observations du Public
- le mémoire en réponse de la commune de la communauté de communes Pau Nord Est Béarn

A2 : **registres et courriers** 265 pages

A3 : courriels 184 pages

LEXIQUE

CCNEB : Communauté de Communes Nord Est Béarn

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Fonciers

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs du ScoT

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

PADD : Projet d'aménagement et de développement durables

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

RPG : Registre Parcellaire Graphique, parcelles mises à jour chaque année à partir des déclarations des exploitants souhaitant prétendre à une aide à la Politique Agricole Commune (PAC)

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Pau

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

ZSC : Zone Spéciale de Conservation

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

A - RAPPORT

I - PRESENTATION

I - 1. OBJET DE L' ENQUETE

L'enquête publique a pour objet le Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle du territoire infra-communautaire d'Ousse-Gabas. Il couvre les 14 communes de l'ancienne communauté de communes Ousse-Gabas.
Ce projet intercommunal remplacera les documents existants au sein de ces communes (PLU, POS, RNU) et abrogera les cartes communales.
L'enquête publique a pour mission d'assurer la participation et l'information du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement telles que mentionnées dans l'article L.123-2 du code de l'environnement.

I - 2. CADRE REGLEMENTAIRE

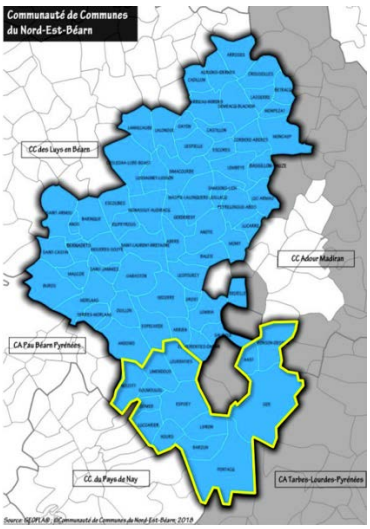
L'enquête publique se déroule dans le cadre réglementaire ci-après :

- ➢ le Code Général des Collectivités Territoriales
- ➢ les différents avis émis par les personnes publiques associées (PPA), la MRAe, les Personnes Publiques Consultées
- ➢ la décision n° E22000010/64 du 4 février 2022 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau désignant le commissaire enquêteur (annexe A1)
- ➢ l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°A-2022- 004 du 4 avril 2022 par le président de la communauté de Communes Nord Est Béarn (annexe A1)
- ➢ les articles du code de l'urbanisme : art L.151-1 à L.153-60, art R.151-1 à L.153-22, art L.110 et L.121-1
- ➢ les articles du code de l'environnement : L.123-1 à L.123-19, R.123-1 et suivants

1 - 3 . NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

LE TERRITOIRE OUSSE-GABAS

Le PLUi qui couvre a partie sud du territoire de la Communauté de Communes Nord Est Béarn (CCNEB) concerne les 14 communes de l'ancienne communauté de communes Ousse-Gabas : Aast, Barzun, Espoey, Ger, Gomer, Hours, Limendous, Livron, Lourenties, Lucgarier, Nousty,Ponson-Dessus, Pontacq et Soumoulou.



Le périmètre du PLUi s'étend sur une superficie de 150,98 km^2 et concerne 12 468 habitants (en 2016) pour une densité de population de 82,5 habitants/km^2.

Il est traversé par trois axes majeurs : l'autoroute A64 (reliant Bayonne à Toulouse), la RD817 (permettant de relier Pau à Tarbes) et la RD940 (permettant d'accéder à Lourdes).
Deux communes constituent des communes dites « **centres** » pour le territoire, car elles disposent de nombreux équipements et services, mais aussi parce qu'elles offrent des emplois : Soumoulou, Pontacq.

Ger et Nousty sont classées « **communes intermédiaires** », car elles ne constituent pas un véritable pôle économique comme Pontacq et Soumoulou.
Les autres communes sont considérées comme des **communes rurales** ; leur rayonnement porte généralement sur les quelques communes voisines.

Le territoire Ousse-Gabas s'étend sur 2 zones principales :
- à l'ouest, la vallée de l'Ousse,
- à l'est, le plateau de Ger.
Les principaux cours d'eau s'écoulant sur le territoire sont l'Ousse, et le Gabas, d'où le nom du Territoire Ousse-Gabas.

Le barrage du Gabas pour partie sur Lourenties et celui des Chourettes sur Ponson-Dessus jouent un rôle de soutien à l'étiage et l'irrigation.
Les surfaces agricoles couvrent 72,5% du territoire.
Elles ont une vocation principalement maïsicole et sont localisées sur la vallée de l'Ousse et le plateau de Ger. On y recense 284 exploitations.

L'évolution démographique
La vallée de l'Ousse subie une urbanisation importante le long de l'Ousse, notamment sur les communes de Nousty, Soumoulou, Espoey, Livron, Barzun et Pontacq.
La croissance démographique a été particulièrement importante durant les années 2000 avec un taux de croissance annuel moyen autour de 2%. Celà s'explique par une attractivité du territoire liée notamment à sa situation stratégique entre l'agglomération Paloise et Tarbaise
Le rythme s'est toutefois nettement ralenti à partir de 2011.

La biodiversité
Le territoire d'Ousse Gabas est concerné par la présence du **site Natura 2000 FR7200781** « Gave de Pau ». Ce site représente un vaste réseau hydrographique comprenant un système de saligues encore vivace.
Les communes de Nousty, Soumoulou, Gomer, Espoey et Limendous sont concernées. Il couvre une surface d'environ 50 ha ce qui représente moins de 1% du site.

Quatre ZNIEFFS sont présentes sur le territoireOusse Gabas :
ZNIEFF de type 1 : contiennent un type d'habitat de grande valeur écologique
- Landes humides du plateau du Ger
- Lac du Louet et ruisseau de Louet Daban en amont : une 20^{aine} d'ha sur Ponson-Dessus

ZNIEFF de type 2 : contient un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.
- Plateau de Ger et coteaux de l'ouest Tarbais : communes de Ger et Pontacq concernées
- Bois de Bénéjacq, Bordères, Bœil-Bezing et Bordes : communes de Nousty, Gomer, Lucgarier et Hours concernées

Les boisements ne couvrent que 18% du territoire et sont globalement peu étendus et fragmentés.

Les zones d'activité
Le territoire compte 4 zones d'activités intercommunales
- La zone d'activités Pyrénées Est Béarn à Soumoulou (sortie A64). (Il reste environ 4 ha disponibles)
- La zone d'activités de Pey à Pontacq, le long de la RD940.
- la zone d'activités Laspassades sur Nousty
- la zone d'activités de Brane sur Ger qui longe la RD47

Le parc locatif
La part de logements vacants avec 6,3 %, se situe dans la moyenne (autour de 6 à 7 %).
Le parc locatif permanant (parc privé et public) qui représente 17% du parc de résidences principales est plus faible que les territoires voisins.

L'eau potable
Sur le territoire, les communes adhèrent au Syndicat d'Eau et d'Assainissement Béarn Bigorre (SEABB).

L'assainissement
Sur le territoire du PLUi, toutes les communes adhèrent au Syndicat d'Eau et d'Assainissement Béarn Bigorre (SEABB)
Neuf communes du territoire sont desservies par le réseau collectif d'assainissement :
Nousty, Soumoulou, Pontacq, Limendous pour sa partie basse uniquement, Ger, Gomer, Espoey, Barzun et Livron.

Cinq communes sont exclusivement assainies en autonome :
Aast, Hours, Limendous (partie haute) Lourenties, Lucgarier et Ponson-Dessus.

Le pluvial

Dans le cadre du schéma directeur réalisé à l'échelle de chaque commune, un état des lieux des problématiques pluviales existantes a été réalisé sur l'ensemble des communes du territoire. Des prescriptions ont été émises pour chacune des communes.

Mobilités

Le territoire n'est pas couvert par un Plan de déplacement urbain (PDU).
Le territoire dispose de plusieurs bornes de recharges pour véhicules électriques sur les communes de Soumoulou, Pontacq, Ger et Espoey.
Un schéma cyclable est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes Nord Est Béarn.

LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Le SCoT

Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Pau, approuvé le 29 juin 2015. Il s'impose règlementairement aux documents de planification et d'urbanisme des intercommunalités.
Le SCoT a identifié :
- un ensemble paysager remarquable à préserver : le coteau Sud de la vallée de l'Ousse
- une trame boisée à préserver : le coteau Nord de la vallée de l'Ousse

La loi climat et résilience du 22 août 2021 fixe un objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels et forestiers de 50% sur le territoire national par rapport à la dernière décennie. Cet objectif sera décliné dans le SCoT du Grand Pau en cours de révision.

Les documents d'urbanisme existants

Les communes sont régies par les documents d'urbanisme ci-dessous :
- PLU : Pontacq, Espoey, Nousty et Soumoulou
- POS : Ger
- carte communale : Aast, Barzun, Gomer, Limendous, Livron, Lourenties, Lucgarier
- RNU : Hours et Ponson- Dessus sont soumises au règlement national d'urbanisme

Les cartes communales seront abrogées lors de l'approbation du PLUI.

Les plans de prévention des risques inondation PPRi

Plusieurs communes de la vallée de l'Ousse sont couvertes par un PPRi :
- Barzun : PPRi approuvé le 01/12/2003,
- Espoey : PPRi approuvé le 09/07/2003,
- Livron : PPRi approuvé le 06/02/2013,
- Nousty : PPRi approuvé le 24/01/2003,
- Pontacq : PPRi approuvé le 26/11/2003,
- Soumoulou : PPRi approuvé le 25/11/2003.

Les communes d'Aast, Hours et Lucgarier ne sont pas concernées par le risque inondation.
La commune de Gomer est concernée par le risque inondation de l'Ousse, mais aucun PPRi n'a été prescrit. Un bureau d'études a néanmoins identifié les limites de secteur inondable sur la commune.
Le PPRi est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUi.

LES ENJEUX

Les principaux enjeux pour les 10 à 15 années sur le territoire sont :
- Un développement du parc locatif
- Un développement de l'offre de logements locatifs sociaux
- Un renforcement des équipements/services sur les polarités et la mutualisation d'équipements
- Un développement économique recentré sur les zones d'activités aménagées.
- Le maintien d'une offre commerciale de proximité sur les principaux pôles
- Le développement urbain afin de limiter le recours au « tout-voiture »
- Le maintien voire le renforcement de l'offre de loisirs et touristique
- La prise en compte du grand paysage comme élément structurant le développement.
- L'équilibre entre préservation des caractéristiques communales et possibilité de diversification des formes urbaines.

- L'accompagnement des évolutions des villages afin d'éviter les ruptures entre le village historique et les quartiers nouveaux
- La préservation des terres agricoles
- La préservation du site Natura 2000, des zones humides et des principales continuités écologiques
- Le maintien de la diversité végétale
- La prise en compte des risques (notamment inondation) dans les choix de développement.
- la cohérence entre capacités des réseaux et développement projeté.

LE PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de communes. Il répond aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il se décline en deux axes.

Axe 1 : Maintenir la qualité du cadre de vie rurale d'Ousse Gabas

Orientation 1 : Préserver les éléments paysagers caractéristiques de la vallée de l'Ousse et du plateau de Ger
Orientation 2 : Considérer l'activité agricole tant dans sa dimension spatiale qu'économique
Orientation 3 : Protéger les ensembles naturels sensibles, indispensables à l'équilibre du territoire et à la qualité de vie de ses habitants
Orientation 4 : Concilier gestion durable de l'eau et développement urbain
Orientation 5 : Promouvoir les énergies renouvelables
Orientation 6 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances
Orientation 7 : Favoriser un développement urbain en cohérence avec l'identité rurale d'Ousse Gabas

Axe 2 : renforcer l'attractivité du territoire d'Ousse Gabas

Orientation 1 : Favoriser une dynamique de croissance et une politique de l'habitat en cohérence avec l'armature territoriale
Orientation 2 : Conforter la complémentarité entre les communes centres, intermédiaires et rurales en matière d'équipements et services à la population
Orientation 3 : Définir une stratégie ciblée en matière de développement économique qui soit adaptée à la situation de carrefour
Orientation 4 : Proposer une offre en mobilité adaptée au caractère rural du territoire

Le PADD a été débattu a sein de chaque conseil municipal du territoire OUSSE-GABAS, puis en conseil communautaire le 20 décembre 2017.

JUSTIFICATION DES CHOIX

Evolution de la population retenue dans le PLUI

Mi - 2017 la Communauté de Communes Nord Est Béarn a retenu l'objectif **d'un rythme de croissance de population de 1,5% par an** pour établir le PADD. Il se situe entre une évolution de la population de 1,9% (période 2006-2011) et 1% (période 2011-2016).

En conséquence, l'apport de population nouvelle sur l'exercice du PLUi (2022-2032) serait **d'environ 2 150 habitants soit environ 900 logements, basé une taille des ménages autour de 2,45 personnes par ménage.**

Les 110 logements issus des documents d'urbanisme antérieurs au PLUi ont été intégrés dans les zones urbaines et comptabilisés dans le projet de PLUi.

Modération de la consommation d'espace

Le PLUi identifie comme générant de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :
- les dents creuses comprises dans le tissu urbain constitué
- les espaces interstitiels classés en zone urbaines ou à urbaniser : îlots non bâtis supérieures ou égale à 3 000 m² insérés dans le tissu urbain et présentant généralement une vocation agricole ou naturelle
- les extensions du tissu urbain constitué classées en zone urbaine ou à urbaniser

Le PLUI prévoit :
- environ 160 logements en densification/renouvellement urbain/changement de destination soit 17% du potentiel offert
- environ 783 logements en comblement d'espaces interstitiels ou en extension sans application de rétention foncière (dont environ 82 faisant l'objet d'autorisations d'urbanisme).

Le PLUi prévoit un recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines existantes, ainsi qu'un développement urbain alliant réinvestissement urbain et extensions urbaines.

Ainsi environ **15 à 20%** du développement réalisé le serait **sans consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.**

Densités projetées dans le PLUi

- communes centres : entre 15 et 25 logts/ha
- communes intermédiaires : 10 à 20 logts/ha
- communes rurales : 8 à 12 logts/ha (assainissement collectif), 6 logts/ha en assainissement autonome

Densité moyenne observée sur les dix dernières années : **Environ 5-6 logts/ha**

Afin de gérer le développement urbain dans le temps sur les communes accueillant la majorité du développement, il est prévu que :

- 1/3 du potentiel de logements prévu sur Pontacq et près de 25% du potentiel prévu sur Soumoulou soient ouverts sous conditions (en fonction de l'état d'avancement des autres zones AU de leur commune) ou au plus tard en 2025 soit environ 130 logements concernés,
- Un classement en zone AU0 d'un potentiel de près de 17 logements sur Ger

Consommation de l'espace dans le PLUi (hors autorisation d'urbanisme délivrées antérieurement) :

Commune	Nb habitants en 2016	Nb de logts initialement envisagés / PADD	Nb de logts projetés dans le PLUI	Superficie brute (en ha)	Densité moyenne (en logt/ha)
AAST	177	10	12	1,8	6
BARZUN	595	26	31	2,4	8
ESPOEY	1139	80	82	3,8	10
GER	1888	110	145	12	11
GOMER	319	22	22	2,7	7
HOURS	265	10	15	1,9	7
LIMENDOUS	678	22	19	1,6	7
LIVRON	414	22	23	1,1	9
LOURENTIES	358	14	16	2,1	7
LUCGARRIER	254	10	14	1,4	6
NOUSTY	1615	160	142	9,2	15
PONSONS DESSUS	257	10	14	2	6
PONTACQ	2932	200	168	7,8	17
SOUMOULOU	1577	240	239	10,6	20
TOTAL	12468	936	942	60,4	13

Les 82 logements liés aux autorisations d'urbanisme délivrées en extension de la tâche urbaine antérieurement au PLUi représentent près de 10 ha, non compris dans le tableau ci-dessus.

A noter que les 10 ha impactés par les autorisations d'urbanisme délivrées antérieurement au PLUi ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espaces générée par le PLUi, ces autorisations d'urbanisme étant issues des documents d'urbanisme antérieurs.

Ainsi, le PLUi projette une consommation d'environ 7,1 ha/an sur 10 ans pour l'ensemble des fonctions urbaines soit une réduction de 51% par rapport à l'artificialisation observée entre 1999 et 2021 (14,6 ha/an).

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

Consommation de l'espace

- ✓ Une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers induit par les zones urbaines et à urbaniser du PLUI d'environ 71 ha (non compris les 10 ha faisant l'objet d'AU)
- ✓ Un potentiel de densification couvrant plus de 17% du potentiel en matière de logements.
- ✓ Plus de 25% du potentiel en extension urbaine situé dans des espaces interstitiels (hors autorisations d'urbanisme délivrées).
- ✓ Plus de 84% du développement urbain envisagé sur les communes « centre » (Pontacq et

Soumoulou) et les communes « intermédiaires » (Ger et Nousty).
- ✓ Un recentrage de l'urbanisation au niveau des bourgs (82% du potentiel de logements hors autorisations d'urbanisme accordées).
- ✓ La définition de densités moyennes ou de fourchettes de densité dans les OAP pour les zones AU en fonction des caractéristiques de chacune des zones
- ✓ La définition d'une OAP thématique « densités » pour les parcelles libres en zone U
- ✓ Un potentiel de développement économique d'environ 8 ha dont la majorité au niveau de zones aménagées.

Equilibre social de l'habitat
- ✓ Un potentiel d'accueil de logements estimé à environ 940 logements (dont un peu plus de 115 logements correspondant à des autorisations d'urbanisme d'ores et déjà délivrées)
- ✓ Dispositions dans les OAP et dans le règlement écrit favorisant des formes urbaines variées et complémentaires à l'échelle du PLUi.
- ✓ **environ 90 logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété sur les communes centres et intermédiaires.**
- ✓ Identification d'une aire d'accueil des gens du voyage par un zonage spécifique (Nv) et deux secteurs dédiés à des terrains familiaux sur Espoey (Nv1).

Aménagement de l'espace – urbanisme
- ✓ Dispositions règlementaires différenciant les formes urbaines
- ✓ Délimitation des zones futures de développement majoritairement au niveau des bourgs.
- ✓ Définition d'OAP sur les secteurs stratégiques de développement des communes (zone AU)
- ✓ Encadrement des extensions urbaines le long des portes d'entrées du territoire

Mobilité
- ✓ Un développement urbain priorisé dans les bourgs à proximité des équipements publics
- ✓ cheminements piétons dans les OAP notamment pour les communes centres et intermédiaires.
- ✓ Identification d'emplacements réservés pour la mise en place de cheminements piétons

Développement économique
- ✓ délimitation de zones économiques majoritairement au niveau des zones d'activités intercommunales (près de 75% du développement),
- ✓ un potentiel offert pour le **développement économique d'environ 8 ha,**
- ✓ délimitation d'une zone UY en entrée de bourg de Ger 5 (effet vitrine le long de la RD817)

Agriculture
- ✓ Une modération de la consommation de l'espace agricole avec le recentrage de l'urbanisation et une densification sur les communes centres et intermédiaires (84% du développement)
- ✓ 40% du développement (hors autorisations d'urbanisme) en densification et dans les espaces interstitiels avec prise en compte dans les extensions des enjeux agricoles existants.
- ✓ Une prise en compte des enjeux agricoles au niveau de certains bourgs de communes rurales

Classement en zone agricole d'environ 73% du territoire.

Espaces naturel, biodiversité, grand paysage
- ✓ Classement en zone naturelle, majoritairement en zone naturelle de continuité écologique (NCe), des coteaux boisés et abords des cours d'eau.
- ✓ Classement en zone N et NCe de 16,5% du territoire.
- ✓ Identification en éléments de paysage (L151-23 du code de l'urbanisme) de la majorité des boisements, linéaires boisés et des zones humides du territoire.
- ✓ Identification des zones humides recensées au titre de l'article L151-23 du CU
- ✓ Intégration de zones non aedificandi le long des cours d'eau dans le règlement (8m) et délimitation de zones tampons NCe.

Quartiers à enjeux (Nh)

Le PLUi délimite neuf zones « Nh » sur les communes de Nousty (4), Espoey (2), Lucgarier (1), Ger (3) et Ponson-Dessus (1) sur des quartiers constitués (plus de douze constructions existantes ou autorisées distantes de moins de 50m).

LES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de traduire de façon opérationnelle le projet d'aménagement et de développement durables de l'intercommunalité.

Elles sont donc un moyen de décliner de façon détaillée le projet du territoire sur un espace donné (à l'échelle d'un secteur, d'une commune, d'un quartier…) ou sur une thématique spécifique (déplacements, trame verte et bleue,…).
Les OAP de chaque commune du territoire figurent dans la Pièce 3 OAP.

EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le territoire d'Ousse Gabas comprenant pour partie un site Natura 2000, l'élaboration du PLUi est soumise de fait à évaluation environnementale.
L'évaluation environnementale vise à identifier les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé et à l'adapter en conséquence, de façon à éviter, réduire, ou à défaut compenser les impacts dommageables potentiels sur l'environnement.

Incidences sur le site Natura 2000
Les mesures d'évitement consistent à la création d'une zone NCe de préservation des continuités écologiques.
Les mesures de réduction consistent à la définition d'une zone tampon le long de la quasi-totalité des cours d'eau et d'une zone de recul des constructions par rapport aux cours d'eau.
Le PLUi n'aura donc pas d'incidence directe notable sur le site Natura 2000 « Gave de Pau, le principe d'évitement ayant été appliqué sur les espaces à forts enjeux.

COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LES DIFFERENTS DOCUMENTS

SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE identifie :
- le bassin versant du Gabas en zone sensible aux rejets de phosphore, d'azote.
- l'intégralité du territoire en zone vulnérable : pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole

SRCE
Le SRCE a été adopté par arrêté du 24 décembre 2015 puis annulé par jugement le 13 juin 2017. Les éléments de diagnostic servent néanmoins de base à l'analyse des continuités écologiques sur le territoire.
Au niveau de la trame bleue
La quasi-totalité des cours d'eau s'écoulant sur le territoire ont été classés en zone naturelle de préservation des continuités écologiques Nce.
Au niveau de la trame verte
Les boisements de feuillus et forêts mixtes s'étirant sur les coteaux en limite ouest du territoire et les espaces boisés et ouverts situés au niveau du Camp de Ger à l'extrême est du territoire, ont également été classés en zone naturelle de préservation des continuités écologiques Nce.

SRADDET Nouvelle Aquitaine
La compatibilité du PLUi avec le SRADDET Aquitaine est analysée dans le tableau. Page 9 à 15 du 1.D
La loi climat et résilience du 22 août 2021 fixe un objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels et forestiers de 50% sur le territoire national par rapport à la dernière décennie. Elle demande par ailleurs aux SRADDET de territorialiser cet objectif d'ici 2024.

SRCAE Aquitaine
Les PLUi doivent mettre en place des mesures permettant de réduire les émissions de GES sur le territoire et viser une baisse des consommations énergétiques des futurs bâtiments
La compatibilité du PLUi avec le SRCAE Aquitaine est précisée sur le tableau. Page 17 et 18 du 1.D
Tableau page 19 à 24

Un PCAET en cours d'élaboration
La communauté de communes Nord Est Béarn a engagé une démarche pour l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

LE SAGE
La moitié Est du territoire est concernée par le SAGE Adour Amont approuvé par arrêté interpréfectoral le 19 mars 2015.
L'une d'entre elles (Alluvions du Gave de Pau) présente un mauvais état chimique lié notamment à la présence de substances liées aux pratiques agricoles.
Un autre (Sud-Ouest du Bassin aquitain), présente quant à elle un mauvais état quantitatif en lien avec un déséquilibre quantitatif liée à la pression de prélèvement.

1 - 4. PROCEDURE DU PROJET

Le 10 décembre 2015 :
La conférence intercommunale des Maires propose les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et les communes du territoire Ousse-Gabas.

Le 17 décembre 2015 :
Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Ousse Gabas a **prescrit l'élaboration du PLUI** sur le territoire Ousse Gabas (14 communes + Labatmale).

Le 01 janvier 2017 :
La Communauté de Communes Nord Est Béarn (CCNEB) a été créée, entraînant la **fusion des communautés de communes** d'Ousse Gabas, du Pays de Morlàas et du canton de Lembeye en Vic-Bilh.
Le conseil communautaire acte également le départ de la commune de Labatmale.

Le 23 mars 2017 :
Le Conseil Communautaire de la CCNEB acte la poursuite de la démarche de PLUi engagée à l'échelle du territoire d'Ousse Gabas.

Le 29 juin 2017 :
Le Conseil Communautaire de la CCNEB modifie les modalités de la concertation.

Novembre 2017 :
Débats dans les conseils municipaux des communes du territoire d'Ousse Gabas sur le PADD.

Le 20 décembre 2017 :
Le Conseil Communautaire de la CCNEB débat sur les **orientations du PADD**.

Le 30 janvier 2020 :
La Communauté de Communes Nord Est Béarn **arrête une 1ère fois le projet PLUI d'Ousse-Gabas et le bilan de la concertation.**
Par la suite**, les communes d'AAST et de LOURENTIES ont émis un avis défavorable**.
Les PPA ont émis également des remarques.

Le 30 septembre 2021 :
Le Conseil Communautaire de la CCNEB approuve les modifications ; et **arrête une 2ème fois le projet PLUI d'Ousse-Gabas.**
Suite aux remarques émises par les PPA, le projet a été retravaillé de façon à en réduire ses impacts. Des zones urbaines à vocation d'activités ou résidentielles ont été supprimées ou réduites (Soumoulou, Nousty) permettant ainsi d'améliorer notamment la prise en compte des enjeux biodiversité, des risques inondation (crue de 2014), les enjeux agricoles, et de réduire la consommation d'espace. Des dispositions supplémentaires ont été émises pour améliorer la gestion de la densité dans le tissu urbain constitué avec la création d'une OAP « densités ».

Commission PLUI :
Elle est composée de 2 élus de chaque commune du territoire d'Ousse-Gabas et est épaulée par les techniciens de la CCNEB. Elle se réunit de manière régulière : c'est la cheville ouvrière de la construction du PLUI.

La conférence intercommunale des Maires :
Elle est composée dès le début avec les maires de la communauté de communes d'Ousse-Gabas, puis après le 1er janvier 2017 avec les 74 maires de la CCNEB.
Elle se réunit à minima d'une part lors de la définition des modalités de collaboration entre la CCNEB et les communes du territoire Ousse-Gabas, et d'autre part avant l'approbation du projet, afin d'acter les avis émis sur le projet de PLUI, et du rapport du commissaire enquêteur.

Le conseil communautaire :
Il prescrit l'élaboration du PLUI

LA CONCERTATION

La concertation avec les habitants des communes du territoire Ousse-Gabas durant l'élaboration du PLUI a porté sur plusieurs axes.

La communication
La communauté de communes Ousse-Gabas dès le début, suivie par la communauté de communes Nord Est Béarn ont communiqué tout au long de la démarche PLUI avec les habitants du territoire Ousse-Gabas.

Dossier d'information : un dossier a été mis à la disposition du public dans chaque mairie du territoire Ousse-Gabas. Il comprend notamment le diaporama présenté en réunion plénière du 26 septembre 2016, une synthèse du diagnostic, ainsi que le PADD.

Site internet : un espace dédié au PLUI a été mis en place sur le site internet de la communauté de communes d'Ousse-Gabas (CCOG), puis à partir du 1er janvier 2017, sur le site de la CCNEB.

Bulletin annuel de la communauté de communes (quelques exemples en annexe) :
- bulletin n°27 en décembre 2015 de la CCOG informant de la démarche PLUI
- bulletin n° 28 en septembre 2016 de la CCOG sur les l'élaboration du PLUI et le calendrier
- bulletin n°29 en décembre 2016 de la CCOG sur la poursuite du PLUI
- bulletin n°2 en mars 2018 de la CCNEB sur **la tenue de réunions publiques en avril 2018**
- bulletin n° 3 en septembre 2019 de la CCNEB sur **la tenue de réunions publiques en sept 2019**

Lettre d'information par boitage :
2 lettres d'information ont été déposées dans chaque boite aux lettres des habitants des communes du territoire Ousse-Gabas :
- la lettre n°1 distribuée en janvier 2017 : avancement de la procédure, etc
- la lettre n°2 distribuée en mars 2018 : présentation du diagnostic, orientations du PADD, annonce de la tenue de réunions publiques

Articles de presse :
- Le Sillon le 2 décembre 2016
- Le Sillon le 20 octobre 2017 : prescription du PLUI
- la République des Pyrénées et Sud-Ouest le 21 mars 2018 : tenue des réunions publiques
- la République des Pyrénées le 22 septembre 2019 : tenue des réunions publiques

Réunions publiques
Des réunions publiques se sont tenues :
En 2018 :
Présentation du PLUI, du diagnostic et du PADD
- le jeudi 29 mars 2018 à 18h30 à Pontacq :
- le vendredi 4 avril 2018 à 18h30 à Soumoulou :
- le 4 avril 2018 à 20h45 à Ger
Environ 155 personnes étaient présentes.
En 2019 :
Présentation des OAP, règlement et zonage général
- le 17 septembre 2019 à 19h30 à Soumoulou,
- le 18 septembre 2019 à 19h30 à Pontacq,
- le 24 septembre 2019 à 19h30 à Ger.
Environ 200 personnes étaient présentes.

Les réunions étaient organisées par secteurs géographiques :
- Ger : communes d'Aast, Ger et Ponson-Dessus
- Pontacq : communes de Barzun, Hours, Livron, Pontacq
- Soumoulou : communes d'Espoey, Gomer, Lourenties, Lucgarier, Nousty, Soumoulou

Registres
La communauté de communes Nord Est Béarn a mis à disposition du public dans chaque commune, un registre pour que le public puisse s'exprimer (observations, questions...).
3 observations ont été saisies sur les registres :
- une sur le registre de GOMER
- deux sur le registre d'ESPOEY
Les observations portaient sur des demandes de constructibilité de terrains.

Courriers :
10 courriers et un courriel ont été adressés à la CCNEB. Les demandes portaient :
- 6 demandes de constructibilité de terrains
- 2 changements de destination de bâtiments agricoles
- 1 projet de centrale photovoltaïque
- 1 sur les modalités de réalisation et des méthodes du PLUI

Avis du commissaire enquêteur

La concertation vise à associer le public le plus en amont possible dans l'élaboration des documents d'urbanisme tels que le PLUI.
Elle est censée apporter un regard supplémentaire à l'EPCI pour consolider son projet de PLUI, notamment sur l'environnement, sur le PADD, ect.
Le commissaire enquêteur constate et juge que la communauté de communes Nord Est Béarn a mis en place toutes les procédures nécessaires pour assurer la concertation avec le public (communication, réunions publiques, registres, etc…).
Les observations datées entre février 2017 et novembre 2019 attestent de la mise à disposition des registres tout au long de la procédure.
Les observations témoignent que le public a cependant bien reçu l'information de la démarche du PLUI.
Avec seulement 13 observations remontées, le commissaire enquêteur regrette que le public ne se soit pas manifesté au moment de la concertation.
Mais avec tous les outils d'information mis en place, le public a largement été associé à la concertation.
Comme dans d'autres enquêtes publiques, cette phase du processus a été boudée par le public, peut-être que sa portée est mal comprise.
Il est à noter que 2 représentants de chaque commune ont siégé depuis 2015 aux commissions dédiées aux différents ateliers de construction du PLUI.
Les membres de cette commission PLUi font part, tout au long de l'élaboration du document, de l'avancée de la démarche, de leurs réflexions aux conseils municipaux.
Comme nous le verrons plus loin, le public s'est par contre largement manifesté lors de l'enquête publique, avec une majorité écrasante d'observations sur des demandes/maintien de constructibilité.

II - REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, MRAe, COMMUNES

II - 1 Les avis des personnes publiques associées (PPA)

- **La Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées**
  L'organisme a rendu un avis favorable le 18 janvier 2022.
- **La Communauté de Communes des Luys en Béarn**
  L'organisme a rendu un avis favorable le 22 novembre 2021.
- **L' INAO : Institut National de l'Origine et de Qualité**
  La délégation Territoriale Aquitaine-Poitou-Charentes a rendu le 11 janvier 2022 un avis sans remarques à formuler.
- **SMGP : Syndicat mixte du Gave de Pau**
  Le SMGP donne un avis favorable au projet de PLUI V2 le 14 janvier 2022, mentionnant que le projet est globalement compatible avec les orientations du SCoT.
  - Le SMGP souligne l'évolution conséquente du zonage de la commune de Nousty.
  - Le SMGP approuve l'ajout d'un zonage dédié à un projet photovoltaïque, sans consommation d'espace agricole supplémentaire sur l'ancien site industriel d'Espoey.
  - Il note une meilleure prise en compte du risque inondation, notamment sur les communes de Barzun, Espoey et Nousty.
  - Le SMGP relève la suppression de la phase 2 (non aménagée) de la zone d'aménagement économique de Soumoulou qui est reversée en agricole.
  - Le SMGP reconnaît la démarche innovante de la CCNEB sur la V2 du PLUI en ce qui concerne l'OAP densité, favorisant le renforcement de la densité en fonction de l'armature territoriale.
  - Le nombre de logements produits en densification, réinvestissement urbain et changement de destination augmente entre les 2 versions, favorisant la densité.
  - Le SMGP souligne que les densités sont compatibles avec le SCoT pour les communes de Pontacq et Ger, mais reste en deçà pour les communes de Soumoulou et Nousty.
  - Le PLUI V2 prévoit une consommation foncière de 71ha sur 10ans, au lieu de 74ha sur la première version du PLUI, soit une réduction de -51% par rapport à l'exercice 1990-2021 (au lieu de -42%). Un effort de réduction de la consommation foncière a été réalisé sur les zones d'activité économiques avec une restitution de 7ha basculées en zone agricole. Ainsi, l'objectif affiché de réduction de la consommation de l'espace de -50% objectivé dans le SCoT est atteint.
  - Le SMGP relève l'augmentation du nombre de permis de construire (plus de 100 sur 2 ans) sur la commune de Ger, en lien avec un POS très permissif.
  - Le nombre de logements sur le territoire Ousse-Gabas est passé de 1012 logements (V1) à environ 943 logements sur la V2, de ce fait en cohérence avec les objectifs du SCoT.
  - Les communes centre que sont Pontacq et Soumoulou atteindront 43% de production de logements, en deçà des 50% prévus dans le SCoT. Il en va de même pour la commune intermédiaire de Nousty, en deçà de l'objectif du SCoT.

- Par contre la commune de Ger prévoit une production de logement surdimensionnée, qui devra requestionner sur le rôle de cette commune identifiée comme polarité intermédiaire rurale.
- Seules les communes de Pontacq et Soumoulou ont des zones de développement dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée.
  Le SMGP demande que l'ouverture des zones de Ger AUO soient conditionnées à une révision du PLUI, et non à une modification, permettant de mieux absorber le fort pic de construction observé sur cette commune.
- Le SMGP recommande sur Nousty un phasage des zones AU afin d'éviter une forte augmentation du nombre de logement à court terme, et mieux gérer ainsi l'adaptation des infrastructures.
- Le SMGP note l'augmentation du nombre de logements sociaux, passant de 80 à 93, entre la V1 et V2 du PLUI, davantage en cohérence avec l'objectif de 95 logements sociaux du SCoT.
- Le syndicat note qu'une zone AU de Ger (secteur 2) ne prévoit pas d'opération d'ensemble, risquant de ne pas favoriser la programmation sociale attendue : le SMGP demande de modifier en conséquence cette OAP.
- Le SMGP redemande la modification de l'OAP commerces en remplaçant les zones d'activités dites mixtes par la seule zone de Pontacq Intermarché.

Réponse de la CCNEB au SMGP

- Pour la commune de Ger, il serait envisagé une ouverture immédiate à l'urbanisation de la zone AU du secteur Gleysia et une ouverture dans un second temps de la zone AU secteur Badie au fur et à mesure de la réalisation des équipements compte tenu du fait qu'elle comprend différentes unités foncières).
- Pour la commune de Nousty, il serait envisagé une ouverture immédiate à l'urbanisation de la zone AU Chemin du Cousseau, dans un second temps de la zone AU du secteur « Le Pré du Roy » enfin dans un troisième temps de la zone AU du secteur Capsus.
- En ce qui concerne l'OAP 2 de Ger, vu la présence de plusieurs propriétaires sur la zone AU concernée, la CCNEB souhaite maintenir les modalités d'ouverture à l'urbanisation définies initialement.
- La collectivité souhaite maintenir l'OAP commerce concernée au regard du faible potentiel résiduel restant sur la ZACOM. A noter que parmi les zones d'activités identifiées dans le PLUi, certaines avaient d'ores et déjà été exclues pour l'accueil des commerces de plus de 300m². Seules les zonesd'activités : Pyrénées-Est-Béarn, Pey et Laspassades peuvent accueillir ce type de commerces.

- **DDTM : Direction Départementale des territoires et de la Mer**
  La DDTM émet un avis favorable au projet de PLUI le 2 février 2022 sous réserve de la prise en compte de quelques remarques.
  - La DDTM constate que le PLUI tend dans son ensemble vers un objectif de modération de consommation d'espace par rapport à la dernière décennie. Il présente dans cette nouvelle version un effort de réduction des zones constructibles. Ce dernier porte notamment sur l'ouverture d'urbanisation des surfaces dédiées aux zones d'activités.
  - La DDTM souligne un développement résidentiel élevé sur la commune de Ger.
    Cette situation renforce une polarité intermédiaire rurale et modifiera de fait l'armature territoriale définie par le SCoT en cours de révision.
  - Pour éviter l'octroi de droits en dehors des zones constructibles du PLUi, les communes concernées sont invitées à prendre des dispositions pour surseoir à statuer dès lors que les demandes d'urbanisation iront à l'encontre du projet PLUI.
  - Les densités brutes moyennes affichées correspondent seulement aux fourchettes basses des objectifs du SCoT.
  - Un effort de densification doit être étudié par une réflexion sur l'organisation spatiale des OAP.
    La réduction de la consommation des espaces NAF envisagée par le PLUI Ousse-Gabas peut être renforcée par des actions sur les densités et le phasage des OAP.
  - L'évaluation périodique obligatoire du PLUi et le bilan triennal de l'artificialisation des sols nécessitent de définir une méthodologie et de définir des indicateurs et des sources de données.
  - S'agissant de la mixité sociale, le présent projet offre un nombre de logements sociaux en adéquation avec les objectifs du SCoT. Il conviendrait que les OAP sectorielles reprennent les objectifs assignés dans le règlement graphique.
  - Concernant le risque inondation, la parcelle ZC48 sur la commune de Ger devra être intégrée à la trame rayée bleu clair du zonage de l'atlas des zones inondables…
  - Concernant les zones humides, le règlement de la zone NCe devra restreindre les possibilités de créer un plan d'eau conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 9 juin 2021

  Avis de la CCNEB
  - En ce qui concerne le phasage d'ouverture sur les zones AU de chacune des communes : la CCNEB apporte la même réponse que le SMGP, plus haut.

- La CCNEB pourrait intégrer dans le rapport de présentation la méthodologie et les indicateurs pour le bilan triennal.
- La CCNEB souhaite maintenir **l'OAP thématique commerce** vu le faible potentiel résiduel restant sur la ZACOM. Seules les zones d'activités de Pyrénées-Est-Béarn, Pey et Laspassades peuvent accueillir des commerces de plus de 300m².
- En ce qui concerne la remarque sur **la fourchette basse de l'OAP densité**, la collectivité a souhaité mettre en place un outil permettant d'encadrer la densification tout en prenant en compte la typologie des espaces disponibles dans ces espaces. En effet, s'agissant majoritairement de dents creuses de taille réduite, ne présentant pas les caractéristiques de secteurs pouvant recevoir des opérations d'aménagement d'ensemble, il apparaissait peu réaliste de fixer la fourchette haute au risque de bloquer la densification dans le tissu urbain existant.
- La définition des OAP a été réalisée en cohérence avec la localisation des secteurs, leur environnement immédiat et leur niveau de desserte. Certaines OAP présentent ainsi des densités supérieures et d'autres inférieures au SCoT. (ex de Nousty : secteur lieu-dit Capsus proposant une densité à 17-20 logements/h …par rapport au secteur le Pré du Roy proposant 10/12 logements/ha…
- En ce qui concerne **la mixité sociale**, la CCNEB pourrait modifier le document des OAP pour reprendre les objectifs assignés dans le règlement graphique.
- En ce qui concerne **le risque inondation**, la CCNEB vérifiera la source de données pour le report de l'AZI. L'annexe graphique sera modifiée en fonction des données publiques disponibles.
  Concernant les illustrations du PPRI, ce dernier étant annexé au PLUI, elles sont présentes en annexe.
- En ce qui concerne **les Zones humides,** la CCNEB précise qu'elles font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du CU qui reprend les dispositions règlementaires.

- **Le Conseil Départemental**
  Le Conseil Départemental **émet un avis favorable** le 2 février 2022 en émettant des remarques. (avis reçu hors délai)

  Espoey :
  - pas de nouveaux accès directs sur la RD 940
  - maintien des ER : Esp 7 et Esp 8

  Gomer : ER sur parcelle 631 pour assainissement plateforme routière avec largeur de bande : 2 m.
  Hours : prévoir ER au bénéfice du CD64 sur parcelle 71 (2 m au nord de la RD 218)
  Nousty :
  - Nou-1 : maintenir cet ER
  - Nou-2 : travaux du giratoire terminés.
  - Nouvel ER sur parcelle 1322 en face ch. du Cousseau pour sécurisation carrefour.
  - pas de nouveaux accès directs sur la RD 940.

  Soumoulou :
  - pas de nouveaux accès directs sur la RD 940
  - pas de nouveaux accès directs sur la RD 940 hors-agglomération.
  - maintien de l'ER : Sou-5

  Avis de la CCNEB SUR CD64
  Espoey : Il pourrait être précisé dans le règlement écrit de l'ensemble des zones urbaines, qu'hors agglomération, aucun nouvel accès sur la RD940 ne serait autorisé
  Nousty et Soumoulou : Il pourrait être précisé dans le règlement écrit de l'ensemble des zones urbaines, qu'hors agglomération, aucun nouvel accès sur la RD940 ne serait autorisé.
  La CCNEB prend en compte l'ensemble des autres remarques du Conseil Départemental,

- **La Chambre d'Agriculture**
  La Chambre d'Agriculture **émet un avis favorable le 14 janvier 2022 sous réserve de la prise en compte des observations concernant le reversement de parcelles en zone A.**
  La Chambre d'Agriculture trouve le PADD ambitieux par rapport à l'objectif de croissance démographique de 1,5%.
  Afin de limiter la consommation de l'espace agricole, la densité pourrait être revue à la hausse dans certains secteurs.
  L'organisme souhaite un niveau de densité plus élevé sur les communes « centres » avec 20 logements/ha au lieu de 19, et sur les communes « intermédiaires » avec 15 logements/ha au lieu de 13.
  La Chambre d'Agriculture souhaite des parcelles d'intérêt agricole soient reversées en zone A :
  - ESPOEY: parcelles ZL127 et 115, OE649 et 650 et ZM117
  - GOMER : parcelles OA302 et 608, risque de conflit agricole
  - LIVRON : parcelle ZK14 avec urbanisation possible de la parcelle ZK106 en compensation
  - PONSON-DESSUS: parcelle OC188 pour la partie située dans le périmètre d'une stabulation
  - SOUMOULOU : création d'un espace tampon à intégrer dans l'OAP du secteur « cote de l'abreuvoir », le long de cette voie

Réponse de la CCNEB sur la CA

En ce qui concerne **la consommation de l'espace** : même réponse que pour le CD64

La CCNEB, en ce qui concerne **la demande à reverser en zone agricole des parcelles sur :**

- Espoey : La collectivité souhaite maintenir la zone telle que définie au moment de l'arrêt du PLUi sur les parcelles concernées au regard des dernières autorisations d'urbanisme délivrées.
- Gomer : maintien l'OAP, prévoit un chemin d'accès pour les terres agricoles situées à l'arrière
- Livron : souhaite maintenir la délimitation telle que définie lors de l'arrêt du projet. La parcelle ZK14 se situe dans le prolongement immédiat du village et n'est pas déclarée au RPG2019.
- Ponson-Dessus : le zonage reprend les limites actuelles de la construction et de son jardin sans extension
- Soumoulou : l'OAP serait modifiée en tenant compte de la remarque de la Chambre d'Agriculture

II - 2 La MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

- La MRAe considère que l'évaluation environnementale devrait être retranscrite au sein de l'ensemble des parties du rapport de présentation.
- La MRAe considère que le résumé non technique devrait être complété par l'ajout de cartes de synthèse et de zooms…
- La MRAe recommande de simplifier le système d'indicateurs et de définir des valeurs de référence chiffrées et mesurables…
- La MRAe recommande de prendre en considération la dynamique d'augmentation de la vacance…
- La MRAe recommande d'étayer les effets attendus dans le domaine de la mobilité et des transports…et de fournir une analyse fine et cartographiée des modalités de déplacements alternatifs à la voiture, et de présenter les liaisons douces existantes dans les centres bourgs et entre bourgs pour les déplacements du quotidien.
- Le rapport n'apporte aucun élément d'appréciation de la disponibilité de la ressource en eau (pour ses différents usages) ou de la performance du réseau d'adduction d'eau potable.
- La MRAe recommande d'apporter de plus amples informations en matière d'assainissement non collectif permettant d'apprécier la cohérence du projet intercommunal et d'identifier les mesures à mettre en oeuvre pour réduire les incidences des rejets sur la qualité des eaux.
- La MRAe souhaite des informations précises et prospectives sur la défense incendie…
- La MRAe demande à nouveau de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement : hiérarchisation des enjeux relatifs aux milieux naturels, synthèse cartographique des enjeux environnementaux par commune…
- La MRAe recommande de redéfinir et de justifier les mesures de protection à mettre en oeuvre pour s'assurer de la conservation des enjeux écologiques et paysagers dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.
- Les compléments d'analyse attendus sur les risques naturels (inondations par remontée de nappes phréatiques et par ruissellement des eaux pluviales, mouvement de terrain et feu de forêt) et sur les risques technologiques n'ont toujours pas été apportés.
- La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse des nuisances sonores potentielles liées aux activités des aérodromes …
- La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse détaillée du potentiel de construction de logements en densification et en mutation des secteurs bâtis existants…
- La MRAe considère qu'il conviendrait de réinterroger les objectifs de croissance démographique…
- La MRAe recommande de revoir le potentiel constructible au sein des différentes communes, en cohérence avec l'armature territoriale affichée au sein du PADD…
- La MRAe ne considère pas les objectifs de densités suffisamment ambitieux et préconise une densité d'urbanisation supérieure à 10 logements par hectare sur l'ensemble de son territoire.
- La MRAe recommande des densités plus importantes au sein des OAP de secteurs, et de revoir le maintien ou l'ouverture à l'urbanisation de vastes parcelles, notamment au sein des communes rurales

Réponse de la CCNEB

- La présentation en cinq fascicules est lié au volume du dossier du PLUi. Pour autant, une démarche itérative a bien été mise en place tout au long de la procédure.
- Le résumé non technique pourra être complété de cartes de synthèse.
- Le système d'indicateur pourra être simplifié.
- Le taux de vacance est en cohérence avec celui observé sur l'ensemble de la CCNEB (6,4%) et inférieur à celui des territoires voisins situés entre 7,3%, et 8,3%
- La communauté de communes vient d'entamer l'élaboration d'un schéma cyclable. En fonction de l'état d'avancement de l'étude, le rapport de présentation pourra être intégré et complété avec les éléments de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

- La communauté de commune a joint un rapport complémentaire sur la gestion de l'eau potable
- Le PLUi intègre en annexe des essais de perméabilité sur les communes non desservies par l'assainissement collectif…(cf. note jointe suite à la rencontre des gestionnaires des réseaux).
- La CCNEB se rapprochera des communes afin de récupérer les éléments sur la défense incendie.
- l'analyse de l'état initial de l'environnement a été complétée en lien avec des éléments d'études du CEN. L'étude CEN menée à l'échelle de la communauté de communes et une synthèse cartographique par commune pourraient être intégrées au PLUi.
- Les mesures de protections émises pour s'assurer de la conservation des enjeux écologiques et paysagers à préserver ont été proportionnée aux enjeux identifiés suite au diagnostic.
- La communauté de communes pourrait compléter le PLUi sur les risques naturels et sur les risques technologiques en fonction des éléments disponibles.
- Les aérodromes présents sur le territoire ne sont pas couverts par un Plan d'Exposition aux Bruits, il apparait dès lors difficile de mesurer les nuisances sonores induites par ces équipements
- Les annexes du fascicule 1C ont été complétées par une cartographie détaillée, à l'échelle de chaque commune, du potentiel de densification et d'extension des espaces bâtis.
- La CCNEB a défini un scénario de croissance intermédiaire, comptable avec les orientations du SCoT.
- Le développement envisagé apparait en compatibilité avec l'armature territoriale définie dans le PADD…Ainsi 73% du développement est envisagé sur les communes « centres » et « intermédiaires ».
- En ce qui concerne la densité de logements, mêmes éléments de réponse que pour le SMGP
- En ce qui concerne la densité des OAP, mêmes éléments de réponse que pour le CD64

II - 3 Avis des personnes publiques consultées (communes)

Avis des conseils municipaux des communes sur le projet PLUI après le 2ème arrêt :

- **AAST :** avis favorable le 27 octobre 2021
- **BARZUN** : avis favorable le 17 novembre 2021
- **ESPOEY :** avis favorable le 25 octobre 2021
- **GER :** avis favorable le 25 octobre 2021
- **GOMER :** avis favorable le 29 novembre 2021
- **HOURS :** avis favorable le 19 novembre 2021
- **LIVRON :** avis favorable le 15 novembre 2021
- **LIMENDOUS** : avis favorable le 29 novembre 2021
- **LUCGARIER :** avis favorable le 28 octobre 2021 avec une observation :
  - conserver la parcelle ZA75 constructible du moment qu'un CU a été accepté
- **LOURENTIES :** avis favorable le 3 décembre 2021
- **NOUSTY :** avis favorable le 24 janvier 2022
- **PONSON-DESSUS** : avis favorable le 27 décembre 2021 avec observations,
  - en faveur du projet de construction de mr Laporte sur la parcelle A323 et 322p
  - en faveur du projet de monsieur Compayrot Stephane (réaménagement parcelle ZC42, changement de destination d'une grange)
  - projet de parc photovoltaïque communal sur les parcelles ZE2 et sur l'ancienne décharge B1214
- **PONTACQ :** avis favorable le 15 novembre 2021
- **SOUMOULOU :** avis favorable le 25 octobre 2021

II - 4 Organismes n'ayant pas répondu

- SEABB – Syndicat d'eau et d'assainissement Béarn Bigorre
- CAPBP – Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées
- CCPN – Communauté de Communes du Pays de Nay
- RTE – Réseau transport d'Electricité
- TEREGA – ex TIGF
- Centre national de la propriété forestière
- Chambre de commerce et de l'industrie
- Chambre des métiers

II - 5 Analyse du commissaire enquêteur des réponses des différents organismes

Conformément à l'article L.153-40, les PPA, la MRAe, les communes ont été consultées.

Le commissaire enquêteur a relevé les différents avis favorables des PPA et de la MRAe, certains favorables, d'autres avec des remarques, voire des réserves.
L'absence de réponse des autres organismes vaut avis favorable.
Le commissaire enquêteur prend acte des différentes réponses de la CCNEB.
Le CE émet ses commentaires de façon globale sur les remarques communes à chaque organisme.
Il émettra des remarques séparées pour certaines observations particulières.

Sur la **consommation d'espace**, le commissaire enquêteur juge que le territoire Ousse-Gabas a fait des efforts de **sobriété** entre la version 1 et 2 du PLUI, passant de 74 à 71ha. Cet effort est dû à une forte diminution de la surface en zone économique, rendu en zone agricole. Ainsi **l'effort de réduction de l'espace agricole et naturel est passé à 51%** par rapport par rapport à l'exercice 1990-2021.

Il est constaté un **nombre de logements inférieur** aux objectifs du SCoT sur les communes de Nousty, Pontacq et Soumoulou. En revanche, la commune de Ger dépasse ses attributions accordées.
Néanmoins, au global, les objectifs de production de logements sur l'ensemble du territoire Ousse-Gabas restent compatibles avec les orientations du PADD.
Le commissaire enquêteur approuve la décision de la CCNEB de réaliser un phasage l'ouverture progressive sur les zones AU des communes de Ger et Nousty.

En ce qui concerne **l'OAP 2 de Ger**, le CE prend acte de la décision de la CCNEB à maintenir les modalités d'ouverture à l'urbanisation définies initialement, mais le regrette et estime que cette orientation n'est pas de nature à favoriser la production de logements sociaux sur cette commune. Ceci compliquera dautant plus la réalisation d'objectifs plus ambitieux et obligatoires si cette commune est amenée à évoluer la définition de son armature (cf SCoT).

En ce qui concerne le maintien de la CCNEB sur **l'OAP thématique commerce,** au vu du faible potentiel résiduel restant sur la ZACOM, le CE estime que ce choix ne sera pas de nature à créer un déséquilibre important sur l'offre commerce de plus de 300m².

En ce qui concerne la remarque sur **la fourchette basse des OAP densité**, le CE est d'accord sur le constat. Le CE note des densités moindre pour les communes de Soumoulou et Nousty.
Il partage la méthodologie employée par la collectivité et admet une différence de densité en fonction des caractéristiques de l'OAP (emplacement, cohérence, etc).
Il estime cependant que la densité doit pouvoir être légèrement augmentée sur des opérations telles que le secteur Pré du Roy à Nousty, tout en respectant une harmonie avec le lotissement voisin.
En ce qui concerne les dents creuses, le CE estime que l'augmentation de la densité ne serait pas un frein à l'urbanisation, et répondrait davantage aux attentes d'une clientèle en recherche de terrains plus petits pour des raisons de coûts et d'entretien.
En ce qui concerne les communes non desservies en assainissement collectif, le commissaire enquêteur estime que les techniques d'assainissement individuel permettent également de diminuer sensiblement les surfaces, tout en respectant l'intégration dans le tissu urbain.

En ce qui concerne **l'objectif de croissance démographique de 1,5%** retenu dans le PADD, le CE pourrait le trouver légèrement optimiste. Toutefois, il estime que cet objectif rattraperait le retard constaté sur le territoire depuis 2011, induit principalement par deux communes importantes du Territoire qui ont eu un frein démographique sur la dernière décennie :
- pour Pontacq (polarité majeure) : développement bloqué par un problème structurant d'une station d'épuration
- pour Nousty (polarité intermédiaire) : développent urbain bloqué par le PPRi qui a impacté un projet important

Le CE juge que **l'objectif de croissance démographique** est compatible avec les orientations du SCoT, dans la version V2 du PLUi.

En ce qui concerne le sursis à statuer, le CE regrette que le sursis à statuer ait été appliqué de manière hétérogène sur le territoire. Le public l'a également constaté.

Le CE comprend que la **démarche environnementale** puisse être déclinée tout au long du dossier. Mais s'agissant d'un PLUi sur un territoire élargi, le dossier est déjà très volumineux et risque d'être plus difficilement digeste pour le public.
Le CE rejoint une remarque sur l'importance du **résumé non technique**, permettant au public d'avoir un aperçu clair et accessible du PLUi. S'il y a un document à étoffer c'est bien celui-là.

En ce qui concerne les réserves spécifiques de la Chambre d'Agriculture sur les communes :

- Espoey :

Les parcelles ZL115, ZL127, ZM117, OE 649 et 659 ont fait l'objet d'une **autorisation d'urbanisme** positive. Le commissaire enquêteur prend acte que la collectivité souhaite maintenir les zones constructibles telles que définies au moment de l'arrêt du PLUi.

- **Gomer**

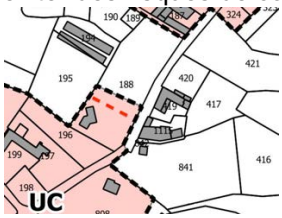
Parcelles OA302 et 608 : le CE rejoint l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le risque de conflit avec l'activité agricole. Il s'est déplacé sur site et a constaté que les parcelles étaient cultivées en maïs. Le commissaire enquêteur estime que d'autres parcelles sur le bourg ne présentent pas le même intérêt agricole et émet **une réserve** sur cette OAP.

- **Livron** :

Le commissaire enquêteur estime que la parcelle ZK14, de part son emplacement en extension immédiate du tissu urbain constitué du bourg constitue une opportunité d'urbanisation pour la collectivité, avec la création d'une OAP. De plus, le propriétaire de la parcelle ZK20 ne serait pas vendeur (source mairie). Aussi le CE propose de supprimer l'OAP sur cette parcelle et de la basculer sur la parcelle ZK14.

- **Ponson-Dessus** :

Parcelle 0C188 : suite à contrôle sur site, le commissaire enquêteur **recommande** de diminuer légèrement le zonage pour être conforme à la distance règlementaire du périmètre de réciprocité, et éviter des risques de conflit.



- **Soumoulou**

OAP « côte de l'abreuvoir » : le CE prend acte que la CCNEB modifiera l'OAP en conséquence

En ce qui concerne la remarque sur **la gestion future de l'eau potable** : la collectivité a joint une note complémentaire sur les ressources et gestion de l'eau sur l'exercice 2020-2030. Le CE juge qu'elle répond aux interrogations de la MRAe.

III - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III - 1. Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, Monsieur Michel CAPDEBARTHE, cadre Collectivités Territoriales ERDF GRDF en retraite a été désigné le 4 février 2022 par madame la Présidente du tribunal Administratif de PAU (décision n° E22000010/64).

III - 2. Modalités d'organisation de l'enquête

Avant l'enquête

Rencontres avec la CCNEB

Le commissaire enquêteur a rencontré :

- monsieur TREPEU Alain, vice-président de la Communauté de communes du Nord Est Béarn (CCNEB) en charge de l'aménagement de l'espace
- madame DIDIER Carole, directrice pôle Aménagement/Développement durable de la CCNEB
- monsieur BAYON Anthony responsable de mission pour le PLUI de la CCNEB
- monsieur VANDEWICKELE Florent, responsable de mission pour le PLUI, qui a pris la succession de monsieur BAYON au début de l'enquête
- madame BAILLACHE Aude du bureau d'étude ARTELIA ayant réalisé le projet PLUI depuis 2015

Le commissaire enquêteur a rencontré par la suite à plusieurs reprises les techniciens du pôle Aménagement/Développement durable de la CCNEB ainsi que le bureau d'étude afin de se faire expliquer le projet. Au cours de ces réunions l'organisation de l'enquête publique a été arrêtée avec notamment :

- le choix des sites
- les dates et heures des permanences
- les formalités d'affichage en mairie et la publicité

Le commissaire enquêteur a également assisté à une réunion avec les techniciens du pôle Aménagement/Développement durable de la CCNEB et les secrétaires des mairies de Ger, Pontacq et Soumoulou

afin d'affiner l'organisation et les modalités de l'enquête publique (site, dossiers, liaisons avec le siège de l'enquête, ect…).

Rencontre avec les élus du territoire Ousse Gabas
Le commissaire enquêteur a rencontré les maires des 14 communes et est allé reconnaître les sites, notamment les OAP.

Réunions
Le commissaire enquêteur a rencontré :
- monsieur Monvoisin, adjoint au chef de service pôle urbanisme DDTM 64
- madame Sanchez Déborah, Directrice du Syndicat Eau et Assainissement Béarn (SEABB)
- madame Bence Gaëlle, chef de projet foncier/urbanisme de la Chambre d'Agriculture (échanges visio et mails)

Pendant l'enquête
Le commissaire enquêteur a échangé de nombreuses fois avec les techniciens du pôle Aménagement/Développement durable de la CCNEB pour s'assurer du bon déroulement de l'enquête publique.

Après l'enquête
Le commissaire enquêteur a échangé de nombreuses fois avec les techniciens du pôle Aménagement/Développement durable de la CCNEB, avec la DDTM, avec la Chambre d'Agriculture.
Il a également effectué de nouvelles visites sur le terrain en lien avec les observations du public.

III - 3. Durée, permanences

L'enquête publique s'est déroulée du 2 mai à 9h00 au 2 juin 2022 à 17H00, soit 32 jours consécutifs.
Le commissaire enquêteur a tenu neuf permanences en mairie afin de renseigner et recevoir les observations du public.
Ces permanences ont eu lieu à :

Lieux d'enquête	Adresse	Jours et horaires des permanences
Mairie de Ger	Rue du Gleysia 64530 GER	Samedi 07 mai de 09h00 à 12h00 Samedi 21 mai de 09h00 à 12h00 Lundi 30 mai de 13h30 à 16h30
Mairie de Pontacq	Place Huningue 64530 PONTACQ	Lundi 16 mai de 14h00 à 17h00 Lundi 23 mai de 09h00 à 12h00 Mardi 31 mai de 09h00 à 12h00
Mairie de Soumoulou	1 place du Marché 64420 SOUMOULOU	Vendredi 6 mai de 09h00 à 12h00 Vendredi 13 mai de 13h30 à 16h30 Mercredi 1 juin de 09h00 à 12h00

III - 4. Publicité

Avis de publicité
Sur la presse :
L'avis d'enquête publique du PLUI Ousse Gabas est paru sur deux journaux différents (annexe A1) :
- Sud-Ouest
- L'Eclair et La République des Pyrénées

L'avis d'enquête a été publié sur ces quotidiens :
- le mercredi 13 avril 2022
- le jeudi 8 mai 2022

Sur les panneaux d'affichage papier des collectivités :
L'avis de publicité a été inséré (format A3 jaune fluo) sur les panneaux d'affichage papier des 14 communes du territoire Ousse Gabas et au siège de la Communauté de communes du Nord Est Béarn.

Sur un panneau numérique :
Un message portant la mention : « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Ousse Gabas / Enquête publique du 02 mai au 02 juin 2022 »

a été inséré sur les panneaux d'affichage numérique :
- Ger
- Soumoulou
- Morlaas (entrée du quartier Berlanne)

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Nord Est Béarn a adressé au commissaire enquêteur le 30 juin 2022 un certificat, attestant que l'avis d'enquête publique était affiché du 18 avril au 2 juin sur les 14 communes du territoire Ousse-Gabas ainsi qu'au siège de la CCNEB à Morlaas.
Un constat d'huissier a été réalisé.

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

III - 5. Constitution du dossier d'enquête mis à la disposition du public

0 PIECES ADMINISTRATIVES
0.a Délibération 17 décembre 2015 du Conseil Communautaire prescrivant l'élaboration du PLUi
0.b Délibération arrêtant le projet et comprenant le bilan de la concertation,
Délibération arrêtant le PLUi le 21 sept 2021 (2ème arrêt)

1 RAPPORT DE PRESENTATION

A Résumé non technique
B Diagnostic et état initial de l'environnement
C Justification des choix
D Evaluation du projet
E Annexes
1 Etude au titre du L111-8 Code de l'Urbanisme
2 Liste des éléments identifiés et ensembles remarquables
3 Liste des constructions identifiées pour le changement de destination
4 Visite terrain écologue

2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4 REGLEMENT
4.A Règlement écrit
4.B Règlement graphique

5 ANNEXES
5.1 Servitudes d'utilité publique
5.1.1 Liste des servitudes d'utilité publique
5.1.2 Plan des servitudes d'utilité publique
5.1.3 PPRi
5.2 Annexes sanitaires
5.2.1 Plans du réseau AEP
5.2.2 Plans du réseau d'assainissement
5.2.3 Zonages d'assainissement eaux usées
5.2.4 Zonages d'assainissement eaux pluviales
5.2.5 Etudes de perméabilités des sols
5.2.6 Note du système d'élimination des déchets
5.3 Autres annexes
5.3.1 Droit de préemption urbain
5.3.2 Périmètre des secteurs relatifs aux taux de la taxe d'aménagement
5.3.3 Zones archéologiques
5.3.4 Zones d'Aménagement Concerté (ZAC PEB)
5.3.5 Forêts soumises au régime forestier
5.3.6 Arrêté classement sonore des infrastructures de transport terrestre
5.4 Annexe informative
5.4.1 Report des risques et nuisances sur le règlement graphique
5.4.2 Report des périmètres de bâtiment d'élevage sur le règlement graphique

III - 6. Consultation du dossier d'enquête mis à disposition du public

6 - a. consultation physique

Le dossier était consultable par le public dans les mairies de :
- GER
- PONTACQ
- SOUMOULOU

Et au siège de la CCNEB.
Un registre des observations du public à feuillets non mobiles a été mis à disposition.

6 - b. consultation dématérialisée

Le dossier était consultable sur un poste informatique au siège de la CCNEB.

Sur le site web :
Le dossier était consultable au format électronique sur le site web de la Communauté de communes du Nord Est Béarn : www-cc-nordestbearn
Nombre de connexions sur le site (sur l'onglet du PLUi) pendant l'enquête publique du 2 mai au 2 juin : 3338 connexions
Nombre de connexions le 31 mai : 926





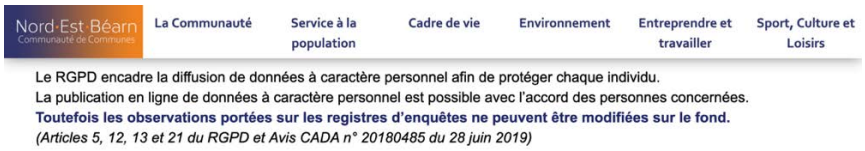












Le RGPD encadre la diffusion de données à caractère personnel afin de protéger chaque individu.
La publication en ligne de données à caractère personnel est possible avec l'accord des personnes concernées.
Toutefois les observations portées sur les registres d'enquêtes ne peuvent être modifiées sur le fond.
(Articles 5, 12, 13 et 21 du RGPD et Avis CADA n° 20180485 du 28 juin 2019)

Afin d'être en conformité avec la loi, nous souhaitons avoir votre consentement pour la diffusion de vos coordonnées. Si vous souhaitez que ces éléments soient occultés, veillez à ne pas cocher la case suivante.

Mentions légales ☐ J'accepte que mes coordonnées fassent l'objet d'un traitement informatique dans le cadre de l'enquête publique concernant le PLUi Ousse-Gabas.



III - 7. Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été clôturée le 2 juin à 17h00.
Le commissaire enquêteur a recueilli les registres, pièces annexées et courriers :
- à MORLAAS le 2 juin à 17h15
- à GER le 3 juin à 9h00
- à SOUMOULOU le 3 juin à 9h30
- à GER le 3 juin à 9h45

Ces pièces seront restituées à la CCNEB lors de la remise du rapport.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L ORGANISATION DE L ENQUETE :

Sur la presse :
L'avis d'enquête publique a été inséré sur au moins deux journaux locaux distincts à grande diffusion.
L'avis d'enquête publique est bien paru au moins 15 jours avant le début de l'enquête, et dans les 8 jours qui suivent le démarrage de l'enquête publique.

Sur l'avis d'enquête publique :
Le commissaire enquêteur a été sollicité pour émettre ses observations éventuelles sur l'avis d'enquête publique. Le projet avait été auparavant validé par les services juridiques de l'Agence Publique de Gestion Locale 64.

Sur le site web :
Le site web est facile d'accès. Un onglet intitulé PLUI Ousse Gabas permet d'accéder directement :
- au dossier
- au dépôt d'observations en ligne
Un répertoire facile d'accès également permet de visualiser les observations déposées sur le registre dématérialisé.
L'arrêté d'ouverture d'enquête publique était inséré sur un onglet très visible du lecteur.

La Communauté de communes du Nord Est Béarn a mis en ligne un registre dématérialisé pour permettre au public de déposer des observations en ligne, avec la possibilité de joindre des pièces.

Le public avait la possibilité de faire apparaître ou non ses coordonnées (RGPD) sur le registre dématérialisé. Le commissaire enquêteur juge cependant que la présentation ce dispositif prêtait à une légère confusion. En effet, quelques personnes sont apparues en anonyme, alors qu'elles avaient joint des documents où apparaissaient clairement leurs coordonnées. D'autres personnes ont trouvé bizarre que leur pièce-jointe avec leurs coordonnées soient publiques, ce qui est tout à fait normal lorsqu'on dépose des annexes.
Le commissaire enquêteur estime qu'il faudra certainement clarifier davantage la procédure avec le public lors d'un dépôt en ligne : message explicite sur l'anonymat (comment le lever/le maintenir), et sur la publication des PJ.

Le commissaire enquêteur a contrôlé au fil de l'eau :
- l'accès au site
- la présence des différentes pièces du dossier, conformes au dossier papier sur les sites
- la mise en ligne des observations

Sur les relations avec les représentants de la CCNEB et du bureau d'études
Le commissaire enquêteur salue la qualité des échanges tout au long de l'enquête publique avec les différents représentants.
Le remplacement du chargé de mission du PLUI juste avant le début de l'enquête n'a nullement affecté l'organisation ni la qualité de la relation.

Sur les relations avec les maires rencontrés
Le commissaire enquêteur n'a eu aucune difficulté à rencontrer les différents élus, et salue la qualité des échanges préalables au démarrage de l'enquête publique.

Sur les relations avec les secrétaires de mairies
Le personnel s'est montré très coopératif et a su s'adapter lorsque des permanences ont beaucoup débordé face à l'affluence du public.

Sur l'intérêt du public
Le public a manifesté son intérêt à cette enquête publique :
- en se déplaçant massivement aux permanences
- en consultant le site web de la CCNEB
Il a été relevé sur la période de l'enquête publique :
- 3338 connexions sur le PLUi
- 976 connexions la veille de la dernière permanence, le 31 mai

Sur le choix des sites et le nombre de permanences
Le commissaire enquêteur estime que le choix des sites et le nombre de permanences a permis au public de se déplacer, tel en atteste le nombre d'observations.
Ainsi, 126 personnes se sont déplacées aux permanences, préférant expliquer de vive voix leurs observations.
Le commissaire enquêteur a souhaité que la dernière permanence ne se déroule pas le jour de clôture de l'enquête publique, afin de laisser un battement, ceci afin de permettre de recevoir ou de contacter le public qui n'aurait pu être reçu.
Les dispositions des articles L.123-9 et R.123-6 du code de l'environnement ont été respectées.

Sur les lieux de permanence :
Les choix sur les communes de Ger, Pontacq et Soumoulou étaient judicieux par rapport aux différentes personnes qui se sont déplacées. Elles ont privilégié la commune la plus proche. Des fois, le public n'étant pas disponible, s'est déplacé à une permanence sur une autre commune moins proche.
Le public s'est déplacé :

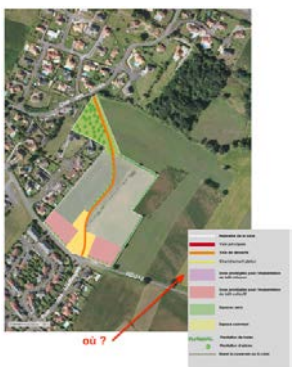
- GER : 49 personnes
- PONTACQ : 33 personnes
- SOULOULOU : 42 personnes

Sur les jours et heures de permanence : l'alternance entre le matin, l'après-midi, et le samedi matin a permis de proposer une offre large au public.
Il n'y a eu aucune permanence avec un temps creux.
Le commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences. Les dépassements d'horaires par rapport à l'heure de fin théorique sont allés jusqu'à 2h00, voire 3h30 sur une permanence à GER.
Sur l'aide du personnel de mairie aux permanences :
Le commissaire enquêteur avait demandé à ce que le public ait obligatoirement un plan cadastral afin d'optimiser le temps par rapport au nombre important de personnes qui attendait.
La commune de Soumoulou avait la particularité d'avoir à gérer le flux du public pour l'enquête publique, mais également des administrés qui venaient pour des pièces d'identité, ce qui a nécessité un accroissement de la charge de travail pour le personnel.
Le commissaire enquêteur salue et remercie l'implication du personnel administratif des 3 communes de Ger, Pontacq et Soumoulou qui est resté jusqu'à la fin des permanences (une permanence terminée un samedi à 15h00 au lieu de 12h00).
Sur le nombre de permanences :
Le commissaire enquêteur avait convenu avec les représentants de la CCNEB de terminer les permanences le 1er juin, soit un jour avant la fin de l'enquête, afin de pouvoir recevoir éventuellement le public le 2 juin, date de fin d'enquête.
Toutes les personnes ayant été reçues lors des permanences, cette disposition n'a pas été mise en œuvre.
Sur la participation du public :
Aux permanences :
120 personnes se sont déplacées, et dans certains cas, ont déposé des observations multiples. Des personnes étaient présentes au moins un quart d'heure avant l'ouverture des permanences.
La participation physique du public était importante, en atteste le nombre de personnes, mais également le nombre important d'observations sur les registres : 189.
Le public a clairement privilégié les permanences physiques.
Sur le site web
Au regard du nombre total d'observations (263), le nombre d'observations déposées sur le site (par mail) est faible (57 observations).

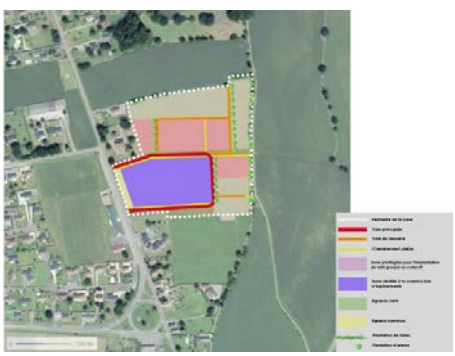
Sur le dossier :
Le commissaire enquêteur juge les documents clairs pour la compréhension du public.
Cependant il estime que le résumé non technique, outil de synthèse à destination du public, pourrait être plus étoffé avec des graphiques (cf remarque PPA).
Certaines légendes étaient peu lisibles sur le support papier (légère perte qualité à l'impression), mais d'autres l'étaient tout autant sur la version numérique.
Des problèmes de légende récurrents, surtout sur les OAP ont été signalé à la CCNEB par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête.
Les cartes graphiques des zonages de chaque commune étaient claires, s'agissant d'un document qui a été très souvent consulté.
De plus, les documents étant séparés, il était aisé de les télécharger séparément sur le site de la CCNEB (ex : OAP, règlement, cartes graphiques, ect).

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

OAP CAPSUS à NOUSTY



OAP COLLEGE à PONTACQ : collectif, habitat groupé, en bande, lots libres : où ?



IV - OBSERVATIONS DU PUBLIC

IV - 1. Analyse comptable des observations

Au cours de l'enquête publique le public a eu la possibilité de faire des observations :
- sur le registre d'enquête publique,
- par courrier
- par mail sur le site de la CCNEB

Le public a déposé 266 observations, dont une hors délai*, soit **265 observations retenues.**
* L'observation hors délai était parvenue également par courrier le 1er juin.

Ces observations sont réparties :
- 55 observations par courriels
- 19 observations par courriers
- 191 observations sur registre

Total observations nettes * : 226

* en enlevant les doublons entre les permanences, les courriers et les courriels. Les compléments à une observation comptent pour une seule observation.

Commune	Nb observations
AAST	5
BARZUN	6
ESPOEY	36
GER	44
GOMER	12
HOURS	6
LIMENDOUS	13
LIVRON	5
LOURENTIES	6
LUCGARRIER	3
NOUSTY	40
PONSONS DESSUS	14
PONTACQ	25
SOULOULOU	5
Observations concernant le territoire OUSSE-GABAS	6
TOTAL	226

IV - 2. Synthèse des observations du public

Le commissaire enquêteur a remis et commenté le Procès Verbal de synthèse des observations du public au cours d'une réunion le 10 juin 2022. (annexe A1)
Liste des personnes ayant assisté à cette réunion :
- Thierry CARRERE, Président de la CCNEB
- Alain TREPEU, vice-Président de la CCNEB
- Cécile BARUSSAUD, Directrice Générale des Services de la CCNEB
- Carole DIDIER, Directrice du pôle Aménagement de l'espace/développement durable de la CCNEB
- Florent VANDEVINCKELLE, chargé de mission PLUI
- Ghislaine BRUNER, experte juridique de la CCNEB
- Aude BAILLACHE, du bureau d'études ARTELIA
- Julie BARES, du bureau d'études ARTELIA

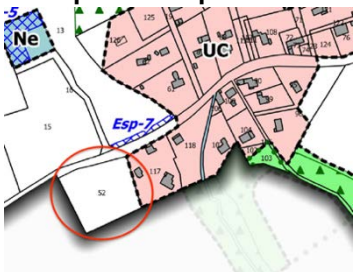
PV complémentaire :
Le commissaire enquêteur a remis un PV complémentaire de synthèse d'observations du public le 28 juin : 3 observations manquantes dans le PV initial.

IV - 3. Mémoire de réponse

La Communauté de Communes du Nord Est Béarn a remis au commissaire enquêteur le mémoire de réponse aux observations du public par voie dématérialisée le 24 juin 2022. (annexe A2)
Un mémoire complémentaire sur 3 observations a été envoyé au commissaire enquêteur le 6 juillet 2022. (annexe A2)

IV - 4. Analyse des observations du public par le commissaire enquêteur

Processus d'analyse des observations du public par le commissaire enquêteur
Sur les 132 demandes de classement en zone urbanisée, l'écrasante majorité est incompatible aux orientations du PADD car généralement situées en extension. Le bureau d'études et la communauté de communes ont veillé à ne laisser quasiment aucune « dent creuse » dans les zones U, hormis dans les zones A, N et Nh.
Exemple d'une parcelle définie « en extension du tissu urbain » :



Cette parcelle est incompatible avec les orientations du PADD du PLUi.

Quelques demandes sont incompatibles car elles sont soumises aux contraintes bruit, inondation, autre.

Certaines grandes parcelles sont urbanisées de plus de deux côtés mais ne sont pas qualifiées de dents creuses vu leur dimension et le nombre de logements afférents. Elles n'ont pas été retenues dans les partis d'aménager de la collectivité pour diverses raisons :
la commune a dépassé le nombre de logements admissibles dans le PADD, capacité de réseaux/voirie/ insuffisantes, autre parti d'aménager de la collectivité, etc.
Certaines présentant un intérêt de par leur emplacement à proximité des bourgs pourraient-être étudiées par la collectivité dans le cadre d'une **révision du PLUi.**

Quelques parcelles méritent une attention particulière.
Le commissaire enquêteur a établi un régime d'exception qui prend en compte 2 critères :
- **la parcelle est urbanisée sur 2 côtés** (un côté urbanisé, et l'autre côté classé UB rentre dans la catégorie)
- la parcelle est située sur une commune ayant un nombre de logements prévus inférieur aux objectifs du PADD

Il s'agit d'un régime d'exception pour le commissaire enquêteur vu leur très faible nombre :

- 1 sur la commune de GOMER (commune en excédent de logements, mais une OAP fait l'objet d'une réserve)
- 3 sur NOUSTY : commune ayant un nombre de logements inférieur aux objectifs du PADD
- 1 sur PONTACQ : commune ayant un nombre de logements inférieur aux objectifs du PADD
- 1 sur SOUMOULOU : commune ayant un nombre de logements inférieur aux objectifs du PADD

Le commissaire enquêteur **recommande** l'application de cette mesure qui répond à 6 demandes. La superficie induite d'environ 9000m° n'est pas de nature à compromettre le taux de l'artificialisation réduit à 51% ni d'augmenter sensiblement le nombre de logements sur le territoire (fourchette haute atteinte avec 942 logements pour rappel).
Exemple d'une parcelle figurant dans le régime d'exception :



Les rares communes qui ont un nombre de logements inférieur à l'objectif du PADD du PLUi :
- NOUSTY
- PONTACQ
- SOUMOULOU

Remarque : une commune qui voit son nombre de logements remis en cause pour une réserve par exemple, rentrera dans les critères requis. Exemple : commune de GOMER. (réserve sur une OAP, impactant le nombre de logements)

La surface totale induite par ces demandes d'urbanisation s'élève à environ 9000m°

8 autres cas rentrent dans le 1er critère (2 côtés urbanisés), **mais les communes où se trouvent ces parcelles sont en excédent de logements dans les prévisions du PADD** (2ème critère).

L'analyse ci-dessous comprend :
- l'observation du public synthétisée (issue du PV de synthèse des observations du public)
- les remarques/réponses de la communauté de communes Nord Est Béarn, désigné « **la collectivité** »
- les remarques/ avis du commissaire enquêteur

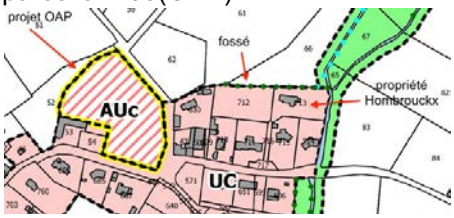
Elles se déclinent sous forme :
- le CE prend acte de la réponse de la collectivité : il n'a rien à rajouter
- le CE émet/ rajoute ses remarques/avis

Dans le cas des observations de communes, et d'OAP, il pourra émettre des réserves si besoin.

Pour une meilleure facilité de recherche du lecteur, les observations sont classées par nom et par commune.

AAST

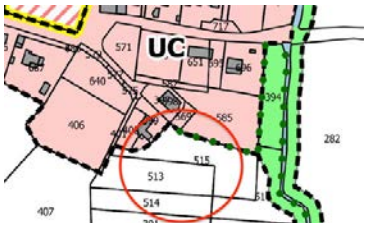
Observation 1
HOMBROUCKX Olivier
Monsieur HOMBROUCKX habite sur la parcelle B 713 à AAST longée par un fossé.
Il s'interroge sur la capacité du fossé à recevoir les eaux de ruissellement du projet de lotissement sur la parcelle B 55(OAP)



Commentaires de la collectivité :
Le règlement de la zone AU du PLUI prévoit que « Tout projet devra respecter les dispositions mentionnées au schéma pluvial joint en annexe du présent PLUi. ». Ce dernier précise que les dispositifs d'assainissement pluvial de tout projet d'aménagement devront être adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol, avec des caractéristiques de construction permettant l'évacuation gravitaire des eaux pluviales sans débordement ni inondation. Cela signifie que le projet lui-même, dès sa conception, doit intégrer la gestion locale de ses eaux pluviales.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Le CE ***recommande*** *que le maître d'ouvrage se rapproche du cabinet qui avait réalisé une étude hydrographique chez monsieur Hombrouckx et dans son environnement afin de relever les points saillants de l'étude.*

Observation 2
MARTINEZ Carole
Madame MARTINEZ est propriétaire des parcelles B 401, B513 et 515 à AAST. Elle souhaite que ces parcelles soient constructibles.



Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Aast au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 12 logements projetés par le PLUi.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Ces parcelles sont en extension du tissu urbain constitué du bourg et sur une commune en excédent prévisionnel de logements. Le bourg de la commune n'offrant que peu de possibilités d'urbanisation future.
le commissaire enquêteur estime qu'elles rentrent dans la directive de recentrage de l'urbanisation autour des bourgs et que leur urbanisation pourrait être étudiée lors de la révision du PLUi.

AAST

Observation 3

SARTHOU Patrick

Monsieur SARTHOU a déposé une DP 06400121P0002 validée le 5 novembre 2021 incluant le détachement de 4 lots. Une partie de la parcelle est en UC, couvrant les lots 1 et 4. Demande que le zonage UC couvre également les lots 2 et 3.



Commentaires de la collectivité :

L'emprise de la zone UC pourra être réajustée en fonction de l'autorisation délivrée en novembre 2021.

Avis du commissaire enquêteur

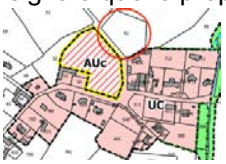
Le commissaire enquêteur juge que la DP va au-delà du zonage du PLUi arrêté par la collectivité 30 septembre 2021. Il s'agit dans ce cas d'une extension du tissu urbain, donc incompatible avec les orientations du PADD. L'octroi d'une DP positive n'implique pas un zonage adapté. Le commissaire enquêteur émet donc une ***réserve*** *sur cette observation.*

Observation 4

TISNE-DABAN Michel

Le pétitionnaire est propriétaire de la parcelle B 62 sur AAST. Il souhaite que cette parcelle soit constructible, pour que son fils, gérant de la EARL TISNE-DABAN sur la commune, puisse y faire construire.

Il signale que le propriétaire de la parcelle B55 (OAP) n'est pas vendeur.



Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020.

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Aast au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 12 logements projetés par le PLUi.

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Cette parcelle est en extension du tissu urbain constitué du bourg et sur une commune en excédent prévisionnel de logements.

Observation 5

TISNE-DABAN fils

Le fils de monsieur TISNE-DABAN est gérant de la EARL TISNE-DABAN sur AAST. Il souhaite faire construire sur la commune, soit sur la parcelle B 62, ou à défaut à proximité du siège d'exploitation sur la parcelle B124.



Commentaires de la collectivité :

Secteur isolé incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, limitation de la fragmentation des îlots agricoles et modération de consommation d'espace

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

L'EARL TISNE-DABAN a une activité céréalière. L'implantation d'une habitation à usage de siège n'est pas justifiée pour cette activité qui ne nécessite pas une présence permanente.

BARZUN

Observation 6

BARRERE Gilles et LACOSTE Danielle

Les pétitionnaires sont propriétaires de la parcelle ZB 241 à BARZUN qui a été déclassée en N. Ils souhaitent le maintien de cette parcelle constructible.



Commentaires de la collectivité :

Secteur non identifié en tant que zone urbaine au regard de sa situation en rupture avec le bourg ainsi qu'au sein d'une continuité écologique identifiée dans le PADD, de la proximité d'un bâtiment agricole au sud, et de la zone de bruit de la RD940.

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Barzun au regard du projet déjà défini : 26 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 31 logements projetés par le PLUi.

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

En se déplaçant sur site le 6/07/2022, le CE a constaté que la parcelle voisine ZB 213 était boisée. Fig B. Il ***recommande*** *de classer cette parcelle en espace boisé au titre de l'article L.151-19 du CU.*







Observation 7

CAZABAN-CARRAZE Bernard

Le pétitionnaire est propriétaire d'une parcelle ZB 221 à BARZUN. Il souhaite que cette parcelle soit constructible. Fig A



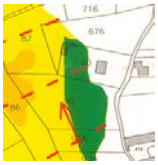


Fig A Fig B

Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020.

Parcelle concernée par la zone inondable du PPRi : partiellement concernée par la zone verte à l'Est et la zone jaune à l'Ouest

Incompatible avec les orientations du PADD : limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Barzun au regard du projet déjà défini : 26 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 31 logements projetés par le PLUi.

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève qu'environ 50% de la parcelle est en zone verte et blanche. Le règlement du PPRi en zone verte permet de construire sur une zone ouverte à l'urbanisme, en respectant des règles plus contraignantes qu'en zone blanche. Fig B

Cette parcelle se trouve en extension du tissu urbain constitué du bourg et sur une commune en excédent prévisionnel de logements *: l'urbanisation d'une partie de cette parcelle (environ 2 lots en façade) pourrait être étudiée lors d'une future réflexion globale d'aménagement du secteur avec les parcelles situées en face.*

BARZUN

Observation 8

GOUA DE BAIX Véronique

La pétitionnaire est propriétaire des parcelles ZE 189 et 190 à BARZUN. La parcelle ZE 189 est classée en partie en UBb. Madame GOUA DE BAIX souhaite que la totalité de la parcelle ZE 189 et la parcelle ZE 190 soient constructibles. Fig A



Fig A



Fig B



Fig C

Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020. La pérennité de la vocation agricole de la parcelle 190 semble toutefois compromise au regard de la présence d'habitations de part et d'autre de la parcelle précitée.

Secteur partiellement concerné à l'Est par un périmètre de réciprocité lié à un élevage déjà contraint au regard de sa localisation au cœur de la zone urbaine. Fig B

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Barzun au regard du projet déjà défini : 26 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 31 logements projetés par le PLUi.

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Monsieur CABLANCQ-LABORDE a un élevage avec installation classée située sur la parcelle ZE54 avec un périmètre de 100 m qui n'impacte pas la parcelle ZE 190.

Par contre sur sa parcelle B311, un périmètre de 100 m est appliqué alors qu'il s'agit du siège de l'exploitation et que quelques génisses seulement y sont. Le périmètre de 50m qui en découle n'impacte pas non plus la parcelle ZE 190.(source mairie)

Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur plus de 2 côtés (1er critère d'exception retenu par le CE) et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée au droit de la parcelle 189. Fig C. Cependant, elle est située sur une commune qui dépasse le nombre de logements admissibles sur l'exercice du PLUi (2ème critère d'exception retenu par le CE) et de ce fait ne peut être éligible.

Observation 9, E1, E2

HOURCASTAGNET- AFONSO Jean

Le pétitionnaire est propriétaire d'une parcelle B419 à BARZUN, avec une maison édifiée sur une partie de parcelle (B1090 sur le cadastre), le reste étant classé en agricole.

La parcelle B419p sur la carte PLUI correspond à la parcelle B1091 sur le cadastre. Conseil juridique à l'appui, Monsieur HOURCASTAGNET argumente que l'art R151-22 du CU prévoit qu'une parcelle est classée en A en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique, ce qui n'est pas le cas sur sa parcelle. Il fait remarquer que sa parcelle est située au bourg et qualifiée de "dent creuse".

Il signale qu'un permis de construire a été autorisé en 2020 en face de la 419, ce qui ne pose pas de contrainte au niveau de la voirie comme avancé pour refuser la demande de monsieur HOURCASTAGNET.

En conséquence, il demande que la parcelle B419p (B1091) soit constructible. Fig A et B.

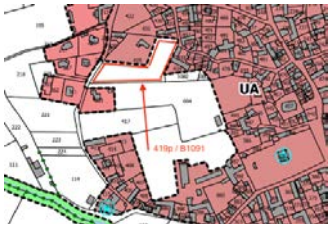


Fig A



Fig B



Fig C



Fig D

Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace et nécessitant une réflexion globale d'aménagement avec les parcelles situées au Sud afin de favoriser un bon fonctionnement urbain et mener une réflexion sur l'organisation des déplacements au regard du dimensionnement actuel de la rue Monseigneur Théas.

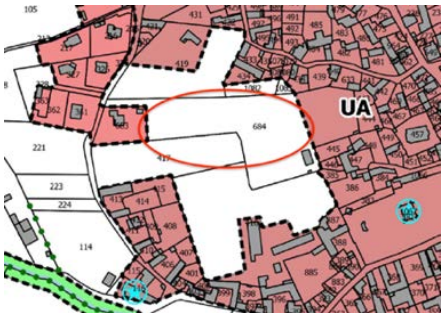
BARZUN

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Barzun au regard du projet déjà défini : 26 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 31 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place le 8/07/2022. Fig C et D.
Cette parcelle, associée avec les parcelles situées au Sud sont urbanisées des 3 côtés. Leur taille conséquente empêche de les qualifier de dent creuse, même si elles en ont l'apparence. Situées à proximité immédiates du bourg, elles présentent un potentiel urbanisable indéniable.
La rue Monseigneur Théas, comme de nombreuses rues à Barzun, est étroite. Au virage, à hauteur de la parcelle 413, la largeur entre le mur de la bâtisse et le mur en face est d'environ 4,70m. Deux véhicules s'y croisent difficilement. L'autorisation d'un permis de construire antérieurement au PLUi ne va pas augmenter la problématique actuelle de voirie. Par contre, l'urbanisation de la parcelle de monsieur HOURCASTAGNET-AFONSO, associée obligatoirement à l'urbanisation des parcelles au Sud va générer des dizaines d'habitations qui auront un impact certain sur le flux routier. Cela nécessitera une orientation d'aménagement programmée (OAP) avec la nécessité d'associer la réflexion sur la voirie de tout le secteur.
La proposition du pétitionnaire à passer la rue Monseigneur Théas pourrait être une solution. Mais d'une part, elle doit-être réfléchie avec les impacts sur le sens de circulation avec les rues adjacentes.
D'autre part, et surtout, elle ne pourra permettre l'urbanisation immédiate de cette parcelle, comme celles au Sud car elle est incompatible avec les orientations du PADD : la commune de Barzun dépasse le nombre de logements envisagés dans le PADD.
L'urbanisation de cette parcelle devra être réfléchie avec les autres parcelles au Sud avec la création d'une OAP, lors de la révision du PLUi. La problématique de la voirie devra être obligatoirement associée à cette réflexion.

Observation C12
LOSTE-BORDENAVE Catherine
La pétitionnaire est propriétaire de la parcelle B684. Elle s'étonne que seulement la partie EST de la parcelle soit classée constructible UA. Elle fait remarquer que sa parcelle est située au centre de Barzun. Son étonnement équivaut à une demande de classement constructible sur la totalité de la parcelle.







Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des terres déclarées au RPG2020. En outre, ce secteur nécessite une réflexion globale d'aménagement avec les parcelles situées au Sud afin de favoriser un bon fonctionnement urbain et mener une réflexion sur l'organisation des déplacements au regard du dimensionnement actuel de la rue Monseigneur Théas.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Barzun au regard du projet déjà défini : 26 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 31 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

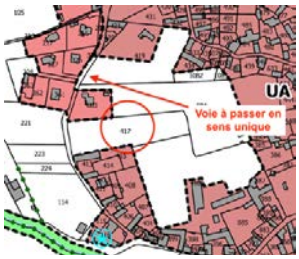
Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place le 8/07/2022. Fig C et D.
Cette parcelle, associée avec les parcelles situées au Nord et au Sud sont urbanisées des 3 côtés. Leur taille conséquente empêche de les qualifier de dent creuse, même si elles en ont l'apparence. Situées à proximité immédiates du bourg, elles présentent un potentiel urbanisable indéniable.
La rue Monseigneur Théas, comme de nombreuses rues à Barzun, est étroite. Au virage, à hauteur de la parcelle 413, la largeur entre le mur de la bâtisse et le mur en face est d'environ 4,70m. Deux véhicules s'y croisent difficilement. L'autorisation d'un permis de construire antérieurement au PLUi ne va pas augmenter la problématique actuelle de voirie. Par contre, l'urbanisation de cette parcelle, associée obligatoirement à l'urbanisation des parcelles voisines au Nord et au Sud va générer des dizaines d'habitations qui auront un impact certain sur le flux routier. Cela nécessitera une orientation d'aménagement programmée (OAP) avec la nécessité d'associer la réflexion sur la voirie de tout le secteur.

BARZUN

La proposition du pétitionnaire à passer la rue Monseigneur Théas pourrait être une solution. Mais d'une part, elle doit-être réfléchie avec les impacts sur le sens de circulation avec les rues adjacentes.
D'autre part, et surtout, elle ne pourra permettre l'urbanisation immédiate de cette parcelle, et des parcelles contiguës car elle est incompatible avec les orientations du PADD : la commune de Barzun dépasse le nombre de logements envisagés dans le PADD.
L'urbanisation de cette parcelle devra être réfléchie avec les autres parcelles avec la création d'une OAP, lors de la révision du PLUi. La problématique de la voirie devra être associée à cette réflexion.

Observation 10
SOUBERBIELLE -GRADA André
Le pétitionnaire est propriétaire de la parcelle B 417 à BARZUN. Il souhaite que cette parcelle devienne constructible. Pour limiter les problèmes de voirie évoqués dans la présentation du projet PLUI, il propose que la rue passe en sens unique.







Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace et nécessitant une réflexion globale d'aménagement avec les parcelles situées au Sud afin de favoriser un bon fonctionnement urbain et mener une réflexion sur l'organisation des déplacements au regard du dimensionnement actuel de la rue Monseigneur Théas.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Barzun au regard du projet déjà défini : 26 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 31 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place le 8/07/2022. Fig C et D.
Cette parcelle, associée avec les parcelles situées au Nord et au Sud sont urbanisées des 3 côtés. Leur taille conséquente empêche de les qualifier de dent creuse, même si elles en ont l'apparence. Situées à proximité immédiates du bourg, elles présentent un potentiel urbanisable indéniable.
La rue Monseigneur Théas, comme de nombreuses rues à Barzun, est étroite. Au virage, à hauteur de la parcelle 413, la largeur entre le mur de la bâtisse et le mur en face est d'environ 4,70m. Deux véhicules s'y croisent difficilement. L'autorisation d'un permis de construire antérieurement au PLUi ne va pas augmenter la problématique actuelle de voirie. Par contre, l'urbanisation de cette parcelle, associée obligatoirement à l'urbanisation des parcelles voisines au Nord et au Sud va générer des dizaines d'habitations qui auront un impact certain sur le flux routier. Cela nécessitera une orientation d'aménagement programmée (OAP) avec la nécessité d'associer la réflexion sur la voirie de tout le secteur.
La proposition du pétitionnaire à passer la rue Monseigneur Théas pourrait être une solution. Mais d'une part, elle doit-être réfléchie avec les impacts sur le sens de circulation avec les rues adjacentes, et concertée.
D'autre part, et surtout, elle ne pourra permettre l'urbanisation immédiate de cette parcelle, et des parcelles contiguës car elle est incompatible avec les orientations du PADD : la commune de Barzun dépasse le nombre de logements envisagés dans le PADD.
L'urbanisation de cette parcelle devra être réfléchie avec les autres parcelles avec la création d'une OAP, lors de la révision du PLUi. La problématique de la voirie devra être associée à cette réflexion.

ESPOEY

Observation 12, E3, E4
AUDOUIN Samuel
Projet lotissement le Pibeste à ESPOEY : Mr AUDOIN (parcelle ZN 234) a été inondé à plusieurs reprises. Il joint des photos (annexé E39) suite aux inondations de 2008, 2013, 2018. Il demande quels sont les aménagements prévus en lien avec le projet du lotissement le Pibeste, pour résoudre les problèmes de voirie étroite, d'assainissement collectif, de la gestion du Larrecq, de l'ouvrage hydraulique sous la départementale sous-dimensionné. Il joint également des pièces du Département. Il évoque le problème de la prise en charge financière.
Commentaires de la collectivité :
Le projet de lotissement cité fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée antérieurement au PLUi.
Les parcelles concernées ont été reversées en zone non constructible au regard des éléments précités, pour autant le PLUi ne peut pas remettre en cause la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme délivrée.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur qui s'était déjà rendu sur place lors des visites des mairies avant l'enquête, s'est à nouveau déplacé sur ce quartier le 5 juin.
Il a pu rencontrer Mme et Mr POME qui lui ont fourni quelques renseignements complémentaires :
- des buses au diamètre inadapté
- la visualisation de l'ancien lit du Larrecq qui a été déplacé sur le chemin du Larrecq et qui se jette à ce qui ressemble à un grand fossé
- le recensement de 7 morts entre 1984 et 1986 à l'angle du chemin du Larrecq et de la RD940 (des travaux de sécurisation ont été réalisés depuis)
Le commissaire enquêteur a fait le tour et a constaté que le Larrecq recueille la grande majorité des eaux de ruissellement des voies et du coteau.
Le commissaire enquêteur, au vu des différentes photos fournies a également pris la mesure des dégâts engendrés par le Larrecq lors des fortes intempéries passées.
Le projet de lotissement cité fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée antérieurement au PLUi, et le commissaire enquêteur ne peut le remettre en question.
***Mais le commissaire enquêteur est très surpris que ce dossier ait été autorisé dans de telles conditions….et rejoint l'inquiétude des habitants du quartier si un tel projet vient à voir réellement le jour** :*
- il est en totale opposition avec les directives de recentrage de l'urbanisation vers les bourgs tel que décliné dans le PLUi
- il est consommateur de terres agricoles
*- il va imperméabiliser, avec 50 lots au final, **des terres qui servent de champ d'expansion naturelle de crue***
- un aménagement du Larrecq s'avère compliqué et coûteux avec des ouvrages existants (buses) inadaptés le long de la rue du Larrecq, mais également à la traversée de la RD940
- la voie actuelle, étroite est adaptée au flux routier existant. Elle sera compliquée à adapter et coûteuse pour un tel projet, sachant que de l'autre côté du Larrecq, il y a également un fossé
- il n'y a pas de réseau d'assainissement public (coûts importants pour amener le réseau…)
Mêmes problèmes identifiés par messieurs CANTAIS, TALON, MENJOULOU, CARSUZAA

Observation 13
AUDOUIN Samuel à ESPOEY
Monsieur AUDOUIN habite sur la parcelle ZN234.
Il s'interroge par rapport aux possibilités d'extension de sa maison, création garage, piscine / zonage par rapport au nouveau zonage Nh.
Commentaires de la collectivité :
En zone Nh sont notamment autorisés :

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi (l'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet),
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, …) dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante

Avis du commissaire enquêteur
Le CE prend acte de la réponse de la collectivité qui reprend les prescriptions du règlement en zone Nh.

ESPOEY

Observation 14
BERGEROO-CAMPAGNE Philippe
Le pétitionnaire a déposé une DP 06421620P0021 sur le lot formé de plusieurs parcelles ZI 112, 113, 272, 275, 327 et 901 à ESPOEY.
Monsieur BERGEROO-CAMPAGNE souhaitait connaître la limite de validité de la DP.



Commentaires de la collectivité :
La déclaration préalable de division (si cette dernière a bien été effectuée) « fige » les règles d'urbanisme applicables pendant un délai de 5 ans à compter de la date de non-opposition à déclaration préalable de division. La décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R*424-10 du CU ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.
Avis du commissaire enquêteur
Le CE prend acte de la réponse de la collectivité, et estime qu'elle répond aux interrogations de monsieur BERGEROO-CAMPAGNE

Observation 15
BERGEROO-CAMPAGNE Jean-François
Le pétitionnaire est propriétaire des parcelles ZI69 et ZI86 à ESPOEY, Il souligne les contraintes de mitoyenneté avec les parcelles voisines construites : bande non traitement, épandage, etc. Il souhaite que ses parcelles deviennent constructibles.



Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020.
Secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.
Avis du commissaire enquêteur
Le CE prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en effet en extension de la zone urbaine, excentrée du bourg, et située sur une commune en excès prévisionnel de logements. L'argument du pétitionnaire concernant les contraintes d'une parcelle à usage agricole en mitoyenneté avec des zones construites ne fait que décaler le problème sur la parcelle voisine ZI65.

Observation 16
BERGEROO-CAMPAGNE Jean-François
Le pétitionnaire est propriétaire de la parcelle ZE33 à ESPOEY. Elle est attenante à la parcelle ZE34 classée UY. Il souhaite que sa parcelle puisse être classée également à vocation artisanale UY.





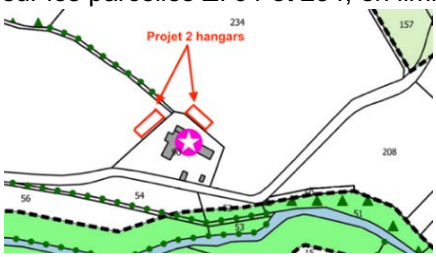
ESPOEY

Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone UY délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020
Parcelle en grande partie située dans la bande inconstructible des 100 m liée à l'A64 (L111-6 du CU : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».), assainie en autonome et non identifiée comme secteur privilégié pour le développement économique.

Avis du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de la collectivité. Outre le fait que la demande est située sur une commune en excédent de logements prévisionnels, cette demande viendrait contrarier les efforts de réduction de surfaces des zones économiques - 7 hectares- rendues en surface agricole lors du nouvel arrêt du PLUi.

Observation 17
CAZENAVE Mélanie
Mr et Mme CAZENAVE sont propriétaires de la parcelle ZI 90 à ESPOEY. Ils souhaitent construire 2 hangars sur les parcelles ZI 91 et 234, en limite du corps de ferme sis sur la parcelle ZI 90.

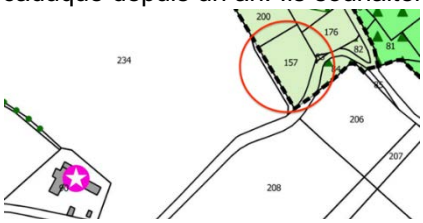


Commentaires de la collectivité :
Parcelles citées classées en zone A autorisant les constructions à usage agricole.

Avis du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de la collectivité, et estime qu'elle répond aux attentes de Mr et Mme *CAZENAVE, permettant de développer son exploitation.*

Observation 18
CAZENAVE Mélanie
Mr et Mme CAZENAVE sont propriétaires de la parcelle ZI 157. Ils avaient un permis de construire qui est caduque depuis un an. Ils souhaitent que cette parcelle reste constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur isolé non identifié en tant que zone urbaine et située à proximité immédiate d'une continuité écologique identifiée dans le PADD
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, garantir la protection des entités naturelles remarquables qui structurent le territoire (coteau boisé)
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

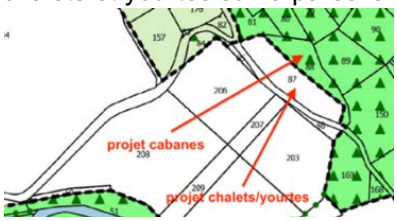
Le CE prend acte de la réponse de la collectivité et approuve les arguments. Le commissaire enquêteur regrette que Mr et Mme CAZENAVE aient dépassé la limite autorisée de leur permis de construire.

ESPOEY

Observation 19

CAZENAVE Mélanie

Mr et Mme CAZENAVE sont propriétaires des parcelles D 87 et 88 à ESPOEY. Ils souhaiteraient installer des chalets et yourtes sur la parcelle D 87, et des cabanes suspendues sur les arbres de la parcelle D 88.



Commentaires de la collectivité :

Les zones dans lesquelles sont situées ces projets (zone A et Nce) n'autorisent pas ce type de constructions (habitations légères de loisirs). En outre, une partie de la demande est située sur un secteur boisé identifié en tant que continuité écologique et dont les boisements ont été préservés au titre de l'article L151-23 du CU.
Pour rappel, le PADD cible le développement des activités de loisirs au niveau du lac du Gabas et de la zone du karting d'Espoey. Il s'agira en outre de vérifier la desserte en réseaux.
Création d'un STECAL post EP à vérifier auprès de la DDTM.

Avis du commissaire enquêteur

En ce qui concerne le projet de cabanes suspendues *sur la parcelle D88, le commissaire enquêteur estime qu'il risque de porter atteinte à la continuité écologique classée NCe sur la zone.*
En ce qui concerne le projet de chalets et yourtes sur la parcelle D87 classée A, le commissaire enquêteur estime qu'il permettrait de diversifier et développer l'activité agricole de Mr et Mme CAZENAVE. Cela permettrait au territoire d'élargir son offre touristique dans des endroits et installations atypiques.
Le CE est favorable à une étude sur la possibilité de création d'un STECAL (DDTM).

Observation E5

CIVADIER Magalie

Madame CIVADIER habite sur la parcelle E639 à ESPOEY où se trouvent 2 arbres dont 1 chêne centenaire. Elle souhaite que ces 2 arbres soient classés sur leur parcelle (réservoir de biodiversité). Elle suggère la mise en place d'une compensation en cas de destruction.

Commentaires de la collectivité :

Les arbres cités peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du CU. Le règlement du PLUi prévoit que :
« Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.
De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative. »

Avis du commissaire enquêteur

Le CE se réjouit d'une telle initiative de la pétitionnaire (une demande similaire sur l'ensemble du territoire) visant à protéger une essence noble et servant de réservoir de biodiversité. Le commissaire enquêteur est favorable à l'identification de l'arbre au titre de l'article L151-23 du CU.

Observation C17

Mrs CANTAIS, TALON, MENJOULOU, CARSUZAA

Un collectif composé d'habitants du quartier Larrecq (mrs CANTAIS, TALON, MENJOULOU, CARSUZAA) ne comprennent pas pourquoi un PC a pu être autorisé pour un projet de lotissement sur les parcelles 14 et 15. Le collectif évoque les problèmes suivants : route étroite, accotements non stabilisés, croisement dangereux avec la route de Soumoulou / Lourdes, manque de visibilité côté Soumoulou pour aller vers Lourdes, débordements fréquents du Larrecq et inondations des parcelles 14 et 15. Le Larrecq traversait les parcelles 14 et 15 avant 1980.

Commentaires de la collectivité :

Le projet de lotissement cité fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée antérieurement au PLUi.
Les parcelles concernées ont été reversées en zone non constructible au regard des éléments précités, pour autant le PLUi ne peut pas remettre en cause la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme délivrée.

Avis du commissaire enquêteur

Même problèmes identifiés par mr AUDOUIN : voir réponse plus haut.

ESPOEY

Observation C2

COURBET Bruno

Monsieur COURBET est propriétaire des parcelles ZM19 et ZM86 à ESPOEY. Il souhaite que ces parcelles deviennent constructibles.



Commentaires de la collectivité :

Secteur isolé générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi.

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

La parcelle est située sur une commune en excès prévisionnel de logements, et en dehors de toute urbanisation.

Observation 20, E7

ECHASSERIAU Jean Marie et Annie

Mr Mme ECHASSERIAU vivent dans leur maison principale sur la parcelle ZH52 à ESPOEY. A côté se trouve une ancienne maison datant de plus de deux siècles avec des traces de vie passée : ancienne cheminée et évier. (photos en PJ) . Ils souhaitent avoir confirmation que cette maison est bien identifiée comme bâtiment à usage d'habitation, en vue de le rénover.



Commentaires de la collectivité :

La demande ne relève pas du PLUi

La commune précise que l'ancienne maison citée est identifiée comme une annexe.

Avis du commissaire enquêteur

Par définition, une annexe d'habitation est une construction indépendante par rapport au bâtiment principal, par exemple : un garage, un abri à bois, un abri de jardin.

Les photos présentées par les pétitionnaires prouvent apparemment qu'il s'agit d'une très ancienne habitation (cheminée, évier).

*Si ce bâtiment est classé annexe, le commissaire enquêteur **recommande** qu'il fasse l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du CU. Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole (il n'y en n'a pas) ou la qualité paysagère du site. De plus, il contribuera à maintenir/améliorer un bâtiment qui revêt un caractère patrimonial marqué.*

Observation 21, E7

ECHASSERIAU Jean Marie et Annie

Mr Mme ECHASSERIAU font remarquer que sur le document graphique, l'espace boisé classé s'arrête au droit de la maison, mais il présente un ancien document d'urbanisme, (annexé) où l'espace boisé classé s'arrête à la pointe de la parcelle ZH 51. A la place, il y a un jardin d'agrément avec des arbres fruitiers et un tulipier. Mr Mme ECHASSERIAU demandent la modification de l'espace boisé classé.



ESPOEY

Commentaires de la collectivité :
Il ne s'agit pas d'une identification au titre des Espaces Boisés Classés mais au titre de l'article L151-23 du CU.
La délimitation pourra être réajustée.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Il ***est favorable à*** *la modification du document graphique.*

Observation 22, E7
ECHASSERIAU Jean Marie et Annie
Mr Mme ECHASSERIAU demandent qu'une partie de la parcelle ZH51 soit constructible.

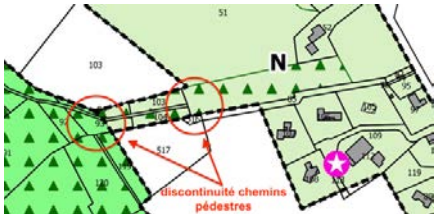


Commentaires de la collectivité :
Secteur non identifié en tant que zone urbaine au regard de sa situation (distance au bourg) et de son niveau de desserte notamment (absence d'assainissement collectif)
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

La parcelle est totalement excentrée de l'urbanisation projetée dans les orientations du PADD, et située sur une commune en excès prévisionnel de logements.

Observation 23, E7
ECHASSERIAU Jean Marie et Annie
Mr Mme ECHASSERIAU signalent la discontinuité graphique de deux chemins pédestres sur les parcelles ZH 93 et 104.



Commentaires de la collectivité :
Ne relève pas du PLUi. Il s'agit du fond de plan cadastral fourni par la DGFiP qui dès lors ne peut faire l'objet d'aucune modification.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité et n'a pas d'observation à formuler.

Observation 25
LAGAU Ludovic
Le pétitionnaire souhaite que la partie de parcelle de son père Francis ZK 110 à ESPOEY soit constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur non identifié en tant que zone urbaine au regard de sa situation (distance au bourg) et de son niveau de desserte notamment (absence d'assainissement collectif).
Terres déclarées au RPG2020
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

ESPOEY

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle se trouve en extension d'un regroupement d'habitations et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur ce PLUi.

Observation 26
LASCASSIES Jean-Jacques
Le pétitionnaire souhaite que les parcelles F 833, 957 et 968 à ESPOEY soient classées en zone constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur des terres agricoles déclarées au RPG2020.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Ces parcelles se trouvent insérées dans le tissu urbain constitué, mais leur taille ne permet pas de les qualifier de dent creuse.
Le nombre de lots induits ne peut être intégré sur la commune qui est en excédent prévisionnel de logements sur ce PLUi. Le commissaire enquêteur estime cependant que le potentiel constructible de ces parcelles devrait faire l'objet dans le futur d'une réflexion d'aménagement global avec la parcelle F831.

Observation 27
LASCASSIES Jean-Jacques
Le pétitionnaire exploite les parcelles ZN 324, ZN 334 et 335 (ex 323 sur carte graphique) pour une activité de pépiniériste à ESPOEY. Le bâtiment est à usage de bureaux et dépôt. Il souhaite classer les parcelles en STECAL pour faire évoluer son activité : serres et dépôt de matériel.





Commentaires de la collectivité :
Ce secteur fait en grande partie l'objet de l'application de l'article L111-6 du CU : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».
En outre, ce secteur qui n'est pas desservi par l'assainissement collectif, offre un accès direct sur la RD940, n'a pas été retenu comme secteur privilégié pour le développement économique et génère une consommation d'espace importante de terres déclarées au RPG2020.
Création d'un STECAL post EP à vérifier auprès de la DDTM.

Avis du commissaire enquêteur

La SCEA Pépinières Lascassies (Société civile d'exploitation agricole) a été crée le 28/06/2021. Le commissaire enquêteur a constaté le 5 juillet que l'extension d'un bâtiment agricole est en cours de finalisation.
S'agissant d'une activité agricole (arboriculture, horticulture, etc…), le CE ***recommande*** *que le pétitionnaire puisse implanter son bâtiment sur les parcelles classées A, en dehors de la bande de bruit de 75 m.*

ESPOEY






Observation 28

MEDOU Franck

Mr MEDOU signale la présence d'une ruine sur la parcelle B609 (présence cheminée). Il souhaite pouvoir la restaurer.



Commentaires de la collectivité :

Bâtiment évoqué non cadastré

Pour rappel, l'article L111-23 du CU prévoit que « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

En l'absence de photographie, il semble impossible d'attester que la présente ruine répond aux critères définis par le code de l'urbanisme.

En outre, la ruine mentionnée est classée en zone naturelle de préservation des continuités écologiques NCe qui n'autorise que :

- Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur,
- Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours,
- Les retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux (ouvrages de gestion des eaux pluviales…).

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Le CE s'est déplacé sur le site et a constaté :

- un chemin en terre d'une quarantaine de mètres environ entouré de végétation permet d'accéder à une clairière d'environ 400m°

- au milieu se dresse une ruine

- les murs sont penchés et fissurés

- aucune présence de cheminée, ni d'ancienne alimentation

Le CE estime que le niveau de dégradation des murs de cette ruine ne permet de les qualifier de murs porteurs.

Le commissaire enquêteur juge que cette ruine ne revêt pas d'architecture patrimoniale spécifique et ne rentre pas dans les critères requis pour une reconstruction.

De plus, le CE constate que cette parcelle est boisée sur sa totalité, en dehors de l'emprise de la ruine.

*Le commissaire enquêteur **recommande** de modifier la cartographie (actuellement Nce) et de la classer « espace boisé identifié pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du CU ».*

De plus, la végétation permet de tenir le talus qui surplombe la route.







ESPOEY

Observation 29
PASINELLI Pierre
Mr et Mme PASINELLI sont propriétaires d'une parcelle ZI138 à ESPOEY. Ils souhaitent que cette parcelle soit constructible.
Commentaires de la collectivité :
Secteur isolé générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.



Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle se trouve en dehors du tissu urbain et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur ce PLUi.

Observation 30
PASINELLI Pierre
Mr PASINELLI signale que le chemin rural de Nay à Anoye est obstrué au niveau parcelle 244.



Commentaires de la collectivité :
Observation ne relevant pas du PLUi
Avis du commissaire enquêteur
Observation hors périmètre du PLUi.
Les chemins ruraux font partie du domaine privé de la commune. Les communes n'ont aucune obligation d'entretien. Les riverains ont des obligations destinées à assurer la conservation du chemin, à sauvegarder la sûreté et la commodité du passage. En particulier, ils doivent couper les branches et les racines qui avancent sur l'emprise des chemins. S'ils négligent ces travaux, ceux-ci peuvent être réalisés par la commune à leurs frais après mise en demeure restée sans effet en application de l'article R. 161-24 du code rural.

ESPOEY

Observation 31
PASINELLI Pierre
Mr PASINELLI signale que le chemin rural au niveau de la traversée de l'Ousse n'est pas identifié sur la carte graphique (passage à gué bétonné).



Commentaires de la collectivité :
Observation ne relevant pas du PLUi. Il s'agit du fond de plan cadastral fourni par la DGFiP.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Cette discontinuité ne remet pas en cause le fonctionnement du chemin rural.

Observation E9
PASINELLI Pierre
Monsieur PASINELLI souhaite savoir si les sources de la commune ont été recensées, soulignant l'importance de l'eau dans le futur.
Monsieur PASINELLI retrace l'historique de l'aménagement de la commune d'ESPOEY :
- création voie de contournement D840
- l'autoroute, avec le remembrement
- depuis le POS, plus de concertation publique
- un PLU « généreux » car la commune est de ce fait étendue et morcelée, entrainant des frais importants en réseaux

Il s'interroge sur l'évolution de la D840.
Pour éviter les dents creuses, il propose un remembrement des terrains constructibles afin de « partager la galette » et créer un village fonctionnel.
Il espère cependant que le PLUI sera bénéfique.
Commentaires de la collectivité :
Les orientations définies sur la commune d'Espoey visent à favoriser un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg et ce, conformément aux orientations du PADD. En outre, la principale zone de développement fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de pouvoir favoriser l'émergence d'une opération d'aménagement d'ensemble et éviter une urbanisation au coup par coup et dispersée.
La RD940 (et non 840), constitue un axe majeur classé à grande circulation représentant un enjeu au niveau départemental.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Pour compléter, la collectivité a joint un rapport sur la sécurisation de l'eau potable liée à l'urbanisation future.

Observation E10, C18
POME Marc
Monsieur POME ne comprend pas pourquoi un PC a pu être autorisé pour un projet de lotissement « le Pibeste » sur les parcelles 14 et 15. Il évoque les problèmes suivants : route étroite, accotements non stabilisés, croisement dangereux avec la route de Soumoulou/ Lourdes, manque de visibilité côté Soumoulou pour aller vers Lourdes. Il signale que le Larrecq passait à l'époque avant 1980 au travers de la parcelle 14. Il rajoute que les travaux d'alignement d'un mur n'ont guère amélioré la visibilité. Il souligne, photo à l'appui que les parcelles 14 et 15 sont classées zone d'épandage.
Commentaires de la collectivité :
Le projet de lotissement cité fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée antérieurement au PLUi.
Les parcelles concernées ont été reversées en zone non constructible au regard des éléments précités, pour autant le PLUi ne peut pas remettre en cause la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme délivrée.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur rejoint également l'incompréhension de monsieur POME. Voir réponse commune plus haut (monsieur AUDOUIN).

ESPOEY

Observation 32

PONTAUT Jean-Luc

L'indivision PONTAUT est propriétaire des parcelles 148, 790, 795, 797 à ESPOEY. Ils demandent le classement de ces parcelles en zone constructive.

Commentaires de la collectivité :

Secteur en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur des terres agricoles déclarées au RPG2020.

Ce secteur fait en grande partie l'objet de l'application de l'article L111-6 du CU : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de … soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

En dehors des parties de parcelles frappées par l'interdiction d'urbanisation (bande de 75m), les autres parties de parcelles se trouvent en extension du tissu urbain et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur ce PLUi.

Observation 33

PONTAUT Jean-Luc

L'indivision PONTAUT est propriétaire des parcelles 73, 81 à ESPOEY. Ces parcelles font l'objet d'une DP. L'indivision PONTAUT demande la durée de validité de cette DP.

Commentaires de la collectivité :

La déclaration préalable de division (si cette dernière a bien été effectuée) « fige » les règles d'urbanisme applicables pendant un délai de 5 ans à compter de la date de non-opposition à déclaration préalable de division. La décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R*424-10 du CU ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Source mairie le 13/07/2022 :

- parcelle ZD 81, détachement d'un lot 1846m°, DP 06421619P0030, validée le 20 janvier 2020

- parcelle F 73, détachement de 3 lots 2283m°, 2202m°, 2081m°, validée le 21 février 2020

Observation 34

PONTAUT Jean-Luc

L'indivision PONTAUT est propriétaire d'une parcelle 77 avec maison d'habitation. Ils demandent que signifie "changement de destination, article L.151-11 2° du CU sur cette parcelle.

Commentaires de la collectivité :

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Par exemple, il s'agit de transformer une grange ayant perdu sa vocation agricole en habitation.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

ESPOEY

Observation 35
PUYAL Fabienne
Mme PUYAL projette un détachement de 2 lots de 1000m° sur la parcelle ZD84 à ESPOEY. La pétitionnaire a déposé un CU 06421618 P0052, accordé le 27/03/2019. Elle a obtenu l'accord du SPANC et souhaite savoir si le PLUI reste favorable à son projet. Elle joint un plan du projet de découpage. La parcelle est en UC dans le PLUI.



Commentaires de la collectivité :
La parcelle concernée est classée en zone UC au PLUi, zonage compatible avec le projet sous réserve du respect du règlement écrit de la zone concernée.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité qui va dans le sens de la demande de l'intéressée.

Observation 36
RICHARD Adrienne
Madame RICHARD souhaite implanter un abri de jardin de 20m² maximum sur ses parcelles regroupées D408, 424, 425 à ESPOEY.



Commentaires de la collectivité :
La zone naturelle N autorise l'implantation des constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité qui ne va pas dans le sens de la demande de l'intéressée, n'ayant pas de maison d'habitation sur place.

Observation 24, 123, E11
SANSAS Jean-Pierre/ LACOSTE Simone
La pétitionnaire, représentée par monsieur SANSAS Jean-Pierre, fait remarquer que sa parcelle F 831, 832 et 834 à ESPOEY a perdu sa constructibilité. Elle avait acheté les 3 lots en 2000 en constructible. Elle souhaite le reclassement de ces parcelles en UB.





Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur des terres agricoles déclarées au RPG2020.
Le secteur nécessiterait une réflexion globale d'aménagement avec la partie Sud afin de favoriser une bonne intégration de la zone dans le fonctionnement urbain (organisation de la desserte)
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

ESPOEY

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Ces parcelles jouxtent les parcelles ZM19 et ZM86 qui présentent un potentiel constructible de part leur emplacement autour de parcelles construites.
La commune est en excédent prévisionnel de logements sur ce PLUi ; ces parcelles ne peuvent donc évoluer dans l'immédiat. Le commissaire enquêteur estime cependant que le potentiel constructible de ces parcelles devra faire l'objet dans le futur d'une réflexion d'aménagement global avec les parcelles situées au Sud.

Observation 37
SONIVAL Jean
Monsieur SONIVAL est propriétaire de la parcelle ZI 5 et 7 à ESPOEY. Elle souhaite que cette parcelle redevienne constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur non identifié en zone urbaine en raison de sa situation à proximité d'une continuité écologique identifiée au PADD et de son niveau de desserte (assainissement autonome).
Parcelle 5 identifiée au RPG2020.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est éloignée du tissu urbain constitué, située dans une zone classée N et dans une commune dépassant le nombre de logements éligibles au PLUi.

Observation 38, E12
SUBERBIELLE Didier
Monsieur SUBERBIELLE est propriétaire d'une parcelle ZL52 à ESPOEY. Il souhaite que sa parcelle soit constructible. Il complète sa demande avec différents échanges de courriers de 2011 à 2019 avec la mairie. Il argumente par le fait que la parcelle se trouve dans le prolongement de la zone UC actuelle.



Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur des terres agricoles déclarées au RPG2020.
Secteur non desservi par l'assainissement collectif.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.
Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur des terres agricoles déclarées au RPG2020. Secteur non desservi par l'assainissement collectif.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

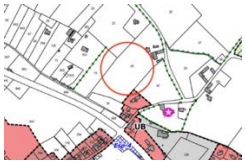
Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle se trouve en extension urbaine et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur ce PLUi.

ESPOEY

Observation
TALON Arnaud E13
Monsieur TALON habite au chemin Larrecq à ESPOEY. Il signale plusieurs problèmes :
- des aménagements sont-ils prévus pour prévenir des submersions ?(6 submersions depuis 2006),
- problèmes sur la réalisation d'ouvrages de franchissement pour desservir des habitations
- accroissement du trafic routier avec le futur lotissement du Pibeste, débouchant sur une voie étroite -
est-ce que l'assainissement collectif est prévu (et quand ?) pour desservir le futur lotissement du Pibeste ?
Commentaires de la collectivité :
Le projet de lotissement cité fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée antérieurement au PLUi.
Les parcelles concernées ont été reversées en zone non constructible au regard des éléments précités, pour autant le PLUi ne peut pas remettre en cause la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme délivrée.
Avis du commissaire enquêteur
Même problèmes identifiés par mr AUDOUIN : voir réponse plus haut.

Observation 39
VIGNAU Marie-Louise
Mme VIGNAU est propriétaire d'une parcelle ZM33 à ESPOEY. Elle souhaite que cette parcelle soit constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur des terres agricoles déclarées au RPG2020.
Secteur non desservi par l'assainissement collectif
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle se trouve en extension urbaine et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur ce PLUi.

Observation E8
Monsieur Y (inconnu)
La personne souhaite que sa parcelle ZL 23 sur ESPOEY devienne constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle boisée identifiée dans le cadre du projet au titre du L.151-23 du CU.
Secteur non desservi par l'assainissement collectif
Incompatible avec les orientations du PADD : préservation des espaces et linéaires boisés.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune d'Espoey au regard du projet déjà défini : 80 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 82 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle se trouve en extension urbaine et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur ce PLUi.

GER

Observation 40

BIDAU Charles

Monsieur BIDAU a un atelier fermé des 4 côtés sur la parcelle E259 et un hangar fermé de 2 côtés sur la parcelle E263 à GER, (fig A) : il souhaite le changement de destination à usage d'habitation sur ces 2 bâtiments.



Fig A



Fig B



Fig C

Commentaires de la collectivité :

Le changement de destination qui nécessite l'identification au titre du L.151-11 2° du CU, est autorisée dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Aucune exploitation agricole n'est présente à proximité des bâtiments ciblés par la présente demande.

Pour autant aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments.

Sur la base des photos aériennes (Fig B et C), les bâtiments ne semblent pas présenter de caractère patrimonial. Fig B et C.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a rencontré monsieur BIDAU le 6 juillet.

Il estime que les bâtiments ne rentrent pas dans les critères de la qualité patrimoniale (fig D, E, F, G).

De plus, celà contribuerait à créer un îlot à proximité d'une continuité écologique.



Fig D

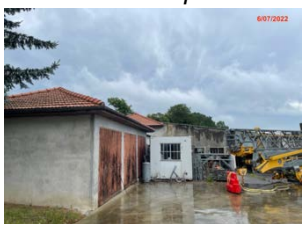


Fig E



Fig F



Fig G

Observation 41

BOURDALLE-BORDENAVE Laurette

La pétitionnaire possède une grange sur la parcelle B 1336 à GER. Elle souhaite que cette grange fasse l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation. Les murs sont en galets et le toit a été refait en tuiles noires.





Commentaires de la collectivité :

Le bâtiment ciblé par la présente demande est situé en zone Nh, autorisant le changement de destination :

Dans le secteur Nh :

- Les constructions et installations annexes et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
- Le changement de destination des constructions à la date d'approbation du PLUi.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité qui répond à l'attente de la pétitionnaire.

GER

Observation 42

BOURDALLE-BORDENAVE Laurette

Madame BOURDALLE-BORDENAVE possède une grange sur la parcelle B 1363 à GER. Elle souhaite créer un garage pour camping car (Carport). L'implantation en bordure de route est problématique et également en fond de jardin avec l'assainissement. Elle souhaiterait l'implanter sur une partie de parcelle B 1217. Elle propose de supprimer une partie de sa parcelle B 1327 classée inutilement en Nh et d'en basculer sur une partie de B 1217.





Commentaires de la collectivité :

Le report demandé ne remet pas en cause le projet de PLUi.

La parcelle 1217 sur laquelle est demandé le report n'est pas identifiée au RPG2020.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ne voit aucun impact négatif au transfert de classement Nh. Cela évitera l'implantation d'un bâtiment disgracieux en bordure de route. Il est favorable au transfert de la zone Nh.

Observation 43

CAILLEAU Pascal

Une partie de la parcelle C 1303 à GER est classée UB sur le PLUI. Or elle est située sur une carrière pour chevaux. Monsieur CAILLEAU souhaiterait conserver l'intégralité de la carrière et propose de déplacer, à surface équivalente, la partie de parcelle constructible sur la parcelle C 1215, attenante à la C 1214.



Commentaires de la collectivité :

Le report de la constructibilité à surface équivalente ne remet pas en cause le projet de PLUi. En outre, cela permet d'éloigner le potentiel constructible du cours d'eau s'écoulant sur le secteur.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ne voit aucun impact négatif sur l'environnement au transfert de classement UB sur une partie de parcelle C1215. Le CE est favorable au transfert de la partie de la parcelle constructible C 1303 vers la parcelle C 1215.

Observation 44

CAZABAN-CARRAZE Danielle

La pétitionnaire a une grange située sur la parcelle C282 à GER. Elle souhaite que cette grange fasse l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation.

Commentaires de la collectivité :

Le changement de destination qui nécessite l'identification au titre du L.151-11 2° du CU, est autorisée dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments. Mais il semblerait toutefois que les bâtiments présentent un caractère patrimonial (source googlemaps). Fig A

En outre, un bâtiment agricole (stockage) lié à une exploitation de cultures céréalières est présent à proximité du bâtiment ciblé par la présente demande (source CA). Fig B



Fig A



Fig B



Fig C

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est allé sur place le 6 /07/2022.Fig C. Il estime que ce changement de destination n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le CE juge que le bâtiment agricole situé à proximité à usage de stockage de céréales n'aura pas d'impact sur une éventuelle habitation. Le commissaire enquêteur ***est favorable*** *au changement de destination de la* grange.

GER

Observation 45

CAZAN-CARRAZE Jean-Pierre

Le pétitionnaire a une grange située sur la parcelle E354 à GER. Il souhaite que cette grange fasse l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation.

Commentaires de la collectivité :

Le changement de destination (…L.151-11 2° du CU), est autorisée dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole…

Pour autant aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments. Mais il semblerait toutefois que les bâtiments présentent un caractère patrimonial (source googlemaps).

En outre, le bâtiment cité est identifié comme un bâtiment agricole (stockage) lié à une exploitation de cultures céréalières (source CA).



Fig A



Fig B



Fig C

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est allé sur place le 6 /07/2022. Fig C. La propriété est située dans un petit regroupement d'habitations, et sans culture à proximité immédiate. Le commissaire enquêteur estime que ce changement de destination n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le CE juge que le bâtiment agricole situé à proximité à usage de stockage de céréales n'aura pas d'impact sur une éventuelle habitation. Le commissaire enquêteur ***est favorable*** *au changement de destination de la* grange.

Observation 46

CAZENAVE Indivision Maryline, Thierry, Stéphane

Les consorts CAZENAVE sont propriétaires en indivision des parcelles C 472, 474, 475, 476, 478 et 1669 à GER. Ils souhaitent que le zonage AU0 sur les parcelles UB soit modifiée en UB.





Commentaires de la collectivité :

La problématique d'accès qui existait et qui justifiait le classement en AU0 a été levée ; la grange faisant obstacle à la desserte de la voie a été détruite.

Le classement en AU0 ne se justifie donc plus et la zone pourrait dès lors être reversée en zone AU ouverte à l'urbanisation sous réserve que l'échéance de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sur Ger soit réinterrogée au regard de l'avis de la DDTM (programmation de l'ouverture à l'urbanisation).

A noter qu'au regard du classement en zone AU ouverte à l'urbanisation, une orientation d'aménagement et de programmation devra être réalisée. Cette dernière permettant de favoriser une bonne intégration de la zone dans le fonctionnement global du secteur.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve le changement de classement de AU0 en AU. Une OAP intégrant la parcelle 472 permettra une densification dans le bourg, et la mise en place d'un espace tampon le long du cours d'eau, servant d'espace vert et loisir. Le CE ***recommande*** *le changement de classement de AU0 en AU sous la condition qu'elle intègre la parcelle 472 au sein d'une OAP.*

Observation 47

CAZENAVE Indivision Maryline, Thierry, Stéphane

Les consorts CAZENAVE sont propriétaires en indivision d'une grange située sur la parcelle C476, C477. Ils souhaitent que cette grange fasse l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation.

Commentaires de la collectivité :

Le bâtiment ciblé par la présente demande est situé en zone UA, autorisant le changement de destination.



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité qui répond à l'attente de la pétitionnaire.

GER

Observation 48
COMPS Francis
Le pétitionnaire est propriétaire de la parcelle B1470 à GER. Il souhaite qu'une partie de parcelle soit constructible, alignée à la B1350



Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension urbaine générant de la consommation d'espace.
Parcelle non déclarée au RPG2020 et non identifiée en assolement par la CA.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur 2 côtés (1er critère d'exception retenu par le CE) et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée. Cependant, elle est située sur une commune qui dépasse le nombre de logements admissibles sur l'exercice du PLUi (2ème critère d'exception retenu par le CE) et de ce fait ne peut être éligible.

Observation 49
COSSOU Maryse
La pétitionnaire a une parcelle D18 redécoupée en D762 et 763 sur GER. Elle a une DP 06423819 P0059 validée le 13 novembre 2019. Madame COSSOU demande sa durée de validité. Elle souhaite le maintien de la parcelle constructible.

Commentaires de la collectivité :
La déclaration préalable de division (si cette dernière a bien été effectuée) « fige » les règles d'urbanisme applicables pendant un délai de 5 ans à compter de la date de non-opposition à déclaration préalable de division. La décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R*424-10 du CU ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.
Secteur non identifié au sein d'une zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des terres déclarées au RPG2020.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.



Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Cette DP fait partie des 115 « droits à construire » sur ce PLUi, limitée à sa durée légale.

Observation 50, 52
COUTOUILLAT Philippe
Le pétitionnaire demande que la parcelle C465 à GER soit constructible. Il rajoute qu'il a un projet photovoltaique sur le hangar parcelle voisine 101 b, et pourrait rendre autonome en énergie la maison qui sera construite sur la parcelle C465.

Commentaires de la collectivité :
Secteur non identifié au sein d'une zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des terres déclarées au RPG2020. Proximité d'un bâtiment agricole (stockage) en lien avec une exploitation de cultures céréalières (source CA).

GER

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle sise dans un regroupement d'habitations, mais en dehors du tissu urbain constitué et située dans une commune dépassant le nombre de logements éligibles au PLUi.

Observation 51, 53

COUTOUILLAT Philippe

Le pétitionnaire demande que la parcelle C406 à GER soit constructible.
Il signale la présence d'un mur d'une ancienne maison ruinée sur la parcelle.

Commentaires de la collectivité :

Secteur non identifié au sein d'une zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des terres déclarées au RPG2020. Fig A
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.



Fig A



Fig B



Fig C

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place le 6 juillet 2022 et a constaté les restes d'un mur ruiné. Fig B et C. La parcelle est sise dans un regroupement d'habitations, mais en dehors du tissu urbain constitué et située dans une commune dépassant le nombre de logements éligibles au PLUi. En l'absence de murs porteurs sur place (fig C), la demande de monsieur COUTOUILLAT ne peut aboutir.

Observation 54, E13

ESQUERRE Maryse

Les pétitionnaires sont propriétaires de la parcelle C2034 à GER. Cette parcelle englobe en partie l'OAP GER B. Ils ne sont pas d'accord avec ce projet ; ils souhaitent que la commune fasse des OAP sur les terrains communaux au bourg, car ils souhaitent garder leur parcelle pour leur descendance.



Commentaires de la collectivité :

La zone AU identifiée constitue un secteur stratégique du bourg nécessitant une réflexion d'aménagement d'ensemble au regard de sa situation et de sa superficie afin de favoriser une urbanisation qualitative et éviter une urbanisation au coup par coup.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. L'OAP, ou l'aménagement programmé de l'ensemble des parcelles, ne peut être scindé, au risque de diminuer l'objectif de densité de population. Et cet objectif est déjà légèrement en deçà de la densification souhaitée sur la commune de Ger.

GER

Observation 55, E14

ESQUERRE Maryse

Les pétitionnaires sont propriétaires de la parcelle C714 et C2037. Parcelles devenues : 2227/ 2228/ 2229. Mr Mme ESQUERRE contestent le changement de classement de ces parcelle en agricole. Ils estiment que la faible surface restante à la parcelle 2229 n'intéressera personne pour la cultiver. Ils souhaitent que la parcelle soit constructible en totalité.



Commentaires de la collectivité :

Secteur en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020. Intégrer uniquement la parcelle 2229 dans sa totalité n'apparaît pas réalisable sans intégrer également la parcelle 714 ce qui augmenterait le potentiel constructible de la commune et est incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que ces parcelles sont urbanisées sur 2 côtés (1er critère d'exception retenu par le CE) et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée. Cependant, elle est située sur une commune qui dépasse le nombre de logements admissibles sur l'exercice du PLUi (2ème critère d'exception retenu par le CE) et de ce fait ne peut être éligible.

Observation 56

FRECHOU Gérard

Monsieur **FRECHOU** est propriétaire de la parcelle C 1811 à GER qui est en partie classée en UB. Il souhaite que l'autre partie soit également constructible.



Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension urbaine générant de la consommation d'espace

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Il relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur 2 côtés et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée (critère d'exception retenu par le CE). Cependant, elle est située sur une commune qui dépasse le nombre de logements admissibles sur l'exercice de ce PLUi. De plus, Monsieur FRECHOU, à défaut souhaiterait que sa parcelle soit déplacée au droit de l'accès pour faciliter les divers raccordements : ce déplacement créerait une dent creuse. Le raccordement aux différents réseaux ne suscite pas de difficultés (source mairie), si ce n'est la distance.

Observation 57

GARROT Félicien et Elie / LACARRET Marie

Les pétitionnaires possèdent des parcelles en indivision avec LACARRET Marie : 157, 158, 164, 165, 166 et 167 à GER.

Ils souhaitent que ces parcelles soient constructibles.



GER

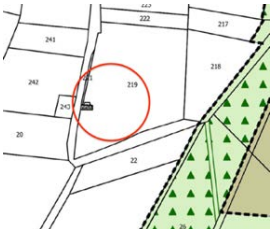
Commentaires de la collectivité :
Secteur non identifié au sein d'une zone urbaine générant de la consommation d'espace pour partie sur des terres déclarées au RPG2020. En outre, proximité d'un bâtiment agricole (stockage) lié à une exploitation de cultures céréalières (source CA)
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
L'ensemble des parcelles est situé dans un quartier excentré du bourg, et dans une commune qui dépasse le nombre de logements admissibles sur l'exercice de ce PLUi.

Observation 58
GARROT Félicien
Monsieur GARROT est propriétaire d'une grange sur les parcelles D219 et 220. Il souhaite que cette grange fasse l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation.
Commentaires de la collectivité :
Le changement de destination qui nécessite l'identification au titre du L.151-11 2° du CU, est autorisée dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Aucune exploitation agricole n'est située à proximité de la grange mais les terres sont déclarées au RPG2020.
Pour autant il s'agit d'une grange isolée au cœur d'un îlot agricole et aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale du bâtiment. Mais il semblerait qu'elle présente un intérêt patrimonial (source googlemaps).





Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Il estime qu'un changement de destination de cette grange serait susceptible de compromettre l'activité agricole, et de créer un mitage, ce qui va à l'encontre des orientations du SCOT. De plus aucun réseau public n'est proche du site.

Observation 59
GARROT Félicien et Elie
Les pétitionnaires possèdent une grange en indivision avec LACARRET Marie sur la parcelle 167 à GER. Ils souhaitent que le corps de ferme et la grange puissent faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation.
Commentaires de la collectivité :
Parcelles identifiées classées en zone A.
Le changement de destination qui nécessite l'identification au titre du L.151-11 2° du CU, est autorisé dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le bâtiment situé sur la parcelle 167, pour partie déclarée au RPG2020, est un hangar de stockage lié à l'activité de cultures céréalières (source CA). Fig A
Aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments. Mais il semblerait que les bâtiments présentent un caractère patrimonial (source googlemaps). Fig B


Fig A

Fig B

Fig C

GER

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place le 6/07/2022. Fig C. La propriété est située dans un petit regroupement d'habitations, et sans culture à proximité immédiate. Le commissaire enquêteur estime que ce changement de destination n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le CE juge que le bâtiment agricole situé à proximité à usage de stockage de céréales n'aura pas d'impact sur une éventuelle habitation. Il rajoute que le changement de destination permettra aux propriétaires de justifier et optimiser les travaux inhérents. Le commissaire enquêteur ***est favorable au*** *changement de destination de cette grange.*

Observation 60

GOUGY Albert

Le pétitionnaire est propriétaire des parcelles B1074 et B1075 à GER. Il souhaite que ces parcelles soient constructibles. Il avait acheté ces parcelles constructibles il y a 30ans.



Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020 et favorisant un développement linéaire.

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

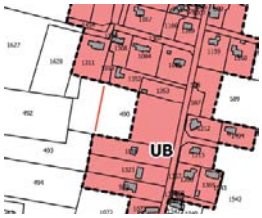
Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain constitué et située dans une commune dépassant le nombre de logements éligibles au PLUi.

Observation 61

GOUGY Albert

Le pétitionnaire est propriétaire des parcelles B490 à GER. Une partie de parcelle est classée UB. Il souhaite une extension de la constructibilité à l'alignement de la parcelle voisine



Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension urbaine offrant du potentiel en second front bâti, générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020 et augmentant le potentiel constructible de la commune.

Pour autant, la pérennité de la vocation agricole de cette parcelle parait limitée au regard de la présence d'habitations.

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur plus de 2 côtés (1er critère d'exception retenu par le CE) et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée. Cependant, elle est située sur une commune qui dépasse le nombre de logements admissibles sur l'exercice du PLUi (2ème critère d'exception retenu par le CE) et de ce fait ne peut être éligible.

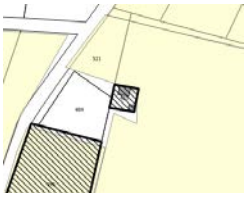
GER

Observation 62
LAFORGE Florence
Les pétitionnaires sont propriétaires d'un corps de ferme sur la parcelle D769 (ancien D25 sur carte graphique PLUI). Ils ont un élevage de volailles et ont un projet de transformation sur place. Ils souhaitent développer l'agrotourisme et souhaitent un changement de destination du corps de ferme et granges pour l'hébergement touristique et habitation.




Commentaires de la collectivité :
Secteur concerné par la demande identifiée en zone Agricole
Le changement de destination qui nécessite l'identification au titre du L.151-11 2° du CU, est autorisée dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Une activité agricole avec élevage et projet de transformation sur place existe sur le corps de ferme faisant l'objet de la demande, ce qui apparait incompatible avec les critères définis pour le changement de destination et les orientations du PADD « Garantir le bon fonctionnement des exploitations »
En outre, aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
L'activité agricole sur le site est susceptible d'être compromise avec un changement de destination des bâtiments à usage d'habitation.

Observation 63
LAFORGE Florence
Les pétitionnaires sont propriétaires d'une grange sur la parcelle E 403 à GER. Ils ont un projet de gîtes et sollicitent un changement de destination de la grange à cet effet.
Commentaires de la collectivité :
Parcelle identifiée classée en zone A.
Le changement de destination qui nécessite l'identification au titre du L.151-11 2° du CU, est autorisée dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Il s'agit d'une grange isolée au cœur d'un îlot agricole et aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments. Mais il semblerait qu'elle présente un intérêt patrimonial (source googlemaps).

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Il estime qu'un changement de destination de cette grange serait susceptible de compromettre l'activité agricole, avec la présence de cultures à proximité immédiate. Cela créera également un mitage, ce qui va à l'encontre des orientations du SCOT.

Observation E15
MAIRIE de GER
Regroupe les observation 1, 2 et 3 de la mairie qui concernent des emplacements réservés : -
obsv 1 : souhaite reprendre les ER prévus dans le POS avec l'élargissement des voies communales, et ER sur les voies départementales
Commentaires de la collectivité :
Une analyse des ER demandés et leur impact potentiel devra être réalisée afin de rester compatible avec le PADD.
- obsv 2 : la parcelle C 595 ayant été récemment achetée par la commune, elle souhaite que le classement ER soit modifié en UE

GER

Commentaires de la collectivité :
Si la parcelle est à présent propriété de la commune, le classement en ER ne se justifie plus.
- obs 3 : la commune a acheté la parcelle B32. Elle souhaite que les parcelles B32 et B33 soient classées NL. La commune souhaite la suppression de GER 2 car elle a acheté récemment les parcelles B28 et B31 (B29 déjà propriété de la commune)

Commentaires de la collectivité :
Si les parcelles sont propriété de la commune, le classement en ER ne se justifie plus. Concernant l'extension de la zone NL, il conviendra d'analyser l'incidence en termes de consommation d'espace et d'impact sur l'environnement (zone humide à proximité).
Extension d'un STECAL post EP à vérifier auprès de la DDTM

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Il est favorable aux sollicitations de la mairie sous ***réserves*** *:*
- *qu'elles n'impactent l'équilibre écologique des zones humides proches*
- *qu'elles ne contribuent pas à faire passer sous la barre des 50% l'objectif de diminution des surfaces agricoles et naturelles (actuellement à 51% dans le PLUi). Les demandes d'urbanisation de parcelles qui rentrent dans les critères d'exception du commissaire enquêteur (2 côtés urbanisés, et sur une commune n'ayant pas dépassé les objectifs du PADD en nombre de logements) seront prioritaires sur le calcul de surface restant disponible en termes de consommation d'espace.*

Observation E16
MAIRIE de GER
Observation 4 : la commune a détaché un lot sur la dernière parcelle F 843 (DP064423820P0067) à la ZAC de la Brane. Elle souhaite que la totalité de la parcelle soit classée UYb
Commentaires de la collectivité :
La parcelle concernée n'a pas été retenue dans le cadre des orientations en matière de développement économique au regard de la situation de la zone et de son niveau de desserte.

Avis du commissaire enquêteur
Le CE prend acte de la réponse de la collectivité. Outre le fait que la demande est située sur une commune en excédent de logements prévisionnels, cette demande viendrait contrarier les efforts de réduction de surfaces des zones économiques - 7 hectares - rendues en surface agricole lors du nouvel arrêt du PLUi.

Observation E17
MAIRIE de GER
Observation 5 : Le règlement de chaque zone ne semble pas préciser la hauteur maximale autorisée des clôtures en limite des zones A et N : préciser la hauteur maximale. Quelles sont les règles applicables aux clôtures en limite séparative et en limite de voie sur les zones A et N ?
Commentaires de la collectivité :
La hauteur maximale autorisée pourra être précisée.

Avis du commissaire enquêteur
Le CE prend acte de la réponse de la collectivité.

Observation 64
MAYOU-MARAVIX Régis
Monsieur MAYOU-MARAVIX possède un corps de ferme avec un bâtiment aménagé en gîtes sur la parcelle F 178 à GER. Il souhaite développer l'activité agri tourisme en créant 3 gîtes supplémentaires sur 3 bâtiments. Il demande le changement de destination pour ces bâtiments. Fig A et B.


Fig A

Fig B

Fig C

Fig D

Fig E

Commentaires de la collectivité :
Bâtiments identifiés classés en zone A.
Le changement de destination qui nécessite l'identification au titre du L.151-11 2° du CU, est autorisée dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Un box à chevaux lié à un élevage équin situé à proximité immédiate des bâtiments cités (source CA), ce qui apparait non compatible avec les orientations du PADD.
En outre, aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments.

GER

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est déplacé le 6/07/2022. Fig D et E.

Il semblerait qu'il y ait une activité équine. Les bâtiments concernés par la demande ne révèlent pas une qualité patrimoniale affirmée. Surtout, le secteur est soumis à la contrainte zone bruit de la RD940.

Observation 65

MAYOU-MARAVIX Régis

Monsieur MAYOU-MARAVIX possède un corps de ferme sur les parcelles E 399. L'assainissement s'étend sur la parcelle E 396. Le pétitionnaire souhaite le rénover et l'étendre sur les parcelles E 395 et 397. Il demande à ce que ces parcelles soient donc constructibles pour rénover son assainissement individuel.



Commentaires de la collectivité :

Dans le cadre de la rénovation de son système d'assainissement, le corps de ferme étant classé en zone agricole, il n'est pas nécessaire que les parcelles destinées à accueillir le nouveau dispositif soient classées en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité, et n'a pas de remarque supplémentaire à formuler.

Observation 66

MAYOU-MARAVIX Régis

Monsieur MAYOU-MARAVIX possède une parcelle E 1115 (renommée E 1122 sur le cadastre) à GER. Il souhaite que cette parcelle soit constructible.





Commentaires de la collectivité :

Secteur identifié en dehors de toute zone urbaine au regard de sa situation et son niveau de desserte (assainissement autonome et éloignement au bourg).

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain constitué et située dans une commune dépassant le nombre de logements éligibles au PLUi.

Observation 67

PEDEBIDEAU Jean-Bernard

Le pétitionnaire a son activité agricole sur les parcelles B713, 714, 715, 716.

Il souhaite le classement de ces parcelles en Aa pour l'activité agricole, travaux agricoles, etc…et en Na pour l'activité de transport, location matériel, etc…

Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension de la zone urbaine.

Le classement en zone agricole s'il ne permet pas l'extension des constructions existantes, ne remet pas pour autant en cause l'activité existante.

L'emprise demandée ne peut être qualifiée de STECAL au regard de la superficie demandée. Une extension de la zone UC qui autorise « Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat », ainsi que « Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLUi et située sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant » au droit de l'emprise existante pourrait être envisagée.

GER



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur reconnaît l'importance à préserver l'outil de travail dans le monde agricole, voire le développer. La proposition d'extension de la zone UC ne répond pas aux attentes de monsieur Pedebidau car elle ne protège pas ses activités (contact 12/07/2022).
La Chambre d'Agriculture (contact 5/07/2022) précise que les activités de prestations de travaux agricoles ne sont pas considérés comme activité agricole.
Le commissaire enquêteur ***recommande*** *d'adapter le classement du zonage en cohérence avec ses activités : le classement en zone Na de son activité transport et prestation de services semble adapté. Il faudra regarder attentivement si le zonage Na permettra d'englober également l'activité plus dédiée au secteur agricole (silo), ou s'il faudra rajouter un zonage Aa.*

Observation 68
PEDEBIDAU Michel
Monsieur PEDEBIDAU Michel a une parcelle B 656 à GER. Il avait déposé une DP 06423820 P0069 qui a fait l'objet d'un recours préfectoral. Il souhaite que cette parcelle soit constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en dehors de toute zone urbaine délimitée, en extension d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités n'autorisant pas de nouvelles constructions d'habitation.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur 2 côtés (1er critère d'exception retenu par le CE) et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée. Cependant, elle est située sur une commune qui dépasse le nombre de logements admissibles sur l'exercice du PLUi (2ème critère d'exception retenu par le CE) et de ce fait ne peut être éligible.
De plus, elle est située sur une zone classée Nh pour freiner l'étalement urbain.

Observation 69
PEDEBIDAU Michel
Monsieur PEDEBIDAU a une parcelle C 681 et une partie de parcelle C 682 sur GER classées en UB. Il souhaite augmenter la surface constructible de la partie de parcelle C 682 pour y faire un lot à bâtir.



Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension de zone urbaine (en profondeur) générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020. Pour autant la demande permet un alignement à l'emprise de la construction située au sud.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

GER

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur plus de 2 côtés (1er critère d'exception retenu par le CE) et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée. Cependant, elle est située sur une commune qui dépasse le nombre de logements admissibles sur l'exercice du PLUi (2ème critère d'exception retenu par le CE) et de ce fait ne peut être éligible.

Observation 70

PEYROU Jacques

Le pétitionnaire est propriétaire de la parcelle B 1470 à GER, en partie constructible. Il souhaite élargir la zone constructible en limite de la parcelle C 1389.



Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension de zone urbaine (en profondeur) générant de la consommation d'espace. Parcelle non déclarée au RPG2020.

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur plus de 2 côtés (1er critère d'exception retenu par le CE) et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée. Cependant, elle est située sur une commune qui dépasse le nombre de logements admissibles sur l'exercice du PLUi (2ème critère d'exception retenu par le CE) et de ce fait ne peut être éligible.

Observation 71

PEYROUS Simone et Robert

Les pétitionnaires souhaitent le maintien de la constructibilité sur la parcelle C 1096 et 1097 à GER. Ils font remarquer qu'une DP a été accordée sur la parcelle C1098.



Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension de zone urbaine générant de la consommation d'espace.

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

La déclaration préalable de division (si cette dernière a bien été effectuée) « fige » les règles d'urbanisme applicables pendant un délai de 5 ans à compter de la date de non-opposition à déclaration préalable de division. La décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R*424-10 du CU ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine et située dans une commune dépassant de 35 le nombre de logements éligibles au PLUi.

Observation 72

PILLOT Alain et Aline

Mr et madame PILLOT habitent au fond de la parcelle C 1654 à GER. Ils viennent de demander la prolongation du CU 064238 20 P0062.

Les pétitionnaires souhaitent qu'une partie de cette parcelle soit constructible devant leur maison.

GER



Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension de zone urbaine générant de la consommation d'espace. Parcelle non déclarée au RPG2020.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine et située dans une commune dépassant de 35 le nombre de logements éligibles au PLUi.

Observation 73

PONCHOU-GUILHARLOT Yves

Cette personne est en indivision sur les parcelles C 640, 641 et 642 d'une part, et C1583, 1585, 1586 et 1766 d'autre part. Il souhaitait des renseignements par rapport à un problème de succession.
Hors périmètre de l'enquête publique.
Commentaires de la collectivité :
L'observation ne relève du PLUi

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a reçu cette personne et lui a expliqué que sa demande de renseignements ne pouvait être traitée dans le cadre de l'enquête publique.

Observation 74

PUCHEU Pascal

Le pétitionnaire possède un corps de ferme sur la parcelle C 322 à GER. Il souhaite que la grange fasse l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation. Fig A



Fig A



Fig B

Commentaires de la collectivité :
Bâtiments identifiés classés en zone A.
Le changement de destination qui nécessite l'identification au titre du L.151-11 2° du CU, est autorisée dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
La grange est située au sein d'un périmètre de bâtiments agricoles (stockage et porcherie) liés à une exploitation de polyculture élevage (source CA), fig B, ce qui apparait non compatible avec les orientations du PADD.
En outre, aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale du bâtiment.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a rencontré monsieur PUCHEU le 6 juillet 2022. Il a pu constater la présence d'un élevage de porcs. Fig C
La grange revêt une qualité patrimoniale. Un changement de destination pourrait être proposé lors de la cessation de l'activité agricole.



Fig C



Fig D



Fig E

GER

Observation E19

SANCHO Thierry

Monsieur SANCHO a un chêne centenaire sur sa propriété à GER cadastrée A771. Il souhaite que cet arbre fasse l'objet d'un classement.



Commentaires de la collectivité :

Au titre de l'article L151-23 du CU, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Avis du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur souligne la pertinence de la demande et **est favorable à** la protection de ce chêne centenaire par l'application de l'article L151-23 du CU.*

Observation 75, E20, 1 document annexé au registre de GER

TASTET Jean

Le pétitionnaire émet plusieurs observations sur le règlement écrit et joint des pièces.

Pièce 1 : Observations générales- zones UA et UB

Aspect extérieur des toitures toutes zones

Toitures pentes :

- les toitures devront avoir plusieurs pans sur au moins 70% de leur emprise au sol, le reste éventuellement en toit terrasse
- la pente des coyaux sera inférieure à 70%
- les toitures des garages, les abris, extensions et annexes pourront avoir une pente plus faible, ou en terrasse

Toitures matériaux :

Les matériaux doivent être en ardoise naturelle ou ciment, ou composite et d'aspect similaire, ou en tuile plate béton.

Toitures couleurs :

- les couvertures d'habitation auront une teinte uniforme ardoise.
- les couvertures des garages, abris, extensions et annexes auront une teinte uniforme dans les tons : ardoise, zinc, cuivre et aluminium.
- les couvertures des vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20m° d'emprise au sol seront de couleur identique à l'habitation ou à l'annexe.

Des photos d'erreurs à ne pas reproduire sont annexées.

Commentaires de la collectivité :

La définition du règlement écrit est issue d'un travail en atelier réalisé entre élus sur la base d'analyse d'exemples et contre-exemples observés sur le territoire.

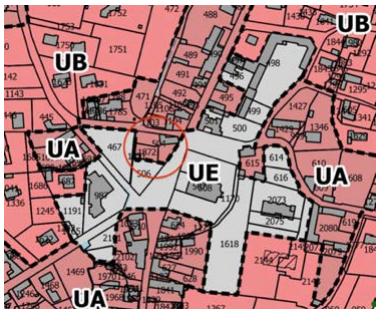
Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Il salue néanmoins l'intérêt et les propositions du pétitionnaire.

Pièce 2 :

Suite aux démolitions de la bascule et de l'atelier de la maison Grimaud, monsieur Tastet propose de poursuivre l'agrandissement de la place communale en démolissant le bâti sur les parcelles OC 504 et OC 1871. Il propose donc la création d'un emplacement réservé sur les parcelles OC 504, 1871 et 1872 comprenant la maison Mandau.

GER



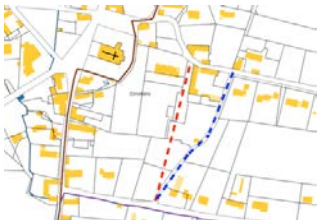
Commentaires de la collectivité :
Après échange avec la commune, cette dernière ne voit pas la nécessité d'agrandir la place communale.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Pièce 3 : Alignement de voirie et chemin piéton
Monsieur TASTET propose de créer un emplacement réservé sur la parcelle 0C 514 pour un alignement de voirie et la réalisation d'un cheminement piéton (trottoir étroit à cet endroit)



Commentaires de la collectivité :
Après échange avec la commune, il s'avère que le carrefour est actuellement en cours de réaménagement et ne nécessite pas la mise en place d'un ER.
Avis du commissaire enquêteur
L'observation est pertinente, touchant à la sécurité des piétons. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Pièce 4 : cheminement piéton depuis la maison intergénérationnelle
Monsieur TASTET propose un cheminement piéton depuis le chemin de Badie au Nord, vers le chemin de Pasquinet au Sud. Il suggère 2 variantes :
- soit l'aménagement du chemin dit de Darré Barrère
- soit la création d'un cheminement traversant les parcelles C 2181 et 2184



Commentaires de la collectivité :
Après échange avec la commune, des réflexions ont été menées et des travaux sont déjà en cours concernant la création de cheminements doux dans le village
Avis du commissaire enquêteur
L'observation est pertinente, touchant à la sécurité des piétons et à des cheminements doux. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Observation 76
TINTET-SALETIS Michel
Propriétaires de la parcelle C2035 concernée par l'OAP GER B, ils découvrent le projet. Ils souhaitent 2 lots constructibles sur cette parcelle pour leurs enfants.

GER



Commentaires de la collectivité :
Dans le cadre de l'OAP définie, cette parcelle est identifiée en zone privilégiée pour l'implantation de bâti groupé ou collectif, la proximité du Lys Daban à l'Est nécessitant le maintien d'une zone tampon.
Au regard de sa situation, à proximité immédiate de l'école, ce secteur a été choisi pour permettre une diversification des formes urbaines et de l'offre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Le CE donnera le même avis que celui donné à l'observation n°54 de madame ESQUERRE : L'OAP, ou l'aménagement programmé de l'ensemble des parcelles, ne peut être scindé, au risque de diminuer l'objectif de densité de population. Et cet objectif est déjà légèrement en deçà de la densification souhaitée sur la commune de Ger.

Observation 77

TINTET-SALETIS Michel

Les pétitionnaires sont propriétaires de la parcelle C580 à GER. Ils souhaitent que cette parcelle soit constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur classé en zone N afin de maintenir une zone tampon de part et d'autre du Lys Daban afin de « garantir le maintien d'espaces de nature dans les bourgs […] afin de préserver des perméabilités entre et au sein des espaces urbains, favorables au maintien voire à la restauration de connexions écologiques ».
Secteur situé en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.
En outre, incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine et située dans une commune dépassant de 35 le nombre de logements éligibles au PLUi.

Observation 78

TIRALOCHE Georges

Le pétitionnaire souhaite la parcelle C 456 à GER soit constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020 et favorisant un développement linéaire.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ger au regard du projet déjà défini : 110 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 145 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine et située dans une commune dépassant de 35 le nombre de logements éligibles au PLUi.

GER

Observation 79

TRILHE-METEYER Auguste

Le pétitionnaire souhaite avoir une partie constructible de la parcelle B1725 (ancienne B1636) à GER. Fig AB



Fig A


Fig B

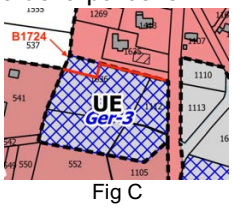


Fig C

Commentaires de la collectivité :

Au regard de sa localisation, dans le bourg et à proximité de la salle des sports, cette parcelle a été identifiée en ER afin de permettre la création d'équipements sportifs venant compléter l'offre existante.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. De plus, l'ajout d'un lot constructible est incompatible avec les projections du nombre de logements attendus sur la commune, en dépassement de 35 par rapport à l'objectif du SCOT. Le CE constate que le périmètre de la zone GER3 empiète sur la parcelle B1724. Le commissaire enquêteur ***recommande*** *de modifier le zonage de GER3 et de le ramener à la limite de la parcelle B1724. Fig C*

GOMER

Observation C7

BARDE Benoit

Monsieur et madame BARDE habitent sur la parcelle B176 et 180 sur GOMER. Elle est classée A sur le PLUI. Ils signalent qu'ils ne sont pas agriculteurs. Ils relèvent que les règles en zone agricole sont très contraignantes en zone agricole quand les propriétaires ne sont pas agriculteurs. Ayant compris que le classement en zone A avait pour but de protéger le potentiel agricole, ils ne voient pas ce potentiel avec une maison et une piscine, qui ne sont pas le siège d'une exploitation agricole.

Ils proposent de **changer de zonage en Nh** afin d'avoir quelques libertés d'aménagement futur.

Commentaires de la collectivité :

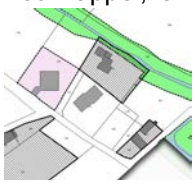
En zone agricole sont autorisées :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les zones Nh ont été délimitées sur des quartiers de plus de 12 habitations sans risques identifiés ni enjeux environnementaux et/ou agricoles spécifiques. Or le secteur concerné en compte moins de 5.

A noter en outre la proximité avec le cours d'eau s'écoulant au Nord.

Pour rappel, la zone Nh n'autorise pas la réalisation de nouveaux logements.



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle de monsieur BARDE est insérée dans un regroupement de 5 maisons, ne rentrant pas dans les critères d'attribution à une zone Nh.

Observation C8

BASTIE Philippe

Monsieur BASTIE habite sur la parcelle 159 sur GOMER. Elle est classée A sur le PLUI. Il signale qu'il n'est pas agriculteur. Il relève que les règles en zone agricole sont très contraignantes en zone agricole quand les propriétaires ne sont pas agriculteurs. Ayant compris que le classement en zone A avait pour but de protéger le potentiel agricole, il ne voit pas ce potentiel avec une maison qui n'est pas le siège d'une exploitation agricole.

Il propose de **changer de zonage en Nh** afin d'avoir quelques libertés d'aménagement futur.

Commentaires de la collectivité :

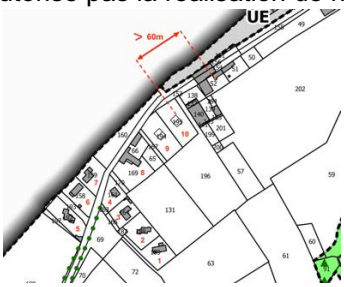
En zone agricole sont autorisées :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les zones Nh ont été délimitées sur des quartiers de plus de 12 habitations sans risques identifiés ni enjeux environnementaux et/ou agricoles spécifiques.

Pour rappel, la zone Nh n'autorise pas la réalisation de nouveaux logements.





Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est allé contrôler sur place et a relevé un habitat groupé composé de 10 maisons. La maison du corps de ferme (B52) est à plus de 60 mètres de la première maison.

Ce quartier ne remplit pas les conditions définies dans le PADD (12 logements) pour être éligible à un classement en Nh.

GOMER

Observation C9, E21

CARPENTIER Adrien

Monsieur et madame CARPENTIER habitent sur la parcelle A422 sur GOMER. Elle est classée A sur le PLUI. Ils signalent qu'ils ne sont pas agriculteurs. Ils relèvent que les règles en zone agricole sont très contraignantes en zone agricole quand les propriétaires ne sont pas agriculteurs. Ayant compris que le classement en zone A avait pour but de protéger le potentiel agricole, ils ne voient pas ce potentiel avec une maison qui n'est pas le siège d'une exploitation agricole.

Ils proposent que le PLUI laisse une bande de parcelle à urbaniser de 30 à 50m de part et d'autre de la rue du Bois pour densifier.

Ils souhaitent changer de zonage en Nh afin d'avoir quelques libertés d'aménagement futur, et de créer notamment un petit logement attenant pour leurs parents.

Commentaires de la collectivité :

En zone agricole sont autorisées :

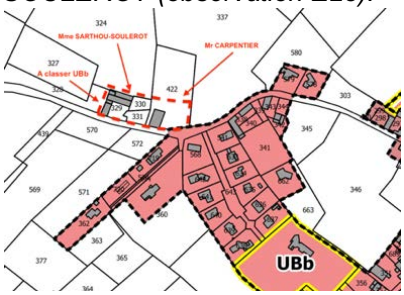
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les zones Nh ont été délimitées sur des quartiers de plus de 12 habitations sans risques identifiés ni enjeux environnementaux et/ou agricoles spécifiques. Ce classement n'est donc pas compatible avec la demande et n'autoriserait pas la création d'un nouveau logement.

Avis du commissaire enquêteur

La propriété de monsieur CARPENTIER est située à moins de 50 mètres des constructions situées en zone urbaine. Le commissaire enquêteur est favorable à une extension de la zone UBb pour intégrer la construction du pétitionnaire située sur une partie de la parcelle A422.

Cet avis permet d'être en cohérence avec la réponse apportée par la collectivité à madame SARTHOU-SOULEROT (observation E23).



Observation C10

DOLINSKI-BIET

Monsieur et madame DOLINSKI-BIET habitent sur la parcelle B189 sur GOMER. Elle est classée A sur le PLUI. Ils signalent qu'ils ne sont pas agriculteurs. Ils relèvent que les règles en zone agricole sont très contraignantes en zone agricole quand les propriétaires ne sont pas agriculteurs. Ayant compris que le classement en zone A avait pour but de protéger le potentiel agricole, ils ne voient pas ce potentiel avec une maison et une piscine, qui ne sont pas le siège d'une exploitation agricole.

Ils proposent de **changer de zonage en Nh** afin d'avoir quelques libertés d'aménagement futur.

Commentaires de la collectivité :

En zone agricole sont autorisées :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les zones Nh ont été délimitées sur des quartiers de plus de 12 habitations sans risques identifiés ni enjeux environnementaux et/ou agricoles spécifiques.

Pour rappel, la zone Nh n'autorise pas la réalisation de nouveaux logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est allé contrôler sur place et a relevé un habitat groupé composé de 10 maisons. La maison du corps de ferme (B52) est à plus de 60 mètres de la première maison.

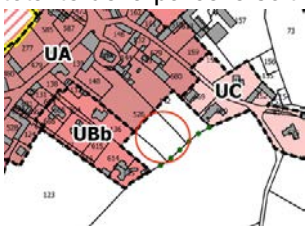
Ce quartier ne remplit pas les conditions définies dans le PADD (12 logements) pour être éligible à un classement en Nh. Se reporter à figure détail monsieur BASTIE.

GOMER

Observation 80

DOMECQ Frédéricq

Le pétitionnaire est propriétaire de la parcelle 526 à GOMER classée partiellement en UA. Il souhaite que la totalité de la parcelle soit constructible.





Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension de la zone urbaine et générant de la consommation d'espace. La délimitation de la zone UA s'appuie sur l'enveloppe urbaine existante. Ce secteur est concerné par la présence de bâtiments agricoles avec périmètres de réciprocité.

Avis du commissaire enquêteur

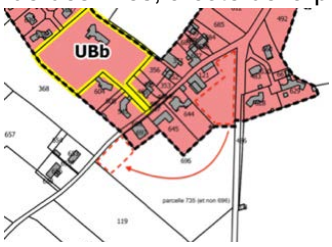
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension du tissu urbain constitué.

Selon renseignement pris auprès de la mairie, il semblerait qu'il n'y ait plus d'activité agricole imposant un périmètre de réciprocité.

Observation 81

MINVIELLE Christine et Jean-Marc

Les pétitionnaires souhaitent diminuer la surface constructible de la parcelle A 735 à GOMER (ancienne 696 sur carte graphique). En contrepartie, ils demandent 2 lots constructibles sur cette même parcelle, mais côté rue des Prés, à côté de la parcelle 697.





Commentaires de la collectivité :

Le report de constructibilité tel que proposé entrainerait une extension linéaire générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Le CE estime que le zonage urbanisable actuel sur la parcelle A735p permet de satisfaire à la construction de 1, voire 2 maisons.

Observation 82, 83

MONGE Jean

Monsieur MONGE est propriétaire des parcelles B49 et 50 à GOMER. L'ancien maire avait conditionné la constructibilité de ces parcelles si monsieur MONGE démolissait les bâtiments implantés dessus.

Le propriétaire a démoli ces bâtiments depuis 10 ans et demande la constructibilité de ces parcelles.



Commentaires de la collectivité :

Secteur classé en zone agricole car ne présentant pas les caractéristiques d'une zone urbaine. Cette demande n'est rattachée à aucune zone urbaine.

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La demande est incompatible avec les orientations du PADD et l'urbanisation en linéarité est proscrite par le SCOT.

GOMER

Observation E22

MOUNICOU Stéphanie/ FREDE Xavier

Les pétitionnaires habitent sur la parcelle 188 à GOMER. Ils font remarquer qu'ils sont situés dans un hameau constitué de 12 maisons. Souhaitant conserver la possibilité de faire évoluer leur maison (agrandissement, piscine, annexe, garage, etc..) ils demandent que leur parcelle soit classée en NH.

Commentaires de la collectivité :

En zone agricole sont autorisées :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les zones Nh ont été délimitées sur des quartiers de plus de 12 habitations sans risques identifiés ni enjeux environnementaux et/ou agricoles spécifiques.

Pour rappel, la zone Nh n'autorise pas la réalisation de nouveaux logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est allé contrôler sur place et a relevé un habitat groupé composé de 10 maisons. La maison du corps de ferme (B52) est à plus de 60 mètres de la première maison.

Ce quartier ne remplit pas les conditions définies dans le PADD (12 logements) pour être éligible à un classement en Nh.

Se reporter à figure détail monsieur BASTIE.

Observation C5, C13

PARDIMENE bernard

Monsieur PARDIMENE habite sur les parcelles B 104, 106, 107, 126, 127 à GOMER. Elles sont classées A sur le PLUI. Il signale qu'il n'est pas agriculteur. Il relève que les règles en zone agricole sont très contraignantes en zone agricole quand les propriétaires ne sont pas agriculteurs. Ayant compris que le classement en zone A avait pour but de protéger le potentiel agricole, il ne voit pas ce potentiel avec une maison qui n'est pas le siège d'une exploitation agricole.

Il signale également la présence d'une ancienne maison d'habitation sur les parcelles, qui finira à l'état de ruine. En étant classée A, il ne pourra pas la rénover.

Il propose de **changer de zonage en Nh** afin d'avoir quelques libertés d'aménagement futur.

Commentaires de la collectivité :

En zone agricole sont autorisées :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les zones Nh ont été délimitées sur des quartiers de plus de 12 habitations sans risques identifiés ni enjeux environnementaux et/ou agricoles spécifiques. Or le secteur concerné en compte moins de 5. Pour rappel, la zone Nh n'autorise pas la réalisation de nouveaux logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle de monsieur PARDIMENE est insérée dans un regroupement de 5 maisons, ne rentrant pas dans les critères d'attribution à une zone Nh.

Observation 84

PENOUILH Annick et Jean-Marie

Les pétitionnaires sont propriétaires des parcelles A 345 et A 663 à GOMER. Ils souhaitent que ces parcelles soient constructibles. Fig A

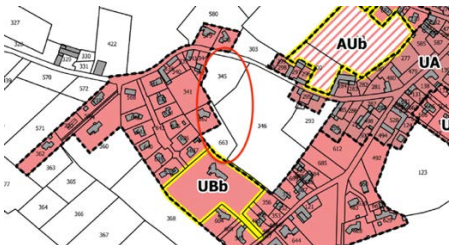


Fig A



Fig B



Fig C

GOMER

Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension de la zone urbaine et générant de la consommation d'espace sur des parcelles pour partie déclarées au RPG2020 (p345).

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que :

- *la parcelle A345 est urbanisée sur 2 côtés : un côté avec une maison, un 2ème côté avec une parcelle urbanisable. De plus, cette parcelle comporte un 3ème côté en façade directement sur le domaine public, et le 4ème côté qui jouxte une voie qui dessert la maison sur la parcelle 662. Elle est à usage de pelouse. Fig B*
- *la parcelle A663 est urbanisée sur 2 côtés. Elle est à usage de pelouse. Fig C*

Ces 2 parcelles pourraient être éligibles à un classement en zone urbanisée (critère d'exception retenu par le CE). Cependant, elles sont situées sur une commune qui tangeante le nombre de logements admissibles sur l'exercice de ce PLUi (22 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 22 logements projetés par le PLUi).

Si une OAP ne se réalise pas sur la commune (réserve du CE, se reporter à l'avis du commissaire enquêteur sur les réponses des Communes), cela aurait pour effet de diminuer le nombre de logements initialement prévus dans le PLUi. Les 2 parcelles A 345 et A 663 pourraient être éligibles à l'urbanisation.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de ces 2 parcelles pourrait permettre de trouver une solution de débloquage à l'enclavement de la parcelle A341. Le commissaire enquêteur ***recommande*** *une OAP comprenant les parcelles A341, 345 et 663 permettant une organisation de l'aménagement et une meilleure densification.*

Observation E23, C14

SARTHOU-SOULEROT Delphine

La pétitionnaire dépose une observation concernant le classement en A des parcelles A329, 330 et 331 à GOMER. Elle fait remarquer que la propriété est reliée au tout à l'égout, avec tous les réseaux existants.

Elle ne comprend pas ce classement, du moment que les parcelles A578 et A579 sont dans la zone UA alors que ce ne sont pas des habitations, mais du bâti de stockage agricole.

Elle met en avant que les contraintes du classement en A, l'empêchant de créer un petit logement pour loger ses proches. Elle demande donc le classement en zone UBb, voire en UC.







Commentaires de la collectivité :

Parcelles classées en A mais situées à proximité d'une zone urbaine

Pour précision, les parcelles A578 et A579 citées sont occupées par des maisons d'habitation et non des bâtiments de stockage agricole.

Les parcelles étant bâties et occupées par des maisons d'habitation avec une distance de moins de 50°m avec les constructions situées en zone urbaine, une extension de la zone UBb peut être envisagée pour intégrer les constructions situées sur les parcelles A422 et A329, 330 et 331.

Avis du commissaire enquêteur

La propriété de madame SARTHOU-SOULEROT *est située à moins de 50 mètres des constructions situées en zone urbaine. Le commissaire enquêteur* ***est favorable à ce*** *que la propriété de madame SARTHOU-SOULEROT puisse être intégrée dans une extension de la zone UBb, ainsi que la parcelle de monsieur CARPENTIER (*A422*).*

Observation C11

SCI LE LAMA PER GOUA

Les pétitionnaires sont propriétaires de la parcelle B194 à GOMER. Une habitation est en cours de construction. La parcelle est classée A alors que la SCI n'a aucun objet agricole.

Les règles de ce zonage sont très contraignantes lorsque les propriétaires ne sont pas agriculteurs.

Ils souhaitent un changement de zonage en Nh afin de faire évoluer leur bien.

GOMER

Commentaires de la collectivité :

En zone agricole sont autorisées :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les zones Nh ont été délimitées sur des quartiers de plus de 12 habitations sans risques identifiés ni enjeux environnementaux et/ou agricoles spécifiques.

Pour rappel, la zone Nh n'autorise pas la réalisation de nouveaux logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est allé contrôler sur place et a relevé un habitat groupé composé de 10 maisons.
La maison du corps de ferme (B52) est à plus de 60 mètres de la première maison.
Ce quartier ne remplit pas les conditions définies dans le PADD (12 logements) pour être éligible à un classement en Nh.
Se reporter à figure détail monsieur BASTIE.

HOURS

Observation E25
BAYLACQ Laurent
Monsieur BAYLACQ souhaite que sa parcelle ZD 67 à HOURS soit reclassée en zone constructible, soit en totalité ou partiellement. Il souhaite construire au village et s'occuper de son père.



Commentaires de la collectivité :
(Pas de parcelle ZD67 sur Livron mais parcelle ZD67 sur Hours mais n'est pas au village…)
Secteur isolé générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Hours au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 15 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain constitué et située dans une commune dépassant le nombre de logements éligibles au PLUi.

Observation 85, 86
CAZASSUS Benoit
Le pétitionnaire est propriétaire de la parcelle ZC 76 à HOURS. Il relève que le classement en zone A a été fait sans le concerter. Il rappelle l'historique depuis 1992. Deux maisons ont été construites sur les parcelles 77 et 78 en 2002, avec la voirie et les réseaux dans l'impasse. La demande d'urbanisation des 2 autres lots n'a pu aboutir car la parcelle était classée en zone ND. Depuis cette zone ND a été déclassée.
Monsieur CAZASSUS demande l'intégration de la partie de parcelle ZC76 dans la zone UC du PLUI.
En tant qu'administré, il s'interroge sur le choix de la commune sur un projet de lotissement La Salette, alors qu'il y a des terrains communaux ailleurs.





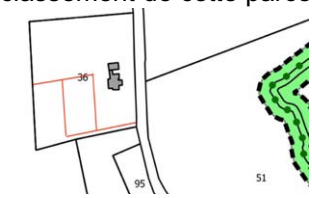


Commentaires de la collectivité :
Demande située à proximité d'une zone urbaine mais déconnectée du bourg par la présence d'un écoulement temporaire.
Proximité d'exploitation agricole avec périmètres de réciprocité et demande générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Hours au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 15 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Le CE constate que la parcelle avait fait l'objet d'un classement ND pour le moins peu cohérent. Le pétitionnaire a hérité de cette situation et d'un classement partiel à l'époque en zone constructible des parcelles 77 et 78. Une partie de la parcelle 56 n'a pas été urbanisée depuis. Aujourd'hui, la parcelle ZC 76 se retrouve isolée et en dehors du tissu urbain constitué, de ce fait incompatible avec les orientations du PADD. De plus elle est située dans une commune dépassant le nombre de logements éligibles au PLUi.

HOURS

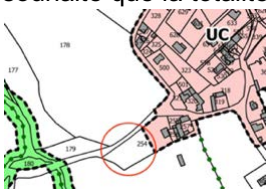
Observation 87
LABAN Armand
Monsieur LABAN conteste la zone AUc à HOURS avec les coûts que cela va engendrer pour la commune.
Il propose plutôt d'urbaniser le long des routes, où les réseaux sont existants.
Commentaires de la collectivité :
L'urbanisation linéaire n'est pas compatible avec les orientations du SCoT (« Travailler à meilleure organisation et maîtrise du développement urbain » DOO du SCoT). En effet, ce type d'urbanisation favorise notamment une consommation excessive de l'espace avec un impact fort sur l'agriculture.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Observation 88
LABAN Armand
Monsieur LABAN est propriétaire de la parcelle ZE36 à HOURS. Il souhaite détacher 2 lots, et demande le classement de cette parcelle en constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur isolé générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Hours au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 15 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est complètement en dehors du tissu urbain constitué et située dans une commune dépassant le nombre de logements éligibles au PLUi.

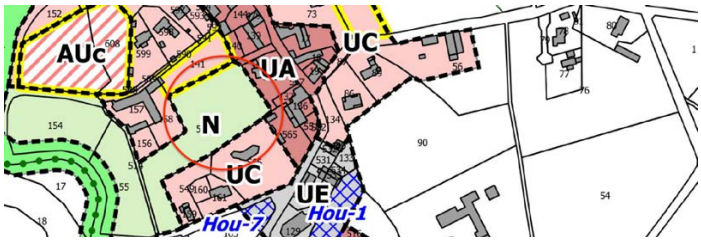
Observation 89
LAGAU-LACROUTS Corine
La pétitionnaire est propriétaire de la parcelle A254 à HOURS qui est classée partiellement en UC. Elle souhaite que la totalité de la parcelle soit constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace et privilégiant un développement linéaire.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Hours au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 15 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle est en extension du tissu urbain constitué et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur l'exercice de ce PLUi.

HOURS

Observation 90
SARTHOU-CAMI Michel
Le pétitionnaire s'interroge pourquoi la parcelle 519 (A 550 sur cadastre) sur HOURS qui était constructible est passée en zone N, d'autant plus qu'il est propriétaire de la parcelle 141 voisine, présentant les mêmes caractéristiques, et qui est constructible.
Il souhaite que cette parcelle reste constructible.





Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension de zone urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.
Le choix des zones de développement s'est appuyé sur une étude sur l'aménagement global du village réalisé par le CAUE.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Hours au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 15 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle est urbanisée des 3 côtés, avec le dernier côté présentant une zone urbanisable, et est ainsi qualifiée de dent creuse. Son emplacement central au bourg en fait une parcelle présentant un potentiel urbanisable indéniable qui devra être intégré dans la prochaine réflexion de l'aménagement de la commune.

LIMENDOUS

Observation 91
AFFRE et monsieur DAVANTES
Les pétitionnaires souhaitent le maintien de la constructibilité sur une partie de la parcelle ZC 35 à LIMENDOUS.



Commentaires de la collectivité :
Demande située entre la RD817 et l'A64, au sein d'une zone naturelle boisée identifiée au titre du L.151-23 du CU.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, préservation des espaces et linéaires boisés

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain constitué, sur une zone N boisée et située dans une commune dépassant le nombre de logements éligibles au PLUi.

Observation 92
ARTIGUSSE Bernard
Monsieur ARTIGUSSE est éleveur bovin et polyculteur. Il cultive les parcelles B290 et A737 à LIMENDOUS : prairie/ orge/maïs. Il souhaite que ces parcelles soient classées en A pour faire évoluer son exploitation agricole.





Commentaires de la collectivité :
Pour rappel, le classement en zone Nce n'empêche pas l'usage agricole des terres mais uniquement la construction de bâtiments.
La parcelle au Nord (A737) se situe à proximité immédiate du Luy de France et est partiellement identifiée en zone inondable dans l'AZI ; dès lors, le classement en zone Nce apparaît compatible avec les orientations du PADD : « Créer des espaces tampons le long des cours d'eau permanents » et « Prise en compte des champs d'expansion des crues ».
La parcelle au Sud se situe au sein d'une continuité écologique de la trame verte (coteau boisé) ; dès lors le classement en zone Nce apparaît compatible avec les orientations du PADD : « Garantir la protection des entités naturelles remarquables qui structurent le territoire » et « Préserver les espaces et linéaires boisés ».

Avis du commissaire enquêteur
La parcelle A737 est contrainte avec le cours d'eau du Luy de France.
Afin de pérenniser et développer l'exploitation, *le commissaire enquêteur* ***recommande*** *soit de modifier le zonage de la parcelle B290 en zone A, soit de faire évoluer le règlement Nce, et de permettre l'installation de cabanes mobiles pour volailles ou cochons. Cette modification du règlement intéresserait le Territoire, compte tenu de l'évolution de l'agriculture.*

Observation E24
BAYON Anthony
Monsieur BAYON souhaite la constructibilité de la partie de parcelle A339 dans la perspective d'un ou plusieurs logements locatifs.





LIMENDOUS

Commentaires de la collectivité :
Secteur d'extension urbaine générant de la consommation d'espace et se rapprochant de la zone inondable identifiée dans l'AZI.
Compatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Limendous au regard du projet déjà défini : 22 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 19 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Le projet n'est pas suffisamment défini. Cette parcelle est en extension du tissu urbain.

Observation C3

COUPAU Jean-Joël

Monsieur COUPAU est propriétaire de la parcelle A738 à LIMENDOUS. Il demande le classement de cette parcelle en zone constructible.





Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des terres déclarées au RPG2020. Parcelle située en bordure du Luy de France, classée en zone de préservation des continuités écologiques en compatibilité avec le PADD (« Créer des espaces tampon le long des cours d'eau permanents, notamment au niveau de ceux présentant des enjeux en termes de trame bleue dont les principaux sont l'Ousse, l'Ayguelongue, le Gabas et le Luy de France », « Préserver les zones humides et les abords des cours d'eau les plus sensibles (l'Ousse, l'Ayguelongue, le Luys de France et le Gabas) qui jouent un rôle important dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau »).
En outre, parcelle pour partie impactée par la zone inondable identifiée dans l'AZI.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain constitué et sur une zone sensible au risque inondation.

Observation 93

COURCET Lydie

La pétitionnaire est propriétaire d'une parcelle ZD 21 à LIMENDOUS. Elle souhaite que cette parcelle soit constructible.



Commentaires de la collectivité :
Parcelle déconnectée de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur des terres déclarées au RPG2020.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain constitué et en linéarité d'urbanisation, contraire aux prescriptions du SCOT.

LIMENDOUS

Observation 94
FAUCOGNEY Arlette
La pétitionnaire souhaite que la parcelle ZC 86 sur LIMENDOUS devienne constructible. La parcelle est viabilisée et l'étude de sol faite.



Commentaires de la collectivité :
Parcelle située en dehors de toute zone urbaine délimitée, située entre la RD817 et l'A64
Identifiée en zone naturelle au regard de son environnement boisé
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain constitué et sur une zone classée N.

Observation 95
LAHORE Jérôme
Le pétitionnaire a une DP 064 343 20P0002 validée le 1/9/2020. Les parcelles B876 et 879 à LIMENDOUS concernées par cette DP viennent d'être classées en A.
Monsieur LAHORE souhaite savoir si cette DP est toujours valide et jusqu'à quand peut-il construire.



Commentaires de la collectivité :
Parcelle déconnectée de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur des terres déclarées au RPG2020.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

Avis du commissaire enquêteur
*Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La déclaration préalable de division « fige » les règles d'urbanisme applicables pendant un délai de 5 ans à compter de la date de non-opposition à déclaration préalable de division. La décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R*424-10 du CU ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.*
Pour autant, la DP n'impliquera pas un changement de zonage sur un secteur éloigné du tissu urbain.

Observation 96
LAHORE Christian
Le pétitionnaire a une DP 064 343 20P0005 validée le 23/7/2020. La parcelle B933 à LIMENDOUS concernée par cette DP vient d'être classée en A.
Monsieur LAHORE Christian souhaite savoir si cette DP est toujours valide et jusqu'à quand peut-il construire.



Commentaires de la collectivité :
Parcelle déconnectée de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur des terres déclarées au RPG2020.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain

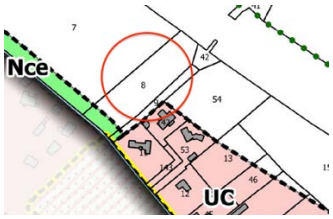
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Le CE rappelle son argumentation faite à monsieur LAHORE Jérome plus haut.

LIMENDOUS

Observation 97

LUNEL Jacques

Mr et Mme LUNEL sont propriétaires de la parcelle ZB8 à LIMENDOUS. Ils ont déposé un PC 06434322P0004 pour un garage de 44m°, sans eau, électricité. Ils demandent que la parcelle soit constructible dans le cas où le PC serait refusé.



Commentaires de la collectivité :

Parcelle en extension générant de la consommation d'espace sur des terres déclarées au RPG2020
Située entre l'Ayguelongue, cours d'eau identifié sous pression, et l'A64.
Pour partie concernée par la zone de bruit liée à l'A64.
Incompatible avec les orientations du PADD : « Créer des espaces tampons le long des cours d'eau permanents notamment au niveau de ceux présentant des enjeux en termes de trame bleue dont les principaux sont l'Ousse, l'Ayguelongue, le Gabas et le Luy de France », « Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances »

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine et sur une zone sensible (bruit, eau).

Observation 98

PEDEBIDAU Michel et Jean-Bernard

Les pétitionnaires sont propriétaires de la parcelle ZB 7 à LIMENDOUS. Cette parcelle a fait l'objet d'un jugement d'expropriation en 2013 pour le projet de ZAC à NOUSTY.
Lors de la succession familiale, les droits de mutation de la parcelle ont été valorisés en UY.
La parcelle ayant été déclassée en agricole, les consorts PEDEBIDAU souhaitent qu'elle redevienne constructible.



Commentaires de la collectivité :

Parcelle en extension générant de la consommation d'espace sur des terres déclarées au RPG2020
Située entre l'Ayguelongue, cours d'eau identifié sous pression, et l'A64.
Pour partie concernée par la zone de bruit liée à l'A64.
Incompatible avec les orientations du PADD : « Créer des espaces tampons le long des cours d'eau permanents notamment au niveau de ceux présentant des enjeux en termes de trame bleue dont les principaux sont l'Ousse, l'Ayguelongue, le Gabas et le Luy de France », « Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances »

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle, comme la ZB8 plus haut, est en extension urbaine et sur une zone sensible (bruit, eau).

Observation 99

PEDEBIDAU Michel et Jean-Bernard

Les pétitionnaires habitent dans un corps de ferme et une maison attenante sur la parcelle ZB 19 à LIMENDOUS. Ils souhaitent que ces bâtiments, ainsi que la grange avec métairie fassent l'objet d'un changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 2° du CU pour faire des gîtes.



LIMENDOUS

Commentaires de la collectivité :
Corps de ferme classé en zone A, situé à proximité de l'A64 et concerné par la zone de bruit afférente
Le changement de destination qui nécessite l'identification au titre du L.151-11 2° du CU, est autorisée dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Classement paraissant incompatible avec les orientations du PADD : « Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances »
En outre, aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La situation des bâtiments à proximité de l'autoroute rend peu compatible un changement de destination à usage d'habitation.

Observation 100
PRADES Philippe
Monsieur PRADES souhaite que les parcelles B 275,276,277,278 à LIMENDOUS soient constructibles.

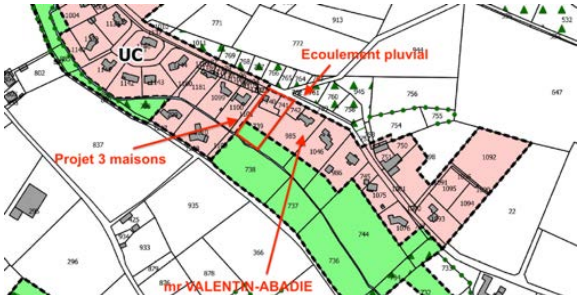




Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension en entrée de bourg ne générant pas de consommation d'espace car jardin d'agrément de la construction
Secteur toutefois situé à proximité d'exploitations agricoles mais absence de périmètre de réciprocité (source CA)
Nécessité d'intégrer les bâtiments situés sur la parcelle 272 pour rattacher à la zone urbaine délimitée
Compatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Limendous au regard du projet déjà défini : 22 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 19 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine et sur une commune en excédent de logements prévisionnels sur le PLUi.

Observation 101
VALENTIN-ABADIE Sébastien
Le pétitionnaire habite sur les parcelles A 742/985. Un projet de trois maisons sur des lots de 651m°, 742m°et 1298m°(dont 510m° constructibles) sur les parcelles A 739-740 et 741 à LIMENDOUS devrait se réaliser à côté de sa propriété (DP 064 343 22 P0002). Il interroge :
- pourquoi créer de la proximité en dehors des centres bourgs et des zones urbaines ?
- est-ce que les futurs propriétaires auront l'obligation de créer des parkings de midi ?(…)
- comment un assainissement individuel est-il acceptable sur de si petites surfaces ?
- les contraintes de l'assainissement rendraient impossible de planter des arbres, en incohérence avec le respect de la biodiversité
- comment un terrain classé en zone naturelle a t'il pu être entièrement déboisé ?
- qu'en est-il du respect de la trame verte et bleue du Luy de France ?
- pourquoi densifier dans une zone de campagne ?
- pourquoi le maire n'a t'il pas refusé ce découpage ?
- qu'en est-il du pluvial ? Ces terrains sont inondables depuis les parcelles situées de l'autre côté de la route (…)
- l'assainissement des eaux pluviales est-il cohérent avec de si petites parcelles ?

LIMENDOUS



Commentaires de la collectivité :
Autorisation d'urbanisme délivrée antérieurement au PLUi qui a reçu un avis favorable de l'ensemble des gestionnaires de réseaux.
Les impacts cités sont issus des limites réglementaires associées au document d'urbanisme en vigueur (carte communale)
Le PLUi vise, en compatibilité avec les orientations du PADD à mieux intégrer les problématiques citées (renvoi au schéma des eaux pluviales dans le règlement écrit, mise en place d'une zone NCe au droit du Luy de France, protection des boisements rivulaires existants via des dispositions réglementaires spécifiques, …)

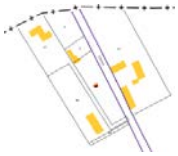
Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur regrette que l'ancien document d'urbanisme soit si permissif. Il s'agit d'un cas où la consommation de l'espace a été optimisée au maximum, au détriment d'une cohérence d'intégration dans le tissu urbain, du stationnement des véhicules sur cette zone, ect…
Le CE s'interroge sur l'adéquation avec l'assainissement des eaux pluviales.
L'application du sursis à statuer aurait certainement pu éviter une telle anomalie urbaine.
Mais le commissaire enquêteur relève que sur le territoire se trouve d'autres situations inverses où des maisons ont été construites sur de très grandes parcelle, supérieures à 2000m°, ayant un fort impact sur la consommation de l'espace.
Le PLUi va éviter ces « errements » avec une densification plus cohérente tenant compte de l'armature territoriale. Cependant, le commissaire enquêteur estime que cette densification aurait pu être légèrement augmentée, tout en restant acceptable.

LIVRON

Observation 102
BARADAT Martine / MARCIANO Thierry
La pétitionnaire possède une parcelle ZD 4 sur LIVRON. Elle envisage d'acheter la maison sise sur la parcelle ZD 3, de la démolir et de la reconstruire.
Elle souhaite agrandir son projet, de reconstruction et l'implanter à cheval sur les parcelles ZD 3 et ZD 4.
Les pétitionnaires désirent connaître les règles qui s'appliqueront dans cette configuration.





Commentaires de la collectivité :
Le règlement de la zone N n'autorise pas le projet envisagé, seuls sont autorisés :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dans les zones N, Nh et Na,
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, …) dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante dans les zones N, Nh, Na,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme dans toutes les zones.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité et n'a pas de remarque complémentaire à apporter.

Observation E26, E27
Monsieur X
Observation déposée 2 fois sur le site en anonyme.
Ces personnes habitent sur les parcelles 544 et 548 à LIVRON. Ils possèdent 2 parcelles, 546 et 550 inconstructibles avec le PPRI qu'ils ont contesté.
Ils ne comprennent pas les motifs qui conduisent à rendre inconstructibles ces parcelles, du moment qu'elles n'ont jamais été inondées. Ils le comprennent encore moins, au vu des constructions réalisées en bordure du cours d'eau.
Commentaires de la collectivité :
Le PPRi est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUi.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. L'enquête publique du présent PLUi ne peut s'interférer dans les conclusions et décisions prises dans le cadre du PPRI de la commune.

Observation 103, 104
CASTAGNEDE Sandra/ Sabrina
Les pétitionnaires font remarquer que la parcelle ZK 3 sur LIVRON (indivision avec CASTAGNEDE Sabrina) était entièrement constructible. Elles souhaitent que cette parcelle redevienne constructible sur sa totalité.



Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace.
Afin de préserver les espaces et linéaires boisés conformément au PADD, il s'agit de veiller à ne pas créer de pression sur le boisement situé à l'Ouest en rapprochant l'urbanisation.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Livron au regard du projet déjà défini : 22 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 23 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

LIVRON

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La collectivité a dû faire des choix visant à réduire l'étalement urbain.

Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur 2 côtés (1 côté urbanisé, l'autre classé urbanisable) et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée (critère d'exception retenu par le CE). Cependant, elle est située sur une commune qui dépasse le nombre de logements admissibles sur l'exercice de ce PLUi.

Observation 105

CLAVERIE Pierre

Le pétitionnaire est propriétaire en indivision avec COURADET Françoise et HOURCADE René de la parcelle B325 à LIVRON. Il souhaite que cette parcelle soit constructible.



Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en dehors de toute zone urbaine délimitée. Classé en zone naturelle au regard de sa situation à proximité d'une continuité écologique (coteau boisé).

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, garantir la protection des entités naturelles remarquables qui structurent le territoire

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Livron au regard du projet déjà défini : 22 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 23 logements projetés par le PLUi

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Cette parcelle est située en dehors du tissu urbain constitué et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur l'exercice de ce PLUi.

Observation 106

RODRIGUES DE BARROS Anaïs

La pétitionnaire est propriétaire des parcelles ZI90 et 93 à LIVRON. Elle souhaite savoir les raisons qui ont conduit à classer ces parcelles en A. Elle demande à ce que ces parcelles soient constructibles.



Commentaires de la collectivité :

Parcelles situées en dehors de toute zone urbaine délimitée et concernées par la zone orange du PPRI (soumise à des risques importants)

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, prise en compte des risques identifiés

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Livron au regard du projet déjà défini : 22 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 23 logements projetés par le PLUi

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Ces parcelles sont classées en zone orange du PPRI, et de ce fait, sont inconstructibles pour des raisons de sécurité. Un classement en zone urbanisée serait incohérent. De plus, il s'agit d'une zone déconnectée du tissu urbain.

L'enquête publique du présent PLUi ne peut s'interférer dans les conclusions et décisions prises dans le cadre du PPRI de la commune.

LOURENTIES

Observation E28, E29
BAUDRY Charlène/ LAMOUR
Les pétitionnaires sont propriétaires des parcelles ZE28 et 29 à LOURENTIES. Ils souhaitent y développer l'activité apicole de Mr LAMOUR et créer des gîtes ruraux en habitats légers. En conséquence, ils souhaitent que la parcelle ZE29 soit classée en STECAL à cet effet.
Ils soulignent que la loi ALUR leur permettrait de délimiter la zone 3 en STECAL.



Commentaires de la collectivité :
Le règlement de la zone A est compatible avec la création d'une activité agricole mais non compatible avec la création d'habitations légères de loisirs qui nécessiteraient la création d'un STECAL
Création d'un STECAL post EP à vérifier auprès de la DDTM
En outre la parcelle est bordée au Nord par un écoulement identifié en continuité écologique.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse et est favorable pour que la collectivité puisse vérifier la possibilité de créer un STECAL pour permettre la création d'habitations légères de loisirs.

Observation E28, E29
BAUDRY Charlène/ LAMOUR Pierre
Les pétitionnaires souhaitent que les 3500m° qui entourent leur propriété (parcelle ZE29) à LOURENTIES soient reclassés en constructible. Ils souhaitent pouvoir réaliser par la suite une extension de l'habitation pour développer les gîtes ruraux sous une autre forme que légère.





Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en dehors de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace
Proximité d'une continuité écologique de la trame bleue liée à un écoulement
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Lourenties au regard du projet déjà défini : 14 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 16 logements projetés par le PLUi
Secteur classé en zone naturelle N qui autorise :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, …) dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est éloignée du tissu urbain constitué et située dans une commune dépassant le nombre de logements éligibles au PLUi.

LOURENTIES

Observation E30

LAVIGNE-PEDEBIDAU Marylis

Les pétitionnaires demandent le changement de destination à usage d'habitation de la grange (parcelle OB 738) ainsi que la métairie (parcelle OB 739) sur la commune de LOURENTIES.

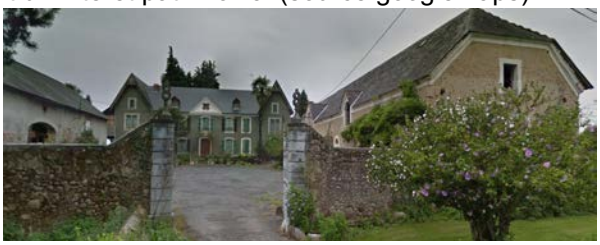
Commentaires de la collectivité :

Bâtiments cités classés en zone A. Le changement de destination qui nécessite l'identification au titre du L.151-11 2° du CU, est autorisée dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Deux des bâtiments situés sur les parcelles citées sont des bâtiments de stockage liés à une exploitation de grandes culture (source CA).

En outre, aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments. Mais il semblerait que ces bâtiments présentent un intérêt patrimonial (source googlemaps).





Avis du commissaire enquêteur

La propriété est située dans un petit regroupement d'habitations, et sans culture à proximité immédiate. Le commissaire enquêteur estime que ce changement de destination n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le CE juge que le bâtiment agricole situé à proximité à usage de stockage de céréales n'aura pas d'impact sur une éventuelle habitation. Le commissaire enquêteur ***est favorable au*** *changement de destination pour la grange et la métairie.*

Observation E31

LO PICOLLO Gilbert

Monsieur LO PICOLLO est propriétaire d'une parcelle ZE45 à LOURENTIES. Il souhaite que cette parcelle soit classée constructible.

Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en dehors de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …

Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Lourenties au regard du projet déjà défini : 14 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 16 logements projetés par le PLUi

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.



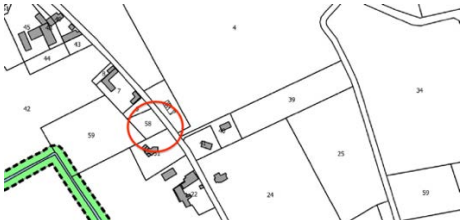
Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain constitué, située dans une zone classée N et dans une commune dépassant le nombre de logements éligibles au PLUi.

Observation 107

PARIBAN Gérard

Monsieur PARIBAN Gérard est propriétaire de la parcelle ZM 58 à LOURENTIES. Il a une DP 064352 20 P0012 autorisée fin 2012. Il souhaite savoir si elle est toujours valide et sa durée.



LOURENTIES

Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en dehors de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Lourenties au regard du projet déjà défini : 14 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 16 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

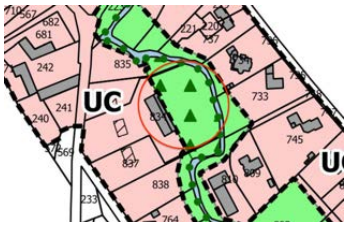
Avis du commissaire enquêteur

Le pétitionnaire a une DP 064352 20 P0012 autorisée fin 2020 (et non 2012).
La déclaration préalable de division est valable de 3 ans à 5 ans selon les conditions.
La DP n'impliquera pas un changement de zonage sur un secteur éloigné du tissu urbain, qui restera donc classé A.

Observation E32

TIJENE Ezzaanouni

Le pétitionnaire est propriétaire de la parcelle B834 qui se retrouve amputée d'environ 573 m² avec le classement NCE. Il souhaite que cette partie de parcelle redevienne constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur boisé situé en extension de la zone urbaine délimitée mais se rapprochant d'une continuité écologique identifiée liée à la présence du ruisseau La Bayle et classée en zone naturelle de préservation des continuités écologiques Nce
Boisement identifié au titre du L151-23 du CU
Parcelle en grande partie concernée par la zone inondable de l'AZI
Incompatible avec les orientations du PADD : Préserver les espaces et linéaires boisés, créer des espaces tampon le long des cours d'eau permanents, garantir la protection des entités naturelles remarquables qui structurent le territoire, prise en compte des risques identifiés.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Les contraintes de boisement et de risque d'inondation rendent cette parcelle incompatible à un maintien en zone constructible.

LUCGARIER

Observation 108
HORGUE Christian
Mr et Mme HORGUE sont propriétaires de la parcelle ZA75 à LUCGARIER. Ils ont fait une demande préalable pour cette parcelle (n° ?). Ils souhaitent que cette parcelle reste constructible.
Commentaires de la collectivité :
Parcelle située en extension de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Lucgarier au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 14 logements projetés par le PLUi.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.



Avis du commissaire enquêteur
*Il s'agit d'une déclaration préalable de division DP 06435821 P0005 autorisée le 10 décembre 2021 dans le cadre du détachement d'un lot de 1000m°. La DP les règles d'urbanisme applicables pendant un délai de 5 ans à compter de la date de non-opposition à déclaration préalable de division. La décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R*424-10 du CU ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.*
Pour autant, la DP n'impliquera pas un changement de zonage sur un secteur en extension du tissu urbain.

Observation C1
LAGARDE Jean-Michel
Le pétitionnaire est propriétaire de la parcelle ZE88 à LUCGARIER. Cette parcelle a été redécoupée sur le cadastre en ZE 108, 109 et 110. Monsieur LAGARDE souhaite que la parcelle ZE108 soit constructible. Fig A et B.



Fig A


Fig B


Fig C

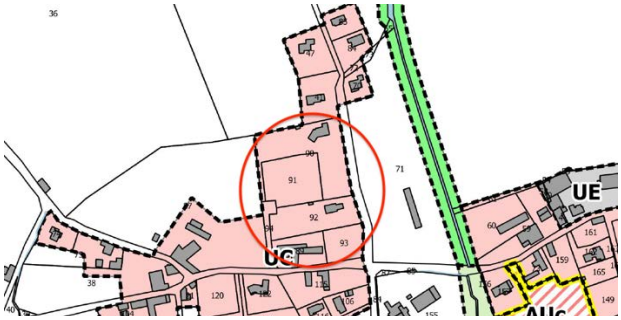
Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020
Favoriserait un développement linéaire et se rapproche d'exploitations agricoles avec périmètres de réciprocité. Fig C
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Lucgarier au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 14 logements projetés par le PLUi.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.
Avis du commissaire enquêteur
Cette parcelle est située en dehors du tissu urbain constitué et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur l'exercice de ce PLUi.

LUCGARIER

Observation 109

MARNAFFRECHOUX Michelle

La pétitionnaire est propriétaire sur LUCGARIER des parcelles ZA 90 (redécoupée en ZA 101 et ZA 102), ZA 91, 92 et 93 classées UC sur la carte graphique du PLUI. Elle souhaitait des renseignements sur le PLUI.





Commentaires de la collectivité :

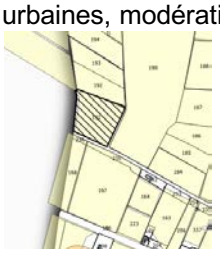
Pas de commentaire

Avis du commissaire enquêteur

Le *commissaire enquêteur a renseigné les propriétaires sur le PLUi lors de leur visite en permanence.*

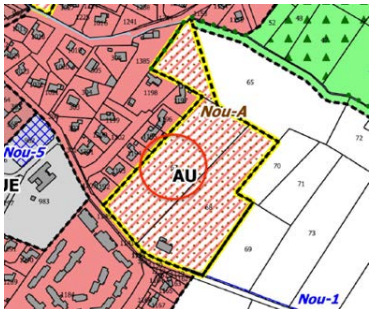
NOUSTY

Observation 110
BERGERET André
Monsieur BERGERET souhaite que sa parcelle AB191 à NOUSTY devienne constructible.
Commentaires de la collectivité :
Secteur isolé déconnecté de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.



Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Cette parcelle est située complètement en dehors du tissu urbain constitué.

Observation 111
BUREU Marie-Thérèse
Madame BUREU est propriétaire de la parcelle AD67 à NOUSTY qui fait l'objet d'une OAP Capsus. Elle propose un projet de maison de retraite ou de soins, plutôt qu'une opération de logements collectifs afin de préserver le caractère de la commune.



Commentaires de la collectivité :
Les orientations d'aménagement définissent des formes urbaines recherchées et non la destination précise des logements ; dès lors, la traduction réglementaire n'empêche pas l'émergence de ce type de projet.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur trouve très pertinente l'observation de madame BUREU. Il semblerait que sur le secteur NOUSTY - SOUMOULOU il n'y ait pas une offre de maison de retraite ou autre.

Observation 112
BUREU Marie-Thérèse
Madame BUREU souhaite une réflexion sur une voie de contournement du village, allant de la côte de la Gare au rond-point existant sur la route nationale.
Commentaires de la collectivité :
Des réflexions ont été menées sur l'amélioration des déplacements sur la commune de Nousty ; pour autant, il n'est actuellement pas envisagé, à court terme, la réalisation de voie de contournement du village.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Le CE estime toutefois que l'intégration des futures OAP amènera un flux supplémentaire de véhicules assez significatif sur les traversées du bourg qui devront nécessiter de repenser certaines voies de circulation.

NOUSTY

Observation 113

BORDE-BAYLACQ Claude

Monsieur BORDE-BAYLACQ souhaite que la parcelle AD178 à NOUSTY devienne constructible. Fig A

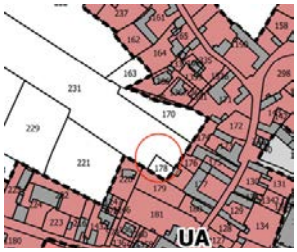


Fig A



Fig B

Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en continuité de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020

Parcelle située au sein du périmètre de réciprocité d'une activité d'élevage (source CA). Fig B

Incompatible avec les orientations du PADD : garantir le bon fonctionnement des exploitations par le respect des périmètres de protection sanitaires existants

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur 2 côtés et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée (1er critère d'exception retenu par le CE). Elle est de petite taille (375m°) et située sur une commune avec un nombre de logements inférieurs aux prévisions du PADD (2eme critère d'exception retenu par le CE).

De plus, il n'y a plus d'activité d'élevage sur la parcelle AD177 (source mairie).

*Le CE **est favorable** au classement de la parcelle AD178 en zone UA.*

Observation 114

BOUE-BIGNE/ DOUMENGES Marie-France

Les parcelles AK401, 402 (ex AK234p, lotA et lotB) sur NOUSTY ont fait l'objet d'une DP 06441919P0013, valable jusqu'au 3 octobre 2023. Les indivis souhaitent maintenir ces parcelles constructibles. Ils demandent également la durée de validité de la DP.

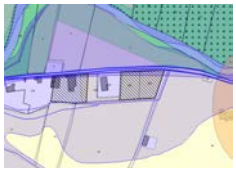
Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en dehors de toute zone urbaine délimitée et générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020.

En outre, concerné par la zone inondable du PPRi (zone verte : urbanisation possible sous réserves)

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …

La déclaration préalable de division (si cette dernière a bien été effectuée) « fige » les règles d'urbanisme applicables pendant un délai de 5 ans à compter de la date de non-opposition à déclaration préalable de division. La décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R*424-10 du CU ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La DP n'impose pas un maintien de zonage urbanisable sur un secteur éloigné du tissu urbain.

.---

Observation 115, ~~116~~

CANAUX Carine

Madame CANAUX souhaite que les parcelles AL 32, 33, 34 à NOUSTY soient classées constructibles. Fig A



Fig A

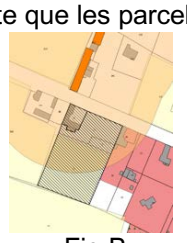


Fig B

NOUSTY

Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine délimitée, générant de la consommation d'espace sur des espaces pour partie déclarés au RPG2020 (p34) et pour partie concerné par un périmètre de réciprocité lié à la présence d'un élevage. Fig B
En outre, le secteur se situe le long de la RD817 classée à grande circulation
Incompatible avec les orientations du PADD : garantir le bon fonctionnement des exploitations par le respect des périmètres de protection sanitaires existants.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain constitué et soumise à des contraintes (élevage, bruit).

Observation 116
CANAUX Carine
Madame CANAUX souhaite que sa grange sise sur la parcelle AL 31 à **NOUSTY** fasse l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation. Fig A



Fig A


Fig B


Fig C

Commentaires de la collectivité :
Le changement de destination qui nécessite l'identification au titre du L.151-11 2° du CU, est autorisée dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments. Mais il semblerait toutefois que le bâtiment présente un caractère patrimonial (source googlemaps, fig B).

En outre, la grange est :

- Située dans le périmètre de réciprocité lié à une activité d'élevage situé au Nord de la voie, fig C
- Concernée par la zone de bruit de la RD817.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain constitué et soumise à des contraintes (élevage, bruit)

Observation 117, E33
CAZAUX Marie-José
Madame CAZAUX souhaite que les parcelles AD96 et 1314 à NOUSTY soient classées constructibles.



Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur des espaces déclarés au RPG2020
Secteur concerné par la zone inondable du PPRi (zone verte : urbanisation possible sous réserves)

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que la parcelle AD 1314 est urbanisée sur 2 côtés et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée (critère d'exception retenu par le CE) afin de réaliser un lot. La parcelle AD96 se retrouve par contre en extension urbaine, et ne sera pas éligible à ces critères. La commune de Nousty ayant un nombre de logements dans le PLUi inférieur aux attributions d'une commune intermédiaire, le commissaire enquêteur propose donc une extension de la zone UB sur la parcelle AD96. Les critères de densités seront cohérents, s'agissant d'une petite parcelle. Le commissaire enquêteur ***est favorable*** *pour changer le zonage de la parcelle AD1314 en UB.*

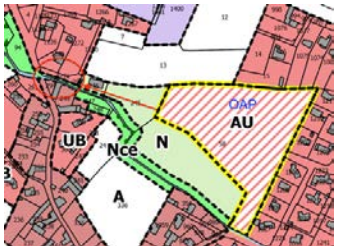
NOUSTY

Observation 118
CAZAUX Marie-José
Madame CAZAUX souhaite que la parcelle AL114 à NOUSTY soit classée constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur de grande superficie en extension et non contigüe à la zone urbaine, générant de la consommation d'espace sur des espaces déclarés au RPG2020
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain constitué.

Observation 119,
DALLET Jean-Patrick / GUITET/ SARTHOU
Le pétitionnaire habite sur la parcelle AQ 1101 à NOUSTY. Le chemin privé 1271 et 296 dessert les parcelles AD 1101, 1272, 1266 (maison en cours de construction) et 1267. Monsieur DALLET et ses voisins (messieurs GUITET et SARTHOU) sont inquiets sur une voie routière qui déboucherait de l'OAP secteur 2 « Le Pré du Roy » sur le chemin privé 1271 et 296.





Commentaires de la collectivité :
L'OAP précise que la jonction avec la RD713 n'est pas prévue à court terme, l'OAP pourra faire l'objet d'une reformulation en concertation avec la commune en fonction des éléments évoqués lors de l'enquête publique.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur estime qu'une voie douce éventuelle créerait des contraintes dans l'immédiat à l'exploitation de la parcelle 245p et à l'accès du hangar.
Dans le cas d'une jonction routière entre l'OAP et la voie privée Pic du Ger, celle-ci devra changer de statut et être aménagée pour le transit de plusieurs véhicules (accotement non stabilisé, présence d'un ruisseau, pas de trottoir, voie étroite).
Une voie de jonction pourrait être étudiée, mais dans le cadre d'un projet à moyen/long terme regroupant la parcelle 58 (OAP) avec les parcelles 13 et 245.
*Le commissaire enquêteur émet **une réserve** sur la création d'une voie douce (évolutive) entre l'OAP et la voie privée du Pic du Ger.*

Observation 120, 124
DEHANNE Marie
La pétitionnaire souhaite le classement en zone constructible de la parcelle AL 151 (Indivision SOUBIELLE-CLOS) à NOUSTY.



Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur des espaces déclarés au RPG2020
Favoriserait un développement linéaire incompatible, notamment avec les orientations du SCoT
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …

NOUSTY

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine et ne répond pas aux critères du PADD.

Observation 121, 125, 155

DEHANNE Marie

La pétitionnaire souhaite le classement en zone constructible de la parcelle AK 107 et 108 à NOUSTY. (Indivision SOUBIELLE-CLOS)



Commentaires de la collectivité :

Secteur isolé situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …

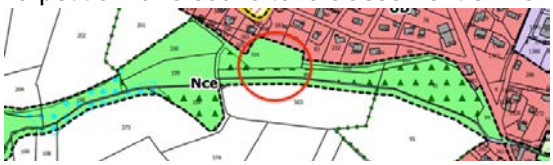
Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain : elle ne peut être éligible en zone constructible.

Observation 122, 123, 126

DEHANNE Marie

La pétitionnaire souhaite le classement en zone constructible des parcelle AL 199, 200 et 326 à NOUSTY.



Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en continuité de la zone urbaine se rapprochant de la continuité écologique de la trame bleue identifiée au Sud

Incompatible avec les orientations du PADD : créer des espaces tampons le long des cours d'eau permanents, …

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur 2 côtés et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée (critère d'exception retenu par le CE). Cependant, les critères de maintien de la continuité écologique l'emportent et rendent cette parcelle inéligible à un classement en zone urbanisée.

Observation 127

DOUMENGES Marie-France

Madame DOUMENGES possède un corps de ferme sur la parcelle AK9, 219 à NOUSTY. Elle souhaite un maintien de la constructibilité de la parcelle afin de rénover et mettre en valeur ce bâtiment qualifié "Béarnais"

Commentaires de la collectivité :

Secteur isolé situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée.

Le corps de ferme cité est situé en zone agricole qui autorise :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Le règlement de la zone A autorise les travaux souhaités par madame DOUMENGES.

NOUSTY

Observation 128

FOWLER Julie/ MONRIBOT Patrick

Les pétitionnaires ont acheté la parcelle AE 129 constructible sur NOUSTY en 2000 (valeur 80keur, surface environ 4000 m°). Au PLU de 2013, cette parcelle a été déclassée. Les pétitionnaires travaillant à l'étranger n'ont pu contester à l'époque. Depuis, ils demandent sans cesse à ce que cette parcelle redevienne constructible.(fig A)



Fig A



Fig B



Fig C



Fig D



Fig E

Commentaires de la collectivité :

Secteur situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur 3 côtés et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée (critère d'exception retenu par le CE).

De plus, la commune de Nousty a un nombre de logements projetés dans le PLUi (142), inférieur au nombre envisagé dans le PADD (160).

Le CE a constaté que la parcelle AE129 est un jardin d'agrément avec quelques arbres d'ornement. (Fig B)

Le commissaire enquêteur également constaté le 5 juillet sur place, le projet (PC affichés sur le terrain) de construction de 2 lots de 800m° et 1200m° sur une parcelle de 2000m° détachée de la parcelle AE65, venant renforcer le tissu urbain de ce quartier. Fig C et D.

Ce quartier route des Arrious n'étant pas contigu à une zone naturelle, et présentant les mêmes caractéristiques que le quartier route de Lauga, le CE propose un zonage en UC du quartier. Le périmètre prendra une partie de la parcelle AE129 en intersticiel. Fig D.

*Le commissaire enquêteur **est favorable à** un zonage en UC du quartier Les Arrious en englobant une partie de la parcelle AE129. A défaut, il pourrait faire l'objet d'un classement en STECAL Ah. En dernier ressort, il conviendra de classer la parcelle AE129 en Nh.*

Observation 129

GRENET Evelyne

La pétitionnaire souhaite le classement en zone constructible des parcelles AK 76, 77 et 78 à NOUSTY.



Commentaires de la collectivité :

Secteur situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée, à proximité d'une continuité écologique (l'Ousse) et générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

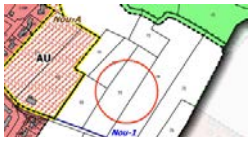
Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine et proche d'une continuité écologique : elle ne peut être éligible en zone constructible.

Observation 130

LABIT Hélène

La pétitionnaire est propriétaire de la parcelle AD 73 à NOUSTY. Elle souhaite que cette parcelle soit constructible.



NOUSTY

Commentaires de la collectivité :
Secteur déconnecté des zones urbaines délimitées générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020. Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain. Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain : elle ne peut être éligible en zone constructible.

Observation 131

LABIT Hélène

La pétitionnaire est propriétaire des parcelles AK 379 et 387 à NOUSTY. Elle souhaite que cette parcelle soit constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension d'une zone classé Nh : elle ne peut être éligible en zone constructible.

Observation 132

LACQ Cécile

La pétitionnaire est propriétaire des parcelles AD 232 et AL 98. Elle souhaite que ces parcelles soient constructibles. Elle fait remarquer qu'elles sont situées au bourg. Fig A



Fig A



Fig B

Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020. Fig B
Ne présente pas les conditions de desserte nécessaire (enclavement des parcelles citées)
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que ces parcelles, de par leur emplacement proche du bourg, présenteraient un intérêt d'aménagement de la commune, dans le cadre d'une réflexion menée avec les parcelles au Sud afin d'en faire une OAP globale.

Observation 133

LACQ Frédéricq

Le pétitionnaire possède une parcelle AL 102 à NOUSTY. Il souhaite que cette parcelle soit constructible.



NOUSTY

Commentaires de la collectivité :
Secteur isolé situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain.

Observation 134
LAFUSTE Jean
Le pétitionnaire souhaite le classement en zone constructible de la parcelle AL 342 à NOUSTY, et alignée à la 343. L'accès se fera par la 240.





Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en continuité de la zone urbaine délimitée (en second front bâti) générant de la consommation d'espace
L'extension envisagée vise à se rapprocher d'une continuité écologique de la trame bleue (Arriou) sur laquelle il convient de limiter la pression.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle (AD244 sur le cadastre) est urbanisée sur 2 côtés et sur une commune ayant un nombre de logements prévus inférieur à l'objectif du PADD. Elle pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée (critère d'exception retenu par le CE).
Le commissaire enquêteur pourrait proposer une extension de la zone UB sur une partie de parcelle moindre que celle proposée par le pétitionnaire, afin de prendre en compte la pression sur la continuité écologique signalée par la collectivité.
Cependant, la zone est sujette à inondations (source mairie).

Observation 135, 136
LAGARRUE Pierre
Monsieur LAGARRUE est propriétaire des parcelles AK84, 85 et 324 à NOUSTY. Il souhaite connaître les raisons qui ont conduit au déclassement en zone N.
Il souhaite qu'une partie de ces parcelles soit reclassée en constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine sur une zone classée naturelle : elle ne peut être éligible en zone constructible.

Observation 137
LOSTE-SALLE Jean
Monsieur LOSTE-SALLE est propriétaire de la parcelle AI 101. Il souhaite que cette parcelle soit constructible.



NOUSTY

Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur des espaces déclarés au RPG2020
Favoriserait un développement linéaire incompatible notamment avec les orientations du SCoT
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine : elle ne peut être éligible en zone constructible.

Observation 138
MAIRIE NOUSTY
La collectivité souhaite le classement en zone constructive de la parcelle AL445 à NOUSTY.



Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur des espaces déclarés au RPG2020
Favoriserait un développement linéaire incompatible notamment avec les orientations du SCoT
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine et en linéarité.

Observation 139
MONET Gilles
Le pétitionnaire habite sur les parcelles AD 1153 et AD 1156 à NOUSTY.
Il fait les observations suivantes sur l'OAP secteur 1 « Capsus » à NOUSTY , fig A :
- la future voie qui débouchera sur la rue des Grives constituerait un barrage lors de crues
- la future voie ne pourrait-elle pas déboucher directement sur le rond-point de l'autoroute ?
- l'affluence des véhicules issus de ce nouveau quartier va déboucher sur la rue des Grives, actuellement dangereuse pour les piétons et véhicules ; cette voie arrivant sur un stop route de Tarbes
- la plantation de haie s'arrêterait à l'extrémité du lotissement, une continuité serait souhaitable le long de la nouvelle voie crée sur la parcelle 65
- quelle sera la hauteur maximale des logements collectifs ?
- étudier la possibilité d'un sens unique sur cette nouvelle voie

Monsieur MONNET souhaite que soit prévu des transports collectifs en direction de Pau et de Tarbes, avec une incitation au covoiturage.



Fig A



Fig B


Fig C

NOUSTY

Commentaires de la collectivité :

L'OAP définie prévoit que la gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

En outre, des études de faisabilité ont été menées afin d'étudier le scénario de raccordement de la voirie au rond-point de l'autoroute ; ce scénario a fait apparaitre, à la fois, des problèmes techniques et un coût financier trop important.

La commune mène des réflexions sur l'amélioration des déplacements sur le territoire communal.

Les OAP précisent que la nouvelle voie serait structurée par un alignement d'arbres.

La hauteur maximale des logements est indiquée dans le règlement écrit ; à savoir, 6m à la sablière ou à l'acrotère.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

En ce qui concerne les contraintes hydrauliques liées à la création de la voie traversant la parcelle 65 et reliant la rue des Grives, le CE recommande de mettre en œuvre des mesures afin que l'expansion de crue soit retenue en amont.

Il faudrait voir la possibilité de diriger les eaux de ruissellement de la partie plane de l'OAP vers la RD213 afin de limiter les impacts vers la parcelle 65.

Le tronçon de voie crée sur la parcelle 65, reliant la rue des Grives va indéniablement créer une opportunité de raccourci …pour les habitants de la partie basse de Soumoulou. Il va limiter le trafic sur la partie basse de la rue des Grives. Cependant, l'accroissement du trafic sur la partie haute devra être pris en compte dans le cadre d'une réflexion d'aménagement de cette voie.

Une voie reliant le parking de l'autoroute par l'impasse des Grives (tronçon A,B sur fig B) serait en réflexion afin de limiter les risques à l'angle de la rue des Grives et de la RD 817 (source mairie). Une interdiction de tourner à gauche est présente à cet endroit. Fig C

Le tronçon de voie crée arrive sur la pointe de la parcelle 65 pour relier la rue des Grives. Afin de donner plus d'aisance de voirie, le commissaire enquêteur propose de déplacer l'emprise de l'OAP jusqu'à l'angle de la parcelle communale 1153.

La rue des Grives comporte un virage prononcé qu'il faudrait également traiter.

Le commissaire enquêteur fait remarquer qu'il existe une impasse sur la rue des Grives, avec une voie communale qui arrive en limite de la parcelle 65.

Le CE fait également remarquer qu'une autre solution consisterait à ne pas créer de jonction de l'OAP à la rue des Grives…

L'OAP ne peut être envisagée sans une véritable analyse des incidences de la création de ce tronçon de voirie impliquant la sécurité des personnes. Un schéma directeur de voirie global : traçé, accord de toutes les parties intéressées (collectivité, conseil départemental, agence de l'eau, etc), échéancier… devra être établi.

*Le commissaire enquêteur émet **une réserve** sur l'OAP CAPSUS.*

Observation 140

MONET Gilles

Concernant l'OAP secteur 2 « Le Pré du Roy », monsieur MONNET s'interroge si les pointillés correspondent à une voie douce (piéton/vélos) ou à une voie pour automobiles.

Commentaires de la collectivité :

Le pointillé orange identifie la jonction à terme entre l'opération d'aménagement et la RD713. L'OAP pourra faire l'objet d'une reformulation afin que l'objectif recherché soit clarifié.

Avis du commissaire enquêteur

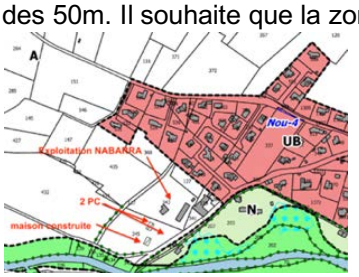
Cette observation rejoint celles émises par messieurs DALLET Jean-Patrick / GUITET/ SARTHOU, riverains du chemin du Pic du Ger.

*Se reporter à l'avis émis plus haut : comporte **une réserve**.*

Observation 141

NABARRA Laurent

Mr NABARRA est exploitant agricole sur la parcelle AL343. Afin de préserver son outil de travail il a attaqué au Tribunal Administratif 2 permis de construire (lots 2 et 3) de mr SARTHOU, car pas règlementaire/ distance des 50m. Il souhaite que la zone reste classée A.



NOUSTY

Commentaires de la collectivité :
Le secteur concerné est classé en zone agricole au PLUi

Avis du commissaire enquêteur
La déclaration d'une stabulation (élevage) entraîne un périmètre de réciprocité qui s'étend sur les parcelles de mr SARTHOU où sont déposés 2 permis de construire (lots 2 et 3). Le secteur concerné est par voie de conséquence classé en zone agricole au PLUi.

Observation 142
NABARRA Laurent
Mr NABARRA souhaite que la parcelle AL 146 à NOUSTY devienne constructible.




Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine : elle ne peut être éligible en zone constructible.

Observation 143
Mr/Mme PEREZ-MADELMONT
Mr-Mme PEREZ-MADELMONT sont inquiets sur les conséquences de l'OAP CAPSUS à NOUSTY :
- les risques d'aggravation de l'inondation par rapport à la création voirie
- l'augmentation du flux des véhicules engendrés par l'OAP,
- la dangerosité existante de la rue des Grives

Commentaires de la collectivité :
L'OAP définie prévoit que la gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.
En outre, des études de faisabilité ont été menées afin d'étudier le scénario de raccordement de la voirie au rond-point de l'autoroute ; ce scénario a fait apparaitre, à la fois, des problèmes techniques et un coût financier trop important.
La commune mène des réflexions sur l'amélioration des déplacements sur le territoire communal.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur renvoie à la réponse faite à monsieur MONET plus haut : comporte ***une réserve.***

Observation E35
PETIT Daniel
Monsieur PETIT signale une erreur sur la désignation "chemin rural dit de Cousseau " dans l'OAP secteur 3 : c'est un chemin privé.
Commentaires de la collectivité :
Le chemin Cousseau évoqué concerne la voie publique identifiée comme tel sur le cadastre et non la voie privée.




Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

NOUSTY

Observation 144

POUEY Serge et indivis

Monsieur POUEY possède une parcelle AI 142 à NOUSTY en indivision avec POUEY Jean, Guillaume et Nicolas. Ils souhaitent le classement de cette parcelle en constructible UB.



Commentaires de la collectivité :

Secteur situé en extension de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020

Non desservi par le réseau d'assainissement collectif ce qui justifie le maintien de la zone dans son emprise actuelle.

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, des choix d'urbanisation majoritairement en assainissement collectif …

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension d'un quartier excentré.

Observation 145

POUTS Pierre

Le pétitionnaire est propriétaire de la parcelle AL 100 à NOUSTY. Il souhaite que cette parcelle soit constructible.



Commentaires de la collectivité :

Secteur isolé situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en dehors du tissu urbain.

Observation 146

POUTS Pierre

Le pétitionnaire est propriétaire de la parcelle AL284 à NOUSTY. Il souhaite que cette parcelle soit constructible.



Commentaires de la collectivité :

Secteur isolé situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension urbaine : elle ne peut être éligible en zone constructible.

NOUSTY

Observation 147, E36, E37

RAUFASTE Daniel

Monsieur et Madame RAUFASTE habitent sur la parcelle AD1385 à NOUSTY. Ils font part de leurs inquiétudes par rapport au projet d'OAP CAPSUS.

Ils signalent que la parcelle 65 est le réceptacle de toutes les eaux pluviales issues du coteau et du Laban qui déborde régulièrement. Ils parlent d'un entonnoir dont la sortie débouche sur leur parcelle.

L'inondation du 13 juin 2014 (arrêté de catastrophe naturelle) est arrivée par la parcelle 65.

Ils demandent ce qui sera fait pour protéger les personnes et les biens face à ce péril ?

Ils souhaitent savoir le devenir du remblai au nord-est de la parcelle 65, remblai qu'ils avaient réalisé avec le propriétaire de la parcelle, et demandent comment sera réalisée la séparation entre la commune et la parcelle AD1385.

Ils demandent comment sera réalisée la compensation de l'imperméabilisation des sols crée par le projet Capsus.

Ils avaient fait remarquer lors de l'enquête publique sur le zonage des eaux pluviales en 2018 que le Laban n'était pas dimensionné pour les fortes intempéries. Ils demandent ce qui sera fait.

Ils soulignent que le pont enjambant le Laban à l'angle de la parcelle AD1385 fait un angle fermé, freinant l'écoulement lors de fortes pluies.

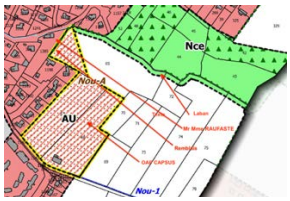
Ils demandent ce qui sera fait.

Ils rappellent que la mairie s'était engagée à créer un bras de décharge du Laban, en amont de sa zone de débordement, et demandent où en est ce projet.

Ils proposent de mettre des arbres de plus petite dimension sur l'OAP.

Ils suggèrent la création d'une voie reliant le chemin du Soleil levant à la RD817 via le rond point d'Aldi, au lieu d'envoyer la circulation sur le chemin des grives. Ils jugent ce chemin sinueux et inadapté au futur flot de véhicules engendré par le trafic de l'OAP, 300 à 400 véhicules matin et soir. Fig A

Il a joint plusieurs photos d'inondation.



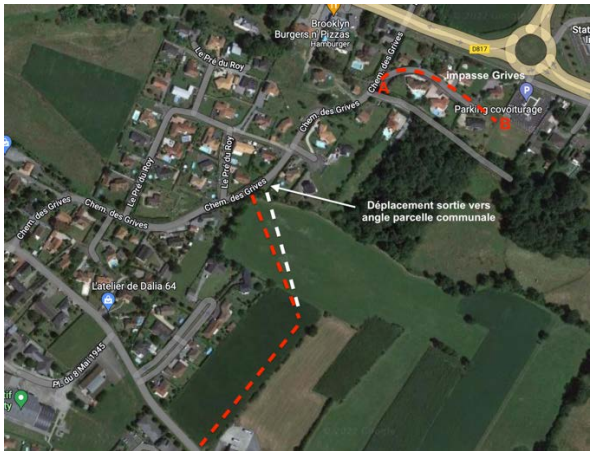




Fig A

Commentaires de la collectivité :

L'OAP définie prévoit que la gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales. En outre, le règlement écrit renvoie également au schéma d'eaux pluviales. Dès lors, les solutions techniques devront être étudiées au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

En outre, des études de faisabilité ont été menées afin d'étudier le scénario de raccordement de la voirie au rond-point de l'autoroute ; ce scénario a fait apparaitre, à la fois, des problèmes techniques et un coût financier trop important.

La commune mène des réflexions sur l'amélioration des déplacements sur le territoire communal.

Les OAP précisent que la nouvelle voie serait structurée par un alignement d'arbres.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a rencontré monsieur RAUFASTE le 2 juin 2022.

Leur propriété est située au point le plus bas du chemin des Grives. La parcelle 65 qui jouxte leur propriété fait office de réceptacle quand le ruisseau « Le Laban » déborde sur sa partie amont.

Le ruisseau débouche sur le chemin des Grives et reçoit à cet endroit également les eaux de pluie du lotissement en face, mais également toutes les eaux de pluie qui descendent la côte des Grives.

Tous ces phénomènes conjugués contribuent à inonder la propriété de monsieur RAUFASTE.

En ce qui concerne les contraintes hydrauliques liées à la création de la voie traversant la parcelle 65 et reliant la rue des Grives, le CE recommande de mettre en œuvre des mesures afin que l'expansion de crue soit retenue en amont. Il faudrait voir la possibilité de diriger les eaux de ruissellement de la partie plane de l'OAP vers la RD213 afin de limiter les impacts vers la parcelle 65.

NOUSTY

Le tronçon de voie crée sur la parcelle 65, reliant la rue des Grives va indéniablement créer une opportunité de raccourci …pour les habitants de la partie basse de Soumoulou. Il va limiter le trafic sur la partie basse de la rue des Grives. Cependant, l'accroissement du trafic sur la partie haute devra être pris en compte dans le cadre d'une réflexion d'aménagement de cette voie.
Une voie reliant le parking de l'autoroute par l'impasse des Grives (tronçon A,B sur fig B) serait en réflexion afin de limiter les risques à l'angle de la rue des Grives et de la RD 817 (source mairie). Une interdiction de tourner à gauche est présente à cet endroit. Fig C
Le tronçon de voie crée arrive sur la pointe de la parcelle 65 pour relier la rue des Grives. Afin de donner plus d'aisance de voirie, le commissaire enquêteur propose de déplacer l'emprise de l'OAP jusqu'à l'angle de la parcelle communale 1153.
La rue des Grives comporte un virage prononcé qu'il faudrait également traiter.
Le commissaire enquêteur fait remarquer qu'il existe une impasse sur la rue des Grives, avec une voie communale qui arrive en limite de la parcelle 65.
Le CE fait également remarquer qu'une autre solution consisterait à ne pas créer de jonction de l'OAP à la rue des Grives…
L'OAP ne peut-être envisagée sans une véritable analyse des incidences de la création de ce tronçon de voirie impliquant la sécurité des personnes. Un schéma directeur de voirie global : traçé, accord de toutes les parties intéressées (collectivité, conseil départemental, agence de l'eau, etc), échéancier… devra être établi.
Le commissaire enquêteur émet ***une réserve*** *sur l'OAP CAPSUS.*

Observation 148
SARTHOU Pierre
Monsieur SARTHOU possède 3 parcelles à NOUSTY :
- AL 604 (ex AL 345 sur carte graphique) : une maison a récemment été construite
- AL 602 (ex AL 345 sur carte graphique) : un PC 06441921 P0007 validé le 10/8/2021 a fait l'objet d'un recours au tribunal administratif par le propriétaire de la parcelle voisine AL 343. Monsieur SARTHOU demande le maintien de la parcelle AL 602 en UB
- AL 603 (ex AL 345 sur carte graphique) : un PC 06441920 P0010 validé le 10/8/2021 a fait l'objet d'un recours au tribunal administratif par le propriétaire de la parcelle voisine AL 343. Monsieur SARTHOU demande le maintien de la parcelle AL 603 en UB ; Fig A, B



Fig A


Fig B

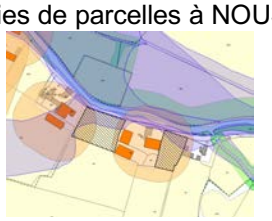

Fig C

Commentaires de la collectivité :
Les parcelles AL602 et 603 sont classées en zone A du fait de leur localisation au sein d'un périmètre de réciprocité lié à la présence d'une stabulation. Fig C
Incompatible avec les orientations du PADD : Garantir le bon fonctionnement des exploitations par le respect des périmètres de protections sanitaires existants, la prise en compte des surfaces épandables et/ou irriguées et les circulations agricoles.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La déclaration d'une stabulation (élevage) entraîne un périmètre de réciprocité qui s'étend sur les parcelles de mr SARTHOU où sont déposés 2 permis de construire (lots 2 et 3). Le secteur concerné est par voie de conséquence classé en zone agricole au PLUi.

Observation 149
SARTHOU Pierre
Le pétitionnaire souhaite que 2 parties de parcelles à NOUSTY AK 40 et AK 43 soient constructibles. Fig A


Fig A


Fig B

NOUSTY

Commentaires de la collectivité :
Secteur identifié en dehors de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020 et partiellement concernées par les périmètres de réciprocité liés à une activité d'élevage. Fig B
En outre, parcelles partiellement concernées par la zone jaune du PPRi (zone d'expansion des crues)
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, garantir le bon fonctionnement des exploitations par le respect des périmètres de protection sanitaires existants, prise en compte des risques et des champs d'expansion des crues.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Les parcelles sont éloignées du tissu urbain et soumises à des contraintes (périmètre de réciprocité, PPRI).

Observation 150, 151, 152
SOUBIELLE-CLOS Clément
Le pétitionnaire souhaite le classement en zone constructible de la parcelle AL 167 à NOUSTY.
Il renouvelle également les demandes de constructibilité des parcelles en indivision :
- AL151, AK107,108 : déjà demandé par Mme DEHANNE
- AL112 : déjà demandé par Mme VIOS



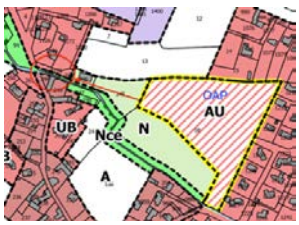
Commentaires de la collectivité :
Secteur situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée à proximité d'une continuité écologique de la trame bleue identifiée et concernée par la zone jaune du PPRi (zone d'expansion des crues)
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, prise en compte des risques et des champs d'expansion des crues

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Les parcelles sont éloignées du tissu urbain et soumises à des contraintes de risque inondation.

Observation 153
VERGEZ Marie Pierre
La pétitionnaire est propriétaire des parcelles AB 7, 12, 13, 58, 245, 246 et 249 ;
Elle est contre le projet d'OAP secteur 2 « le Pré du Roy » sur sa parcelle AB 58 pour 2 raisons majeures :
- elle est sous le régime d'une SCEA crée le 01/12/2021 qui bloque toute cession de parcelle (dont la 58) sur une durée de 10 ans
- elle ne souhaite pas de voie douce (issue de l'OAP), traversant la parcelle 245 et longeant sa grange sur la parcelle 246.

Madame VERGEZ fait remarquer que l'accès à ses parcelles ne se fait que par la parcelle 249. Cet accès est difficile étroit et débouche sur un virage dangereux dont la voie est très fréquentée.



Commentaires de la collectivité :
L'OAP précise que la jonction avec la RD713 n'est pas prévue à court terme, l'OAP pourra faire l'objet d'une reformulation en concertation avec la commune en fonction des éléments évoqués lors de l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur

La SCEA crée le 01/12/2021 pose des contraintes de mise à disposition de la parcelle 58 dont il faudra tenir compte pour l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP. Un bail rural sur 18ans a été récemment établit et concerne entre autres la parcelle 58 (source complémentaire de madame Vergez le 12 juillet 2022).
Le commissaire enquêteur estime qu'une voie douce éventuelle créerait des contraintes dans l'immédiat à l'exploitation de la parcelle 245p et à l'accès du hangar.

NOUSTY

Dans le cas d'une jonction routière entre l'OAP et la voie privée Pic du Ger, celle-ci devra changer de statut et être aménagée pour le transit de plusieurs véhicules (accotement non stabilisé, présence d'un ruisseau, pas de trottoir, voie étroite).
Une voie de jonction pourrait être étudiée, mais dans le cadre d'un projet à moyen/long terme regroupant la parcelle 58 (OAP) avec les parcelles 13 et 245.
Le commissaire enquêteur émet :
*- **une réserve** sur la création d'une voie douce (évolutive) entre l'OAP et la voie privée du Pic du Ger*
*- **une réserve** sur la création de l'OAP conditionnée à une contrainte de bail de la SCEA*

VERGEZ Marie Pierre 154
La pétitionnaire signale que la parcelle AD 12 est exclue de la SCEA et peut donc être cédée. Elle rajoute que cette parcelle peut être desservie par une voie crée à cet effet (parcelle 1400, pièce-jointe) sans accéder directement par la route nationale.
Elle souhaite le classement en zone constructible de cette parcelle.

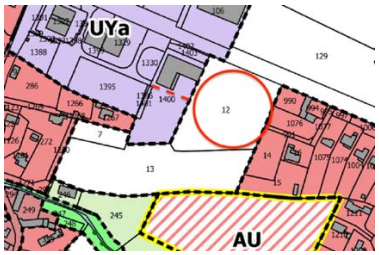


Fig A


Fig B


Fig C

Commentaires de la collectivité :
Parcelle située le long de la RD817 classée à grande circulation qui fait l'objet de l'application de l'article L111-6 du CU : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, limiter l'exposition aux risques et nuisances.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Le CE s'est déplacé et n'a pas trouvé de chemin sur la parcelle 1400 (fig C), si ce n'est l'accès au parking de la conserverie. (confirmé par la mairie) : cela pose un problème de desserte de la parcelle 12 par la RD817 interdit dans le cadre du règlement du PLUI.
De plus la bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD817 (zone bruit) va amputer sérieusement la parcelle 12.

Observation 155, 156
VIOS Gisèle
La pétitionnaire souhaite le classement en zone constructible de la parcelle AL 112 à NOUSTY.



Commentaires de la collectivité :
Secteur isolé situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est éloignée du tissu urbain.

PONSON DESSUS

Observation 158
COMPAYROT Stéphane
Le pétitionnaire est propriétaire de la parcelle ZC 42 à PONSON-DESSUS. Il souhaite que cette parcelle devienne constructible : son fils travaille sur la commune et désire faire construire sur place. Fig A

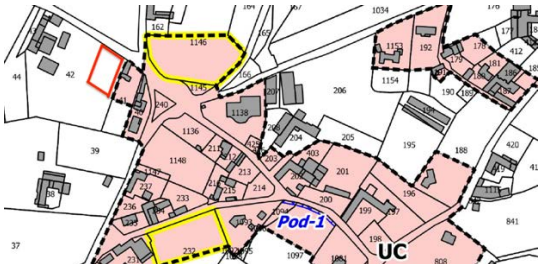


Fig A


Fig B

Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace
Parcelle partiellement concernée par un périmètre de réciprocité lié à un élevage
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, garantir le bon fonctionnement des exploitations par le respect des périmètres de protection sanitaires existants, …
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ponson-Dessus au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 14 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle est en extension du tissu urbain constitué et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur l'exercice de ce PLUi.
Dans le plan fournit dans la réponse de la collectivité (fig B), le commissaire enquêteur constate qu'un périmètre de réciprocité concerne partiellement la parcelle ZC42. Mais il constate également que le périmètre de réciprocité englobe en totalité la parcelle ZC1146, ce qui constitue une incompatibilité avec le projet d'OAP sur ce secteur. Aussi, le commissaire enquêteur émet ***une réserve au projet d'OAP*** *conditionnée par le périmètre de réciprocité (à vérifier).*

Observation 190
COMPAYROT Stéphane
Monsieur COMPAYROT souhaite que sa grange côté Sud sise sur la parcelle ZC 42 à PONSON-DESSUS fasse l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation. Son fils travaille sur la commune et souhaiterait s'y installer.

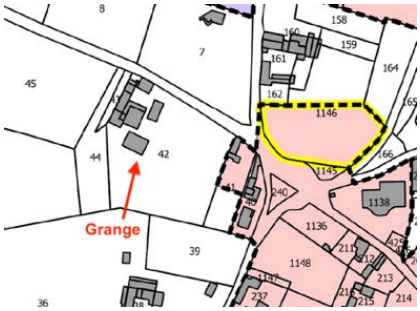


Fig A


Fig B



Fig C

Commentaires de la collectivité :
Le changement de destination qui nécessite l'identification au titre du L.151-11 2° du CU, est autorisée dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments. Mais il semblerait toutefois que le bâtiment ne présente pas un caractère patrimonial (source googlemaps) : murs en parpaing notamment et poteaux béton. Fig B

PONSON DESSUS

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur s'est déplacé le 8 juillet 2022 et a constaté que le bâtiment concerné faisait l'objet d'une rénovation : mur, charpente et toiture. Fig C

Observation 159
HOURQUET Alain
Monsieur HOURQUET a une activité de recyclage de ferraille à PONSON-DESSUS : il demande si le classement de la zone en UY sur sa parcelle ZB63 correspond bien à son activité classée ICPE à caractère industriel.
Commentaires de la collectivité :
La zone UY correspond aux zones urbaines à vocation principalement artisanale. Y est notamment autorisée les industries dans le cadre de l'extension d'une construction à destination industrielle existantes à la date d'approbation du PLUi.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Observation 160, E42
HOURQUET Alain
Le repreneur de l'activité de monsieur HOURQUET (SAS SIRMET) à PONSON-DESSUS a déposé un permis de construire, refusé sur les bases du règlement d'urbanisme actuel de la commune. Il redéposera un permis lors de l'approbation du PLUI. Vu que le projet déborde sur les limites actuelles (concerne un parking et la nouvelle voie d'accès) : il souhaite une augmentation de la surface de la zone UY. Fig A



Fig A

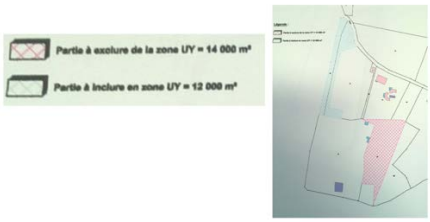
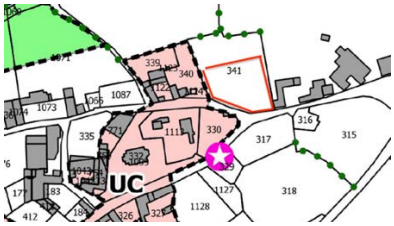


Fig B

Commentaires de la collectivité :
Le secteur d'extension demandé est situé en continuité de la zone UY délimitée et génère de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020. Le parking pourrait être réintégré à la zone urbaine avec la création d'une voirie moins consommatrice d'espace.
Suite à des échanges entre le porteur de projet et la commune, un nouveau projet intégrant une voirie moins consommatrice d'espace et proposant une restitution en zone agricole d'environ 1,4 ha de la zone UY délimitée a été proposé. Fig B
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Ce nouveau projet s'inscrit dans une démarche de diminution de l'espace, ici à vocation économique, en cohérence avec les orientations du PADD.

Observation 161, 1 document annexé au registre de GER
LACABANNE Philippe
Monsieur LACABANNE souhaite qu'une partie de la parcelle A341 à PONSON-DESSUS devienne constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine délimitée se rapprochant d'une exploitation agricole.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ponson-Dessus au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 14 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

PONSON DESSUS

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle est en extension du tissu urbain constitué et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur l'exercice de ce PLUi.

Observation 162
LACABANNE Philippe
Monsieur LACABANNE a une grange sur la parcelle C180, 181 à PONSON-DESSUS. Il souhaite un changement de destination de ce bâtiment à usage d'habitation.
Commentaires de la collectivité :
Les parcelles sur lesquelles est présente la grange sont classées en zone urbaine autorisant le changement de destination.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Observation 163
LAMUDE Michelle
Madame LAMUDE souhaite la constructibilité des parcelles C1097 et C1099 à PONSON-DESSUS.
Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020 et concernées en frange par le périmètre de réciprocité lié à la présence d'un élevage.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ponson-Dessus au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 14 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle est en extension du tissu urbain constitué et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur l'exercice de ce PLUi.

Observation 164
LAMUDE Michelle
Madame LAMUDE a acheté la moitié de la parcelle A1139 constructible à PONSON-DESSUS. Elle souhaite que cette partie de parcelle redevienne constructible.
Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension d'une zone Nh, à l'écart de toute zone urbaine délimitée et générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ponson-Dessus au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 14 logements projetés par le PLUi.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.



PONSON DESSUS

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle est en extension du tissu urbain constitué et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur l'exercice de ce PLUi.

Observation 165
LAMUDE Michelle
Madame LAMUDE demande la constructibilité de la parcelle ZC8 et ZC9 à PONSON-DESSUS (51 sur cadastre). Fig A

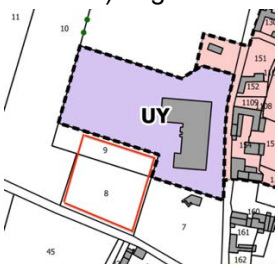


Fig A

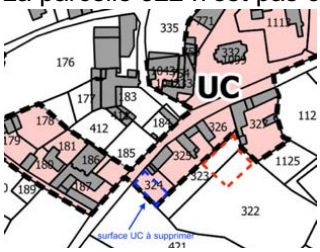

Fig B

Commentaires de la collectivité :
Secteur situé en extension d'une zone UY, à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020 et à proximité d'un périmètre de réciprocité lié à la présence d'un élevage. Fig B
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, garantir le bon fonctionnement des exploitations par le respect des périmètres de protection sanitaires existants

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle est en extension du tissu urbain constitué et sur une commune en excédent prévisionnel de logements sur l'exercice de ce PLUi.

Observation 166
LAPORTE Jacques
Monsieur LAPORTE est propriétaire des parcelles A 323, 324, 325, 326 et 322 à PONSON-DESSUS.
Son fils souhaite faire construire sur la parcelle A323, à cheval sur la 322.
L'accès se réalisera par la 325.
La parcelle 322 n'est pas cultivée.



Commentaires de la collectivité :
Secteur concerné par le report de constructibilité situé en extension et en second front de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace.
La zone UC citée comme pouvant être supprimée correspond au jardin d'agrément de la construction attenante.
Incompatible avec les projections en termes de logements attribuées à la commune de Ponson-Dessus au regard du projet déjà défini : 10 logements initialement envisagés au regard des orientations du PADD pour 14 logements projetés par le PLUi
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur 2 côtés (1er critère d'exception retenu par le CE) et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée. Cependant, elle est située sur une commune qui dépasse le nombre de logements admissibles sur l'exercice du PLUi (2ème critère d'exception retenu par le CE) ;

PONSON DESSUS

Observation 167
LAPORTE Jean-Claude
Monsieur LAPORTE précise qu'il n'est pas vendeur pour l'OAP située sur la parcelle C134 à PONSON-DESSUS. Il souhaite un lot entre la parcelle C 133 et C 146 pour son fils.



Commentaires de la collectivité :
Au regard de la situation de cette parcelle, une OAP a été définie afin de favoriser la transition entre le bourg et l'espace agricole en identifiant les arbres à préserver et en préconisant un accès unique et des plantations en limite de zone agricole.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La proposition de monsieur LAPORTE ne s'inscrit pas dans une démarche d'optimisation de l'espace et ne répond pas aux orientations de l'OAP.

Observation 168
LAPORTE Jean-Claude
Monsieur LAPORTE est propriétaire de la parcelle ZD 27 à PONSON-DESSUS.
Cette parcelle étant actuellement classée en Aa, il souhaite également un classement en Ai pour permettre une activité industrielle.
Commentaires de la collectivité :
Le classement en zone Aa permet les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLUi.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Observation 169
LAPORTE Jean-Claude
Monsieur LAPORTE est propriétaire des parcelles 22, 23 et 24 où est implanté l'aérodrome de PONSON-DESSUS.
Il souhaite créer un bâtiment de plus de 700m° pour usage photovoltaïque et demande le classement adéquat.
Commentaires de la collectivité :
La délimitation de la zone NAe avait fait l'objet d'une remarque lors du premier arrêt du PLUi par la CDPENAF au regard de sa superficie ce qui explique l'emprise actuelle qui s'est fondée sur la nécessité d'un hangar de stockage pour un avion. Pour rappel, l'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne pourra pas dépasser 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Observation E43
MAIRIE PONSON-DESSUS
La mairie a un projet de centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge. Elle demande le classement adéquat.
Commentaires de la collectivité :
Le PADD prévoit que les projets liés à l'énergie solaire soient privilégiés sur le bâti et éventuellement au sol, dans des secteurs de moindre enjeu agricole. L'implantation sur une ancienne décharge apparait donc compatible avec cette orientation.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur se réjouit que le règlement soit compatible avec de tels projets susceptibles de s'étendre sur le territoire et que la commune prenne l'initiative d'optimiser un emplacement réhabilité pour un projet de développement durable.

PONTACQ

Observation 170

BADIE Laurence et MOTYLICKI Dominique

Leur parcelle ZV 4 à PONTACQ était classée en AU. Elles ne comprennent pas pourquoi elle a été déclassée en A. Elles souhaitent le maintien de cette parcelle constructible. Fig A

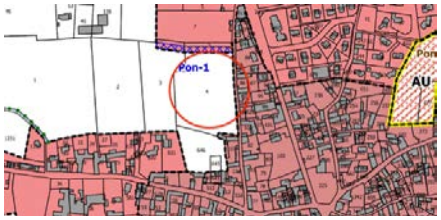


Fig A



Fig B

Commentaires de la collectivité :

Secteur en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020. Ce secteur présente des problématiques de desserte (ex : dimensionnement de la rue Beauvais Poque, fig B) qui nécessite qu'une réflexion globale d'aménagement soit menée sur ce secteur à long terme.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Ces parcelles sont situées à proximité du bourg et rentrent dans les critères de recentrage de l'urbanisation future. L'étroitesse de la rue Poque ne permet pas dans l'immédiat une urbanisation du secteur. La réflexion de l'aménagement du secteur sera à mener avec les parcelles AC646 et ZV3 qui présentent le même intérêt.

Observation 171

BARRERE Jean-Claude

Le pétitionnaire possède une parcelle YA 27 sur PONTACQ. Il souhaite 2 lots constructibles sur cette parcelle.



Commentaires de la collectivité :

Secteur en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020 et impactant un ilot agricole encore préservé de tout urbanisation.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain,
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle est en extension du tissu urbain constitué, l'urbanisation reprenant à plus de 200 mètres au nord.

Observation 172

BOUE Jean-Pierre

Monsieur BOUE est propriétaires des parcelles C 1298 et 1300 à PONTACQ. Ces parcelles sont classées en partie UB et le reste en N. Il ne comprend pas ce classement en N, et souhaite que les 2 parcelles soient classées en totalité en UB.



Commentaires de la collectivité :

Secteur en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020 et concerné par la zone inondable identifiée dans le PPRi : pour partie classée en zone orange (soumise à des risques importants) et en zone verte (urbanisation possible sous réserves)
Incompatible avec les orientations du PADD : prise en compte des risques et des champs d'expansion des crues.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

PONTACQ

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Le zonage UB reprend à peu près les limites du zonage orange et vert. De ce fait, la zone présentant le moins de risque aux inondations est classée UB. Le règlement du PPRI l'emporte sur celui du PLUi.

Observation 173

CANDEL Rolande / POMIES Jean

Les pétitionnaires sont propriétaires de la parcelle ZX25 à PONTACQ.

Ils avaient fait une demande d'urbanisation en 2015 mais elle a été retoquée par rapport au problème de l'assainissement.

Le problème ayant été résolu depuis par la collectivité, ils souhaitent que cette parcelle soit constructible.



Commentaires de la collectivité :

Secteur en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, des choix d'urbanisation majoritairement en assainissement collectif …

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension du tissu urbain constitué.

Observation 174

CASSOU Ginette

La pétitionnaire possède une parcelle ZT 82 à PONTACQ. Elle souhaite que cette parcelle soit constructible.



Commentaires de la collectivité :

Secteur isolé situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace et à proximité d'une continuité écologique de la trame bleue (la Sausse)

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Lette parcelle est éloignée du tissu urbain constitué.

Observation 175

CAZENAVE Jean

Le pétitionnaire habite sur la parcelle ZT 8 à PONTACQ (surface 6749m°). Il souhaite détacher 4000m² et que cette partie de parcelle soit constructible.



PONTACQ

Commentaires de la collectivité :
Secteur isolé situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, …

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est éloignée du tissu urbain constitué.

Observation C16
CAZENAVE Jean-Bernard
Monsieur CAZENAVE a déposé 2 PC sur la parcelle ZX75 pour création de silo de séchage et stockage de céréales. Les PC ont été refusés car le volume traité est supérieur à l'exploitation. Il demande que le PLUI prévoit la construction d'installations de type semi-industrielles en zone agricoles, notamment sur sa parcelle classée A.
Commentaires de la collectivité :
Le règlement de la zone agricole identifie un secteur « Aa » lié aux secteurs accueillant des activités isolées en lien avec l'agriculture. Les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLUi. Le classement évoqué nécessiterait un passage en CDPENAF. A vérifier auprès de la DDTM.

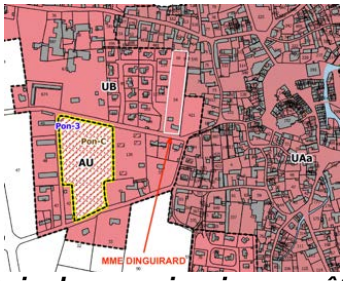
Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Il est compréhensible que l'exploitant ait besoin de proposer ses services à d'autres agriculteurs pour optimiser son installation de séchage. Cela implique un dépassement de volume qui bloque l'obtention du permis. Ce problème a par ailleurs été soulevé, outre la mairie de Pontacq, par une autre personne à l'échelle du Territoire.
La solution pourrait être de faire évoluer la réglementation du code de l'urbanisme en zone A, mais elle s'avèrera longue et incertaine.
Le commissaire enquêteur ***recommande*** *de trouver une solution administrative pour ce pétitionnaire, mais également pour d'autres éventuelles demandes similaires.*

Observation C6, E44
DINGUIRARD Marie-Rose
Madame DINGUIRARD est propriétaire des parcelles ZV54, AC66, AC544 à PONTACQ.
Elle découvre plusieurs anomalies dans le dossier PLUI qui la pénalise dans ses perspectives d'urbanisation de ses parcelles.
Elle dépose un rapport d'observations :
Elle conteste le zonage d'assainissement pluvial sur sa parcelle (s'étonne que la perméabilité de la parcelle 421 du collège soit différente de la sienne).
Elle souligne des erreurs notamment l'infiltration dans l'Ousse. Mme Dinguirard signale qu'aucun test de perméabilité n'a été réalisé sur la zone. A l'aide de profil altimétrique, elle met en avant que sa parcelle a une altimétrie supérieure d'environ 1m par rapport au collège St Joseph.
Elle s'interroge sur des incohérences dans le PPRI (infiltration possible à - 2m, difficile à -9m ...
Elle s'étonne que le PPRI date de 20 ans... Elle se demande si l'infiltration totale sur la partie ville basse (secteur mairie) ne serait pas un facteur aggravant dans les inondations récurrentes.
Le nouveau règlement ne permet pas de réaliser du R+3 : problème de densification, augmentation de la minéralisation du sol (40% au lieu de 30%), favorise l'étalement urbain avec la perte d'un étage. Elle fait référence aux avis de la Chambre d'agriculture, de la MRAE, et souligne le PLUI de Toulouse Métropole annulé
Commentaires de la collectivité :
Le zonage d'assainissement pluvial a été réalisé antérieurement au PLUi et a fait l'objet d'une enquête publique. Ce dernier ne peut être modifié dans le cadre de la présente procédure.
Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique, le PLUi ne peut en modifier le contenu.
Les dispositions du PLUi répondent aux obligations règlementaires en ce qu'il comprend notamment une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales (article L151-4 du code de l'urbanisme).
Il convient de noter que le R+3 est bien autorisé en zone UAa du centre ancien de Pontacq où les hauteurs des constructions apparaissent supérieures à celles observées sur le reste de la communauté de communes.

A noter toutefois, que la mise en place d'une règle en termes de hauteur des constructions ne constitue pas le seul outil pour densifier.
Le PLUi prévoit ainsi la mise en place d'outils permettant à la fois de limiter la consommation d'espace et de permettre une urbanisation qualitative en fonction des caractéristiques du territoire. A titre d'exemple :

- une OAP densité sur les zones urbaines a été définie afin de favoriser une densification du tissu urbain existant,
- des OAP ont été mises en place afin de structurer l'urbanisation sur les principaux secteurs de développement des communes,
- Cinq catégories de zones urbaines ont été identifiées dans le PLUi en lien avec les formes urbaines existantes, le rôle des communes dans l'armature territoriale et leur niveau d'équipements et de réseaux (assainissement, eau potable, électricité),
- …



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la collectivité. La remise en cause du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du PPRi est hors périmètre de l'enquête publique du PLUi et ne peut donc être traité ici.
Le CE note que les parcelles sont situées :
- en zone blanche du PPRI, donc constructibles
- en zone Bleue PS du schéma d'assainissement des eaux pluviales
Ces parcelles sont constructibles et devront respecter le règlement du schéma d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

Observation 176
DUPONT Jean-Pierre
Le pétitionnaire possède les parcelles ZX 3, 139 et 646 à PONTACQ.
Le pétitionnaire souhaite que ces parcelles soient constructibles. Il souligne qu'elles étaient constructibles, et qu'elles sont situées au centre bourg.

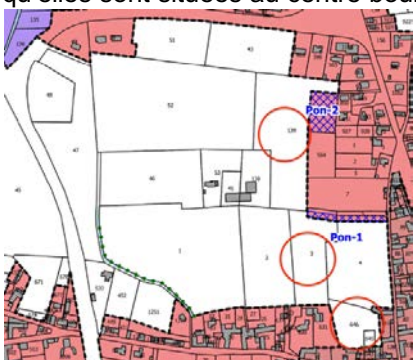


Fig A


Fig B

Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020. Ce secteur présente des problématiques de desserte (ex : dimensionnement de la rue Beauvais Poque Fig B) qui nécessite qu'une réflexion globale d'aménagement soit menée sur ce secteur à long terme. Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Ces parcelles sont situées à proximité du bourg et rentrent dans les critères de recentrage de l'urbanisation future. L'étroitesse de la rue Poque ne permet pas dans l'immédiat une urbanisation du secteur. La réflexion de l'aménagement du secteur sera à mener avec les parcelles AC646, ZV3, ZX139 qui présentent le même intérêt.

PONTACQ

Observation 177, E45
ETCHEVERRY Serge
Monsieur ETCHEVERRY possède une parcelle ZS 102 à PONTACQ. Il a déposé un CU en février 2022. Une agence immobilière lui a demandé de réaliser une étude sol qu'il vient de faire. Il souhaite que cette parcelle soit maintenue constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur isolé situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.
Cette parcelle est située en dehors du tissu urbain constitué.

Observation 178
LARTIGUE Lydie
La pétitionnaire possède une parcelle ZV 84 à PONTACQ. Une partie de cette parcelle est déjà classée en UB. La pétitionnaire souhaite que la totalité de la parcelle soit constructible.



Commentaires de la collectivité :
La délimitation de la zone s'est appuyée sur une autorisation d'urbanisme (Certificat d'Urbanisme) délivrée antérieurement à l'arrêt du PLUi.
Reste de la parcelle située en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle partiellement déclarée au RPG2020.
Parcelle située le long de la RD940 classée à grande circulation.
Incompatible avec les orientations du PADD : modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, limiter l'exposition aux risques et nuisances,…
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle comprend 2 côtés classés urbanisés, et que la commune de Pontacq a un nombre de logements prévus inférieur aux objectifs du PADD (critères d'exception retenus par le CE) et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée.
Mais la parcelle est soumise à la contrainte bruit de 75m, ce qui rend la demande inéligible.

Observation E46
MAIRIE PONTACQ
Obs1 : Les parcelles du Stade Jean Estrade sont classées UB, la mairie souhaite les reclasser en UE
Commentaires de la collectivité :
Pour rappel, la zone UB autorise les équipements sportifs sans conditions particulières.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Observation E47
MAIRIE PONTACQ
Obs 2 : la mairie souhaite augmenter la surface de l'emplacement réservé PON-1 ;
Commentaires de la collectivité :
L'opportunité d'extension de l'emplacement réservé sera discutée avec la commune de Pontacq afin d'évaluer l'impact de l'évolution de l'emprise et sa justification.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

PONTACQ

Observation E48

MAIRIE PONTACQ

Obs 3 : la mairie souhaite supprimer l'ER sur les parcelles C 1314 et C 1316 ;

Commentaires de la collectivité :

Rappel de la demande de la commune : La parcelle C398 a fait l'objet d'une division foncière. La partie au sud a été achetée par la commune (C1315) pour y installer des équipements publics. L'emplacement réservé n'a plus lieu d'être. La partie au nord reste propriété privée (C1314 et C1316) et doit demeurer un espace naturel bordant l'Ousse. Il y a donc lieu de supprimer l'ensemble de l'emplacement réservé et de modifier le zonage de la partie nord pour le classer en zone N (C1314 et C1316).

L'ER Pon-4 définit sur ces parcelles pourra donc être supprimé et les parcelles précitées (C1314 et C1316) pourront être reversées en zone naturelle.



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Observation E49

MAIRIE PONTACQ

Obs 4 : la mairie relève que les couleurs des légendes des OAP prêtent à confusion, notamment entre les espaces verts et les lots à bâtir ;

_ 4 -1 : la collectivité souhaite que l'OAP secteur 1 (collège) prenne en compte le tracé des voies déjà réalisées, ainsi que du projet urbain (47 à 62 logements)

_ 4-2 : la collectivité souhaite que l'OAP secteur 3 (Pic du Midi) puisse être complétée avec une voie routière de liaison avec le lotissement Clos des Noisetiers

Commentaires de la collectivité :

Pour rappel, les OAP constituent des schémas de principe, l'impact des évolutions demandées devra être analysé en fonction de leur compatibilité avec les orientations du PADD et les densités recherchées.

L'OAP du secteur collège prévoit bien une densité entre 47 et 62 logements.

Après échange avec la commune de Pontacq :

- l'OAP secteur 1 pourra être ajustée pour tenir compte du nouveau schéma d'aménagement
- l'OAP secteur 3 pourra être complétée par une voie de liaison avec le lotissement Clos des Noisetiers.

Avis du commissaire enquêteur

Comme l'ont fait remarquer les PPA et la MRAe, les densités du PLUi sont légèrement inférieures aux attendus du SCOT.

Le commissaire enquêteur est favorable aux demandes de la mairie d'évolution de ces deux OAP ***sous réserve*** *de leur compatibilité avec les orientations du PADD et* ***sous réserve*** *que les densités soient maintenues.*

Comme signalé au bureau d'études, le commissaire enquêteur ***recommande*** *de modifier et adapter les légendes des OAP avec les prévisions d'aménagement : habitat groupé, collectif, etc…*

Observation E50

MAIRIE PONTACQ

Obs 5 : modification du zonage autour de la STEP et des réservoirs d'eau de la STEP

_ 5-1 : la mairie souhaite que le classement A des parcelles accueillant l'ancienne et nouvelle STEP soient reclassées en Ne

_ 5-2 : la mairie souhaite que le classement A des parcelles accueillant le réservoir d'eau potable soient reclassées en Ne

Commentaires de la collectivité :

La zone A autorise les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif

Le classement en STECAL n'est donc pas nécessaire

En outre, la création d'un STECAL post EP est à vérifier auprès de la DDTM

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

PONTACQ

Observation E51

MAIRIE PONTACQ

Obs 6 : la réglementation actuelle ne permet aux agriculteurs d'avoir des silos de séchage que pour leur propre besoin. La collectivité demande la modification du zonage de la parcelle ZX 75 en STECAL ou autre qualification permettant aux agriculteurs de traiter également les cultures d'autres exploitants.

Commentaires de la collectivité :

Le règlement de la zone agricole autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,

Le secteur « Aa » est lié aux secteurs accueillant des activités isolées en lien avec l'agriculture. Y sont autorisés « Les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLUi ». Le classement évoqué nécessiterait la création de STECAL.

Or, la création d'un STECAL post EP est à vérifier auprès de la DDTM

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité sur un sujet intéressant le Territoire également : se reporter à la réponse à monsieur CAZENAVE.

Observation E52

MAIRIE PONTACQ

Obs 7 : la collectivité fait remarquer que le règlement du PLUI impose des parkings pour toute nouvelle construction ou réhabilitation. Cette mesure s'avère contraignante dans le bourg ancien de PONTACQ (UAa). La commune demande une exception au régime UAa.

Commentaires de la collectivité :

Au regard de la configuration du centre ancien de Pontacq, l'évolution du règlement écrit permettrait de limiter le maintien d'une vacance des logements uniquement induite par la règle liée aux stationnements.

Avis du commissaire enquêteur

Le maintien de certaines grandes bâtisses au bourg ancien, présentant de plus un caractère patrimonial affirmé, passera par une évolution du bâtiment en mini logements collectifs. Cela découlera sur des besoins en place de parking supplémentaires.

*Le commissaire enquêteur **est favorable à** une évolution du règlement écrit sur cette zone spécifique UAa afin de lever les contraintes de ces parkings.*

Observation 179

MATHEU Marie-Thérèse

Monsieur et Madame MATHEU sont propriétaires d'une parcelle ZR1 à PONTACQ. Ils soulignent qu'elle est desservie par tous les réseaux. Ils souhaitent que cette parcelle soit constructible. Fig A

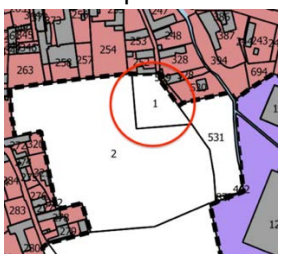


Fig A

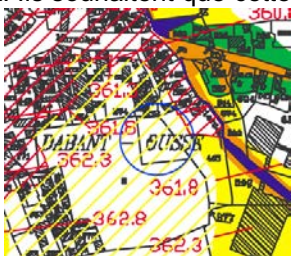


Fig B

Commentaires de la collectivité :

Secteur en extension de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle partiellement identifiée au RPG2020.

Secteur situé en zone susceptible d'être isolée en cas d'inondation (PPRi)

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Cette parcelle est en extension du tissu urbain constitué, incompatible avec les orientations du PADD.

PONTACQ

Observation 180
MIEUSSENS Jean Marc
Monsieur MIEUSSENS possède une parcelle en indivision C 671- 674 sur PONTACQ qui était classée en UA. Il souhaite que cette parcelle soit reclassée constructible.



Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace sur une parcelle identifiée au RPG2020. Délimitation de la zone UB à l'ouest de la RD940 s'appuyant sur les limites actuelles de l'urbanisation en raison de la présence de la RD940 constituant une « barrière avec le reste du bourg ».
En outre, parcelle située dans la zone de bruit de la RD940.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, limiter l'exposition aux risques et nuisances,…
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La parcelle est en extension du tissu urbain, et soumise à une contrainte bruit de la RD940.

Observation 181
NICOLAU Gisèle
Madame NICOLAU souhaite que ses parcelles contiguës ZM58 et 61 à PONTACQ soient constructibles.
Commentaires de la collectivité :
Secteur isolé situé à l'écart de toute zone urbaine délimitée générant de la consommation d'espace
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.



Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Ces parcelles sont situées en dehors du tissu urbain constitué.

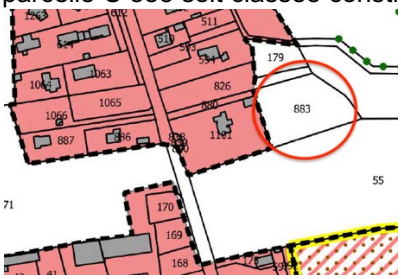
Observation 182
PINOUT Catherine
Madame PINOUT a hérité de la parcelle ZV90 à PONTACQ sur une valeur constructible avec les frais inhérents. Elle souhaite que cette parcelle redevienne constructible.
Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.



Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Cette parcelle est située en dehors du tissu urbain constitué.

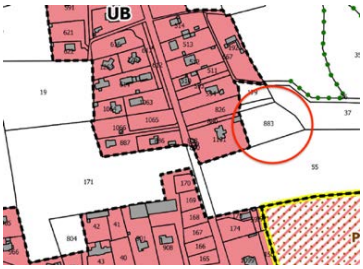
PONTACQ

Observation E53, E54
RODE Philippe
Monsieur RODE possède une parcelle C 883 et son chemin d'accès C 880 à PONTACQ. Il souhaite que la parcelle C 883 soit classée constructible.



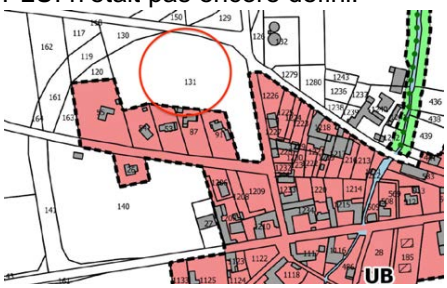
Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension urbaine générant de la consommation d'espace et boisée.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, préserver les éléments paysagers caractéristiques de la vallée de l'Ousse et du plateau de Ger,…
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.





Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Cette parcelle est située en dehors du tissu urbain constitué.

Observation 183, 184, E55, E56
ROSSONI Christiane, Monique, Marie
Les consorts ROSSONI sont propriétaires en indivision de la parcelle ZY131 à PONTACQ. Les personnes souhaitent que cette parcelle soit maintenue constructible. Elles argumentent sur la densification à raison de 22 logements/ha, ternissant l'image de la commune. La pièce 1.C justification des choix n'apporte aucun argument. L'objectif de sauvegarde du paysage rural (pièce 3 OAP) est en inadéquation avec la densification. Elles regrettent le manque d'équité et de transparence par rapport à des propriétaires pas au courant des démarches d'urbanisme, leur permettant de bloquer leur terrain constructible pendant 5 ans. Elles avaient déposé une autorisation d'urbanisme sur leur parcelle en 2019, mais ont reçu un sursis à statuer, alors que le PLUI n'était pas encore défini.



Commentaires de la collectivité :
Secteur en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain,…
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

PONTACQ

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Cette parcelle est située en dehors du tissu urbain constitué.

L'utilisation du sursis à statuer par la commune de Pontacq, mal perçue certes par le public concerné, permet cependant à la commune d'être en cohérence avec la politique de recentrage de l'habitat à la tâche urbaine et de s'inscrire dans l'intérêt général.

De plus, la densification imposée aux polarités comme la commune de Pontacq permet de limiter la consommation de l'espace, et de rapprocher les habitants des différents services en limitant les moyens de locomotion. Il faut souligner que cette densification est légèrement inférieure aux orientations du SCOT pour une commune intermédiaire.

Observation 185

SAINT-PICQ Rolande

La pétitionnaire possède une parcelle G 461 et 464 à PONTACQ. Elle souhaite que la parcelle G461 et une partie de la G464 soient constructibles. Fig A



Fig A



Fig B



Fig C

Commentaires de la collectivité :

Secteur en extension de la zone urbaine générant de la consommation d'espace sur des parcelles déclarées au RPG2020. Fig B

Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain,…

Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que la partie de parcelle G464p est urbanisée sur 2 côtés et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée (critère d'exception retenu par le CE).

*Le commissaire enquêteur **est favorable** au changement du zonage de la parcelle G464p en zone UB.*

SOUMOULOU

Observation 186
Mr et Madame AFFRE-DAVANTES
Les pétitionnaires s'interrogent sur les possibilités de constructibilité de la parcelle AE 51 à SOUMOULOU qui est en UB, mais classée comme zone humide identifiée pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du CU.



Commentaires de la collectivité :
Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Observation C15
BEIGBEDER René
Monsieur BEIGBEDER est propriétaire de la parcelle AB8 à SOUMOULOU qui a été divisée en AB70 et 71. Il souhaite que la parcelle AB71 soit constructible. Fig A

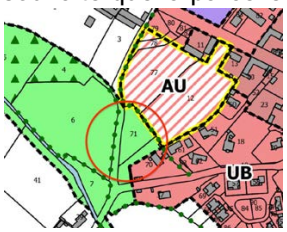


Fig A

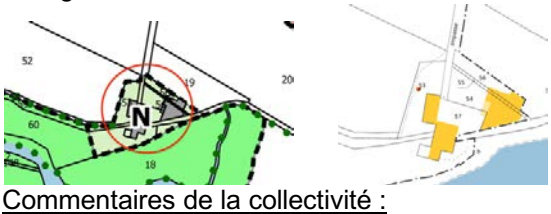


Fig B

Commentaires de la collectivité :
Secteur boisé en extension urbaine générant de la consommation d'espace et situé au sein d'une continuité écologique en lien avec le ruisseau Ladebèze et ses milieux associés qu'il convient de préserver en compatibilité avec le PADD (garantir la protection des entités naturelles remarquables qui structurent le territoire). Fig B

Avis du commissaire enquêteur
Cette parcelle est située en dehors du tissu urbain constitué et sur un espace à préserver au sens environnemental.

Observation 187
CAZENAVE Mélanie
Monsieur et madame CAZENAVE possèdent un moulin à eau, sur les parcelles A 53, 54, 55, 56, 57 à SOUMOULOU. Fondé en titre, avec un bâti datant d'environ 1830, ils souhaitent qu'il soit classé en tant que patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-11 du CU.
De plus, ils projettent faire des gîtes dans la grange attenante, et souhaitent que ce bâtiment fasse l'objet d'un changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 2° du CU



Commentaires de la collectivité :
Une identification du moulin à eau au titre de l'article L.151-11 du CU pourra être réalisée.
En revanche, les bâtiments identifiés sont classés en zone jaune du PPRi (zone d'expansion des crues), ce qui paraît incompatible avec les critères définis pour le changement de destination et les orientations du PADD « limiter l'exposition aux risques et aux nuisances ».

SOUMOULOU

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité de l'emplacement du moulin sur la zone jaune du PPRI, bloquant l'évolution des granges.

Le commissaire enquêteur ***est favorable*** *au classement du moulin en tant que patrimoine remarquable* au titre de l'article L.151-11 du CU.

Observation 188

LAFUSTE- SCHLECHT Elysabeth

La pétitionnaire souhaite une extension de la constructibilité de la parcelle AA 77 à SOUMOULOU, dans l'alignement de la parcelle 89.





Commentaires de la collectivité :

Secteur en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.
Incompatible avec les orientations du PADD : recentrage de l'urbanisation au niveau des principales entités urbaines, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain,…
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que cette partie de parcelle est urbanisée sur 2 côtés et pourrait être éligible à un classement en zone urbanisée (critère d'exception retenu par le CE). De plus, la configuration de la partie de parcelle concernée rend l'exploitation plus délicate avec plusieurs côtés urbanisés.

Sachant que la parcelle est située sur une commune qui a été vertueuse sur le nombre de logements projetés dans le PLUi, le commissaire enquêteur ***est favorable au*** *changement de zonage en UB sur la partie de parcelle A77.*

Observation 189, C4

LAMBERT Jacques et Christine

Le pétitionnaire est propriétaire en indivision sur la parcelle AB 33 à SOUMOULOU. Cette parcelle a été rendue inconstructible au PLU du fait de la proximité d'une exploitation agricole sur la parcelle AB48 qui était classée ICPE.
Monsieur le Préfet a déclassé cette installation le 27 février 2017.
Il souhaite vivement que cette parcelle redevienne constructible vu qu'elle est située au centre bourg et que la contrainte ICPE est levée. Fig A

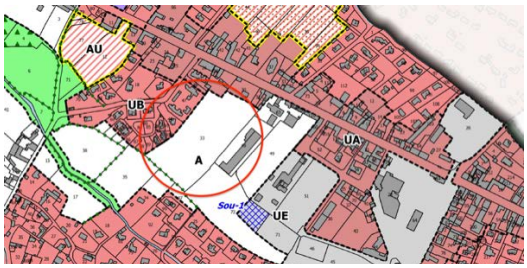


Fig A



Fig B

Commentaires de la collectivité :

Secteur en extension urbaine générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020 partiellement concernée par le périmètre de réciprocité lié à la présence d'un élevage (source CA).
Incompatible avec les orientations du PADD : modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain, garantir le bon fonctionnement des exploitations par le respect des périmètres de protection sanitaires existants
Incompatible avec les projections globales du PLUi en termes de surface et nombre de logement

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. La contrainte ICPE est levée, mais le périmètre de réciprocité moins contraignant demeure.

Cette parcelle est située au bourg et rentre pleinement dans les orientations de recentrage de l'habitat. Une réflexion sur l'aménagement de cette parcelle (OAP) devra être menée dans le cadre de la révision du PLUi, sous réserve que le périmètre de réciprocité soit levé.

TERRITOIRE OUSSE-GABAS

Observations classées ici, car intéressant le périmètre du Territoire Ousse-Gabas.

Observation C19
Association ANIM OUSSERE
L'association dépose plusieurs observations sur le dossier du PLUI :
* le règlement graphique (identification voies, monuments significatifs, cours d'eau), * ils déplorent que 6 des 14 communes n'ont pas fait l'objet d'inventaire écologique, * ils regrettent qu'ils ne puissent identifier ni réservoir de biodiverdisité, ni corridors écologiques, * ils observent que l'intégralité des milieux à enjeu ne sont pas préservés (exemple OAP Soumoulou A101, AE89 et 90, zones humides de Soumoulou, suppression des zones EBC),
- ils souhaitent un couloir de 100m pour liberté cours d'eau (Ousse des Bois et l'Ousse affluent rive gauche),
- ils demandent que le rapport de présentation comprenne les cartes et zoom de continuités écologiques
Commentaires de la collectivité :
Le PLUi reprend l'inventaire du réseau écologique réalisé à l'échelle du territoire de la CCNEB par le Conservatoire des Espaces Naturels. L'étude identifie scientifiquement les espaces naturels présents sur le territoire afin de pouvoir les gérer, contribuer au développement des pollinisateurs et les intégrer dans une réflexion de Trame Verte et Bleue mais aussi de planification territoriale.
Les objectifs de cette étude sont les suivants :

- Identifier les enjeux locaux pour la préservation de la biodiversité,
- Réaliser un état des lieux sur la connaissance des zones humides,
- Evaluer l'état de conservation et hiérarchiser les actions d'interventions pour la conservation des zones humides,
- Inventorier les prairies remarquables,
- Inventorier les forêts présumées anciennes,
- Disposer d'une première esquisse du réseau écologique de la CCNEB favorables au maintien de la biodiversité et à l'amélioration de la qualité de l'eau existante,
- Prise en compte de ces enjeux et réseaux dans les politiques sectorielles de la CCNEB et leurs déclinaisons au sein du PLUi.

Des inventaires complémentaires sur les principaux secteurs de développement susceptibles de présenter des enjeux en matière de biodiversité et de continuité écologique ont ensuite été réalisés, conformément au CU qui prévoit que l'évaluation environnementale soit proportionnée aux enjeux locaux.
Une analyse des continuités écologiques a été réalisée dans le cadre de l'EIE (description et localisation) puis retranscrite dans le PADD. En outre, ces continuités ont été déclinées règlementairement au travers du règlement graphique et écrit (zone Nce).
Les zones humides ont fait l'objet d'un classement spécifique au titre de l'article L151-23 du CU avec des dispositions adaptées à leurs enjeux dans le règlement écrit : « Dans les secteurs « zones humides » identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents. ».
Le classement au titre de l'article L151-23 du CU a été privilégié par rapport à celui des EBC pour faciliter leur gestion et la réalisation d'éventuels travaux liés aux réseaux (lignes électriques, réseau d'assainissement, etc.) ou à la gestion des cours d'eau.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre identifié au titre du L151-23 du CU peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

Concernant la mise en place de couloirs de liberté sur l'Ousse et l'Ousse des bois, le PLUi limite l'extension à proximité de ces cours d'eau, et définit des zones Nce de part et d'autre de ces derniers lorsqu'aucune urbanisation n'est existante avec un minimum de 30 m de part et d'autre.
Comme précisé dans la réponse faite à la MRAe, une cartographie par commune pourra être intégrée au PLUi concernant les enjeux en matière de biodiversité.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Il estime qu'elle est de nature à répondre aux interrogations et remarques de l'association.

TERRITOIRE OUSSE-GABAS

Observation E38
CASABONE Francis
PPRI : monsieur CASABONE fait des remarques sur les plans de zonage (fond ancien, délimitation …)
Il propose l'exploitation de nouveaux outils.
Exploitation des cours d'eau : il signale la présence d'anciens moulins et d'autres existants, le long de l'Ousse.
Commentaires de la collectivité :
Les PPRI sur le bassin de l'Ousse amont sont en cours de révision. Le PPRi est une servitude qui s'impose au PLUi et sur lequel ce dernier ne peut intervenir.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. L'article L.151-23 du CU permet de classer certains patrimoines remarquables, exemple demande classement moulin Cazenave à SOUMOULOU.

Observation E6
CIVADIER Magalie
Madame CIVADIER préconise de préserver la végétation, les arbres, les clôtures végétales entre les parcelles. Elle souligne leur rôle sur la biodiversité, mais également sur les phénomènes météorologiques (vent, pluie, etc). Elle souhaite un règlement spécifique pour ces végétations séparatives.
Commentaires de la collectivité :
Le règlement du PLUi prévoit que « Tout projet doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes. ». Il pourra être complété par une disposition spécifique concernant les haies arborées existantes en limites séparatives.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur relève la pertinence de l'observation et prend acte de la réponse de la collectivité. Il ***est favorable*** *à une évolution du règlement par une disposition spécifique concernant les haies arborées existantes en limites séparatives.*

Observation E39
LATOUR Francis
Monsieur LATOUR alerte sur l'approvisionnement de l'eau potable en lien avec les projets d'urbanisation.
Commentaires de la collectivité :
Le SMNEP, en charge de la production en eau potable du territoire, a été consulté dans le cadre du projet de PLUi afin de veiller à une adéquation entre approvisionnement en eau potable et développement.
A l'issue du schéma directeur d'eau potable, le SMNEP a engagé son Programme Pluriannuel d'Investissement, dont une des opérations majeures était le renouvellement de l'axe Luquet – Maucor. Ce programme a notamment été l'occasion de mettre en place la première partie du plan de sécurisation.
Le bilan besoin/ressource mettait en évidence à l'horizon 2030 un risque de pénurie sur le secteur Sud lors des épisodes de consommation de pointe et d'étiage cumulés.
La stratégie de sécurisation de l'alimentation en eau potable développée par le SMNEP permet depuis l'été 2021 de renvoyer de l'eau du secteur Ouest (forages de Baudreix) vers le secteur Sud (ressources des Aygues et Arthez - d'Asson) en cas de déficit de production (notamment à l'étiage des sources) ou casse de canalisation. Cette solution concrète permet donc de répondre au potentiel déficit besoin/ressource à l'horizon 2030, et ainsi garantir la disponibilité de la ressource sur les 14 communes du PLUI Ousse Gabas en tenant compte de l'évolution de l'urbanisme et des rendements de réseau annoncés par le SEABB.
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur relève l'observation pertinente, déposée également par la MRAe. Il prend acte de la réponse de la collectivité.

Observation 157
MAGENDIE Michel
Monsieur MAGENDIE souhaitait avoir des renseignements sur le PLUI. Il est sensible à la problématique d'autorisation des silos en zone agricole.
Commentaires de la collectivité :
La collectivité en prend note (cf. réponse Pontacq)
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur relève la pertinence de l'observation qui intéresse le Territoire. Même réponse apportée à monsieur CAZENAVE et la mairie de PONTACQ :
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité. Il est compréhensible que l'exploitant ait besoin de proposer ses services à d'autres agriculteurs pour optimiser son installation de séchage.

Cela implique un dépassement de volume qui bloque l'obtention du permis. Ce problème a par ailleurs été soulevé, outre la mairie de Pontacq, par une autre personne à l'échelle du Territoire.
La solution pourrait être de faire évoluer la réglementation du code de l'urbanisme en zone A, mais elle s'avèrera longue et incertaine.
*Le commissaire enquêteur **recommande** de trouver une solution administrative pour ce pétitionnaire, mais également pour d'autres éventuelles demandes similaires à l'échelle du Territoire.*

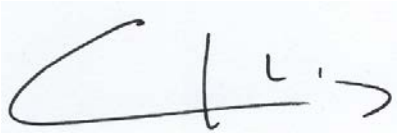
Observation 90
MONGE Michel
Cette personne a déposé une observation sur le site le 1er juin : « je souhaite voir le fichier de l'enquête ».
Commentaires de la collectivité :
Cette observation n'appelle pas de remarque.

Avis du commissaire enquêteur
Les fichiers étaient facilement consultables en version papier sur les différents sites de Ger, Morlaas, Pontacq et Soumoulou. Ils étaient également facilement consultables sur le site de la CCNEB.

Fin des observations du public et de l'analyse en résultant.

Fin du rapport
Le 16 juillet 2022

Michel CAPDEBARTHE
Commissaire enquêteur



Département des Pyrénées Atlantiques

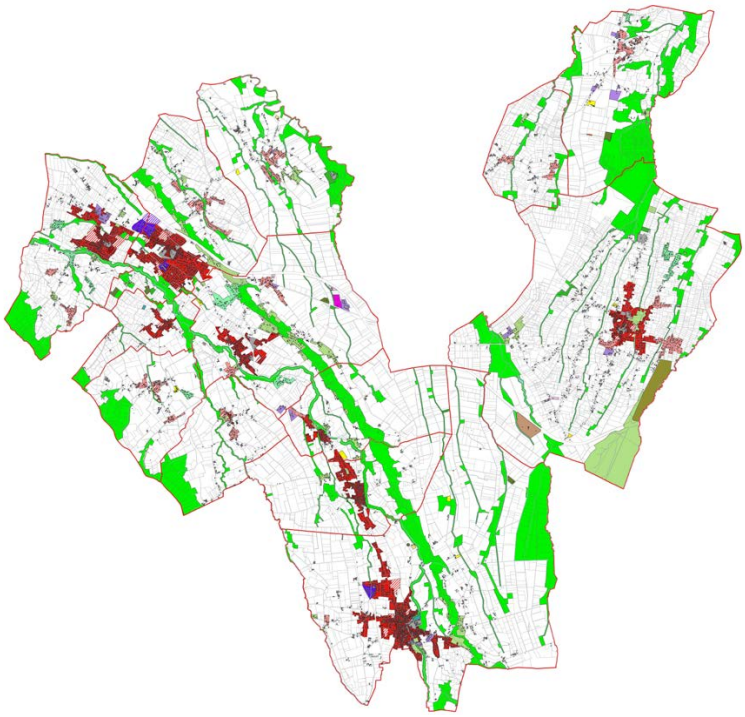
ENQUETE PUBLIQUE

PLAN LOCAL d' URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)
Du territoire d'OUSSE-GABAS

du 2 mai au 2 juin 2022

CONCLUSIONS et AVIS
du

COMMISSAIRE ENQUETEUR



Commissaire Enquêteur : Michel Capdebarthe

Dossier TA : N° E22000010/64 du 4/2/2022

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

B – CONCLUSIONS ET AVIS

I – OBJET

L'enquête publique a pour objet le Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle du territoire infra-communautaire d'Ousse-Gabas. Il couvre les 14 communes de l'ancienne communauté de communes Ousse-Gabas.
Ce projet intercommunal remplacera les documents existants au sein de ces communes (PLU, POS, RNU) et abrogera les cartes communales.
L'enquête publique a pour mission d'assurer la participation et l'information du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement telles que mentionnées dans l'article L.123-2 du code de l'environnement.

Le PLUi qui couvre a partie sud du territoire de la CCNEB concerne les 14 communes de l'ancienne communauté de communes Ousse-Gabas : Aast, Barzun, Espoey, Ger, Gomer, Hours, Limendous, Livron, Lourenties, Lucgarier, Nousty,Ponson-Dessus, Pontacq et Soumoulou.
La vallée de l'Ousse a subi une urbanisation importante le long de l'Ousse, notamment sur les communes de Nousty, Soumoulou, Espoey, Livron, Barzun et Pontacq.
La croissance démographique a été particulièrement importante durant les années 2000 avec un taux de croissance annuel moyen autour de 2%.
Le rythme s'est toutefois nettement ralenti à partir de 2011.
Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Pau, approuvé le 29 juin 2015. Il s'impose règlementairement aux documents de planification et d'urbanisme des intercommunalités.
Les communes sont régies par les documents d'urbanisme ci-dessous :
- PLU : Pontacq, Espoey, Nousty et Soumoulou
- POS : Ger
- carte communale : Aast, Barzun, Gomer, Limendous, Livron, Lourenties, Lucgarier
- RNU : Hours et Ponson- Dessus sont soumises au règlement national d'urbanisme
Les cartes communales seront abrogées lors de l'approbation du PLUI.

Plusieurs communes de la vallée de l'Ousse sont couvertes par un PPRI : Barzun, Espoey, Livron, Nousty, Pontacq et Soumoulou
La commune de Gomer est concernée par le risque inondation de l'Ousse, mais aucun PPRi n'a été prescrit.
Le PPRi est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUi.

L'agriculture a une part importante sur le territoire : les surfaces agricoles couvrent 72,5% du territoire.
284 exploitations à vocation principalement maïsicole sont localisées sur la vallée de l'Ousse et le plateau de Ger.
Le PADD s'appuie sur l'objectif d'un rythme de croissance de population de 1,5% par an, soit environ 900 logements sur l'exercice du PLUi (2022-2032).

le PLUi projette une consommation d'environ 7,1 ha/an sur 10 ans pour l'ensemble des fonctions urbaines soit une réduction de 51% par rapport à l'artificialisation observée entre 1999 et 2021 (14,6 ha/an).

- ✓ Un potentiel d'accueil de logements estimé à environ 940 logements (dont un peu plus de 115 logements correspondant à des autorisations d'urbanisme d'ores et déjà délivrées)
- ✓ environ 90 logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété sur les communes centres et intermédiaires.

II - CONSTATS

Le commissaire enquêteur a constaté les points suivants :

- l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°A-2022- 004 du 4 avril 2022 par le président de la communauté de Communes Nord Est Béarn
- la décision n° E22000010/64 du 4 février 2022 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau désignant le commissaire enquêteur
- **la concertation**
  - **La communication**
    La communauté de communes Ousse-Gabas dès le début, suivie par la communauté de communes Nord Est Béarn ont communiqué tout au long de la démarche PLUi avec les habitants du territoire
  - **Dossier d'information** : un dossier a été mis à la disposition du public dans chaque mairie du territoire Ousse-Gabas. (diagnostic, PADD, etc)
  - **Site internet** : un espace dédié au PLUi a été mis en place sur le site de la CCOG, puis à partir du 1er janvier 2017, sur le site de la CCNEB.
  - **Bulletin annuel** de la communauté de communes (démarche PLUi, calendrier, la tenue de réunions publiques en avril 2018, la tenue de réunions publiques en sept 2019)
  - **Lettre d'information par boitage :** janvier 2017 : avancement de la procédure, mars 2018 : présentation du diagnostic, orientations du PADD, annonce de la tenue de réunions publiques
  - **Articles de presse :**
    - ✓ Le Sillon le 2 décembre 2016
    - ✓ Le Sillon le 20 octobre 2017 : prescription du PLUi
    - ✓ la République des Pyrénées et Sud-Ouest le 21 mars 2018 : tenue des réunions publiques
    - ✓ la République des Pyrénées le 22 septembre 2019 : tenue des réunions publiques
  - **Réunions publiques en 2018 :** Présentation du PLUi, du diagnostic et du PADD, le 29 mars, à Pontacq, le 4 avril à Soumoulou, le 4 avril à Ger. Environ 155 personnes étaient présentes.
  - **Réunions publiques en 2019 :** Présentation des OAP, règlement et zonage général**,** le 17 septembre à Soumoulou, le 18 septembre à Pontacq, le 24 septembre à Ger. Environ 200 personnes présentes.
  - **Registres :** la CCNEB a mis à disposition du public dans chaque commune, un registre pour que le public puisse s'exprimer (observations, questions...). 3 observations ont été saisies sur les registres.
  - **Courriers :** 10 courriers et un courriel ont été adressés à la CCNEB.
- **la procédure du projet :**
  - **Le 17 décembre 2015** : Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Ousse Gabas **a prescrit l'élaboration du PLUI** sur le territoire Ousse Gabas (14 communes + Labatmale).
  - **Le 01 janvier 2017** : la Communauté de Communes Nord Est Béarn (CCNEB) a été créée, entraînant la fusion des communautés de communes d'Ousse Gabas, du Pays de Morlàas et du canton de Lembeye en Vic-Bilh.
  - **Le 23 mars 2017 : l**e Conseil Communautaire de la CCNEB acte la poursuite de la démarche de PLUi engagée à l'échelle du territoire d'Ousse Gabas.
  - **Le 20 décembre 2017 :** le Conseil Communautaire de la CCNEB débat sur les orientations du PADD.
  - **Le 30 janvier 2020** : La Communauté de Communes Nord Est Béarn arrête une 1ère fois le projet PLUI d'Ousse-Gabas et le bilan de la concertation. Par la suite, les communes d'AAST et de LOURENTIES ont émis un avis défavorable. Les PPA ont émis également des remarques.
  - **Le 30 septembre 2021 :** Le Conseil Communautaire de la CCNEB approuve les modifications ; et arrête une 2ème fois le projet PLUI d'Ousse-Gabas.
- le dossier mis à la disposition du public ainsi que le registre à feuillets non mobiles était consultable sur les sites de Ger, Pontacq, Soumoulou et au siège de la CCNEB à Morlaas. Ces dossiers ont été signés par le CE
- La publicité de l'enquête publique a été réalisée :

  ➢ par affichage sur les panneaux d'affichage dédiés sur les 14 communes d'OUSSE-GABAS et au siège de l'enquête publique à la CCNEB. Des communes ont également étendu la publicité par affichage sur des endroits stratégiques (voir annexe A1)

  ➢ par voie de presse dans :
  - le quotidien La République les 13 avril et 5 mai 2022
  - le quotidien Sud Ouest les 13 avril et 5 mai 2022

  Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Nord Est Béarn a adressé au commissaire enquêteur le 30 juin 2022 un certificat, attestant que l'avis d'enquête publique était affiché du 18 avril au 2 juin sur les 14 communes du territoire Ousse-Gabas ainsi qu'au siège de la CCNEB à Morlaas.

Un constat d'huissier a été réalisé.
Les dispositions des articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement ont été respectées.

- l'enquête publique s'est déroulée du 2 mai au 2 juin 2022, soit 32 jours consécutifs
- les permanences se sont déroulées sur les sites suivants :

Lieux d'enquête	Adresse	Jours et horaires des permanences
Mairie de Ger	Rue du Gleysia 64530 GER	Samedi 07 mai de 09h00 à 12h00 Samedi 21 mai de 09h00 à 12h00 Lundi 30 mai de 13h30 à 16h30
Mairie de Pontacq	Place Huningue 64530 PONTACQ	Lundi 16 mai de 14h00 à 17h00 Lundi 23 mai de 09h00 à 12h00 Mardi 31 mai de 09h00 à 12h00
Mairie de Soumoulou	1 place du Marché 64420 SOUMOULOU	Vendredi 6 mai de 09h00 à 12h00 Vendredi 13 mai de 13h30 à 16h30 Mercredi 1 juin de 09h00 à 12h00

- L'enquête publique a été clôturée le 2 juin à 1700. Le commissaire enquêteur a recueilli les registres, pièces annexées et courriers :
  - à MORLAAS le 2 juin à 17h15
  - à GER le 3 juin à 9h00
  - à SOUMOULOU le 3 juin à 9h30
  - à GER le 3 juin à 9h45
- le dossier d'enquête publique a bien été inséré sur le site internet de la communauté de communes :
  - suivi journalier effectué par le commissaire enquêteur
  - les différentes pièces du dossier papier étaient identiques au dossier déposé sur le site
  - le public pouvait déposer des observations en ligne : contrôlé par le CE via un dépôt d'une observation
- le dossier mis à la disposition du public est complet et clair, conforment aux dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'environnement.
- le nombre d'observations du public : 226
- le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis et présenté par le commissaire enquêteur en réunion le 10 juin au siège de la CCNEB en présence du Président, un adjoint, les responsables urbanismes en charge du PLUi ainsi que les représentants du bureau d'études.
  Un PV complémentaire concernant 3 observations a été complété le 28 juin 2022 et remis au Président de la CCNEB.
- la collectivité (CCNEB) a adressé le 24 juin 2022 au commissaire enquêteur un mémoire de réponse aux observations du public, ainsi qu'un mémoire de réponse complémentaire en réponse le 6/07/2022
- le commissaire enquêteur a adressé le 23 juin 2022 un courrier à monsieur le Président de la Communauté de Communes Nord Est Béarn afin de lui demander l'autorisation de dépasser le délai de remise du rapport jusqu'au 16 juillet inclus, vu le nombre important d'observations à analyser
- monsieur le Président de la Communauté de Communes Nord Est Béarn a adressé le 23 juin 2022 un courrier au commissaire enquêteur l'autorisant à dépasser le délai de remise du rapport jusqu'au 16 juillet inclus.
- l'enquête publique n'a suscitée quasiment aucun intérêt du public
- les personnes publiques associées, la MRAe ont été consultées lors des 1er et 2ème arrêt du PLUi
- l'enquête s'est déroulée sans incidents et dans un climat serein, malgré les enjeux

III - CONCLUSIONS

Le commissaire enquêteur apporte ses conclusions suivantes :

❖ **SUR LA CONCERTATION**

La concertation vise à associer le public le plus en amont possible dans l'élaboration des documents d'urbanisme tels que le PLUi.
Elle est censée apporter un regard supplémentaire à l'EPCI pour consolider son projet de PLUi, notamment sur l'environnement, sur le PADD, ect**.**
Au travers des différents constats (publicité, réunions, presse, boitage, newsletter, etc…), le commissaire enquêteur estime que la communauté de communes d'Ousse-Gabas au début de la démarche, suivie de la CCNEB à partir du 1er janvier 2017, ont communiqué tout au long de la démarche PLUI avec les habitants du territoire et ont respecté la procédure de concertation avec le public.
Il est à noter que 2 représentants de chaque commune ont siégé depuis 2015 aux commissions dédiées aux différents ateliers de construction du PLUI.
Les membres de cette commission PLUi font part, tout au long de l'élaboration du document, de l'avancée de la démarche, de leurs réflexions aux conseils municipaux.
Les observations datées entre février 2017 et novembre 2019 attestent de la mise à disposition des registres tout au long de la procédure.
Les observations témoignent que le public a cependant bien reçu l'information de la démarche du PLUI.
Avec seulement 13 observations remontées, le commissaire enquêteur regrette que le public ne se soit pas manifesté au moment de la concertation.
Cette phase du processus a été boudée par le public, peut-être que sa portée a été mal comprise.
La majorité du public, **pratiquement 60%,** s'est déplacé lors des permanences de l'enquête publique pour demander le maintien ou la création du classement de leur parcelle en zone constructible.
Dans le cas du déclassement de la parcelle, **le public a le sentiment que ces choix ont été faits sans les concerter**. Ce sentiment est différent lorsqu'il s'agit d'une parcelle agricole qui n'a jamais été classée urbanisée.
Il paraît intéressant de reprendre la définition de la concertation :
« la concertation est l'action de débattre , dans le cadre d'un dialogue engagé entre tous les acteurs concernés, qui échangent leurs arguments, afin de prendre en compte les divers points de vue exprimés et **de faire ainsi émerger l'intérêt général**, en amont de la mise en forme d'une proposition, avant de s'accorder en vue d'un projet commun. La concertation se distingue de la négociation.
C'est le cas par exemple lorsqu'une collectivité territoriale engage un processus de concertation avec la population locale dans la perspective d'un aménagement : la décision finale appartient aux élus qui seuls en détiennent formellement le pouvoir, mais qui devront intégrer les résultats de la concertation. »
Le PLUi est bel et bien un outil qui s'attache à l'intérêt général, avec des règles et des choix partagés au sein d'un espace élargi qu'est l'intercommunalité.

❖ **SUR LE DOSSIER**

Le commissaire enquêteur juge les documents clairs pour la compréhension du public.
Cependant il estime que le résumé non technique, outil de synthèse à destination du public, pourrait être plus étoffé avec des graphiques (cf remarque PPA).
Certaines légendes étaient peu lisibles sur le support papier (légère perte qualité à l'impression), mais d'autres l'étaient tout autant sur la version numérique.
Des problèmes de légende récurrents, surtout sur les OAP ont été signalé à la CCNEB par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête.
Les cartes graphiques des zonages de chaque commune étaient claires, s'agissant d'un document qui a été très souvent consulté.
De plus, les documents étant séparés, il était aisé de les télécharger séparément sur le site de la CCNEB (ex : OAP, règlement, cartes graphiques, ect).

❖ **SUR LA PUBLICITE**

La première insertion dans la presse a bien été réalisée au moins 15 jours avant l'enquête, et la deuxième dans les huit premiers jours de l'enquête.
Outre l'affichage sur les panneaux dédiés sur les 14 communes d'OUSSE-GABAS et au siège de l'enquête publique à la CCNEB, des communes ont rajouté des affichages sur des zones qui leur semblaient les plus à même d'élargir l'attention du public : entrée de village, etc. De plus des communes ayant un panneau d'affichage lumineux, ont pour certaines inséré un avis de l'enquête publique sur ce support. Le commissaire enquêteur n'a pas eu de remarque du public sur ce point. Il estime que la publicité a été de nature à informer largement le public, tel en atteste le nombre d'observations.
Les dispositions des articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement ont été respectées.

❖ **SUR LE SITE WEB :**

Le site web est facile d'accès. Un onglet intitulé PLUi Ousse Gabas permet d'accéder directement :
- au dossier
- au dépôt d'observations en ligne

Un répertoire facile d'accès également permet de visualiser les observations déposées sur le registre dématérialisé.
L'arrêté d'ouverture d'enquête publique était inséré sur un onglet très visible du lecteur.
La Communauté de communes du Nord Est Béarn a mis en ligne un registre dématérialisé pour permettre au public de déposer des observations en ligne, avec la possibilité de joindre des pièces.
Le public avait la possibilité de faire apparaître ou non ses coordonnées (RGPD) sur le registre dématérialisé. Le commissaire enquêteur juge cependant que la présentation ce dispositif prêtait à une légère confusion.
En effet, quelques personnes sont apparues en anonyme, alors qu'elles avaient joint une pièce avec leur coordonnée.
D'autre se sont rendues compte que la pièce jointe avec leur coordonnée était visible du public.
A l'occasion d'une prochaine enquête publique, il serait souhaitable d'établir une procédure simple qui ne prête pas à confusion.
Le nombre de connexions (3338) atteste que le public s'est intéressé à l'outil. Des personnes qui se sont présentées aux permanences, avaient, pour certaines, des documents récupérés du dossier en ligne (extrait carte graphique, autre)

❖ **SUR LE CHOIX ET NOMBRE DE PERMANENCES**

L'alternance des permanences entre le matin, l'après-midi, et le samedi matin a permis de proposer une offre large au public.
Le commissaire enquêteur estime que le choix des sites et le nombre de permanences a permis au public de se déplacer, tel en atteste le nombre d'observations.
Ainsi, 126 personnes se sont déplacées aux permanences, préférant expliquer de vive voix leurs observations.
Le commissaire enquêteur s'est attaché à poursuivra les entretiens avec le public bien au-delà de l'heure théorique de fermeture des permanences (plus de 2h00, jusqu'à 3heures après) par respect pour le public qui s'était déplacé, et également pour certaines personnes qui attendaient patiemment leur tour depuis plusieurs heures.
Le CE a expliqué au public les orientations du PADD et du SCoT, surtout dans le cas de parcelles situées en dehors du tissu urbain, ce qui a rallongé quelques entretiens.
Le commissaire enquêteur a souhaité que la dernière permanence ne se déroule pas le jour de clôture de l'enquête publique, afin de laisser un battement, ceci afin de recevoir ou de contacter éventuellement le public qui n'aurait pu être reçu.
Le commissaire enquêteur avait convenu avec les représentants de la CCNEB de terminer les permanences le 1er juin, soit un jour avant la fin de l'enquête, afin de pouvoir recevoir éventuellement le public le 2 juin, date de fin d'enquête.
Toutes les personnes ayant été reçues lors des permanences, cette disposition n'a pas été mise en œuvre.

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

❖ **SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Les personnes publiques associées ont été régulièrement sollicitées pour donner leur avis au vu du projet qui leur a été adressé, lors du 1er arrêt et du 2ème arrêt du PLUi.

Sur la **consommation d'espace**, le commissaire enquêteur juge que le territoire Ousse-Gabas a fait des efforts de **sobriété** entre la version 1 et 2 du PLUi, passant de 74 à 71ha. Cet effort est dû à une forte diminution de la surface en zone économique, rendu en zone agricole. Ainsi **l'effort de réduction de l'espace agricole et naturel est passé à 51%** par rapport par rapport à l'exercice 1990-2021. Il est vrai que le Territoire « partait de loin » avec encore une culture de divisions parcellaires (DP) dépassant très souvent les 1500m° (des exemples à 2000m° ont été constatés…)

Il est constaté un **nombre de logements inférieur** aux objectifs du SCoT sur les communes de Nousty, Pontacq et Soumoulou. En revanche, la commune de Ger dépasse de loin ses attributions accordées. Néanmoins, au global, les objectifs de production de logements sur l'ensemble du territoire Ousse-Gabas restent compatibles avec les orientations du PADD.
Le commissaire enquêteur approuve la décision de la CCNEB de réaliser un phasage l'ouverture progressive sur les zones AU des communes de Ger et Nousty.

En ce qui concerne l'OAP 2 de Ger, le CE prend acte de la décision de la CCNEB à maintenir les modalités d'ouverture à l'urbanisation définies initialement, mais le regrette et estime que cette orientation n'est pas à même de favoriser la production de **logements sociaux** sur cette commune. Cette commune risque de rencontrer quelques difficultés à atteindre ses objectifs de logements sociaux plus ambitieux si elle est amenée à changer d'armature (cf SCoT).

En ce qui concerne le maintien de la CCNEB sur **l'OAP thématique commerce,** au vu du faible potentiel résiduel restant sur la ZACOM, le CE estime que ce choix ne sera pas de nature à créer un déséquilibre important sur l'offre commerce de plus de 300m².

En ce qui concerne la remarque sur **la fourchette basse des OAP densité**, le commissaire enquêteur partage l'avis sur le constat. Le CE note des densités moindre pour les communes de Soumoulou et Nousty.
Il partage la méthodologie employée par la collectivité et admet une différence de densité en fonction des caractéristiques de l'OAP (emplacement, cohérence, etc).
Il estime cependant que la densité doit pouvoir être légèrement augmentée sur des opérations telles que le secteur Pré du Roy à Nousty, tout en respectant une harmonie avec le lotissement voisin.
En ce qui concerne les dents creuses de superficie inférieure à 3000m°, le CE estime que l'augmentation de la densité ne serait pas un frein à l'urbanisation, et répondrait davantage aux attentes d'une clientèle en recherche de terrains plus petits pour des raisons de coûts et d'entretien.
En ce qui concerne les communes non desservies en assainissement collectif, le commissaire enquêteur estime que les techniques d'assainissement individuel permettent également de diminuer sensiblement les surfaces, tout en respectant l'intégration dans le tissu urbain.

En ce qui concerne **l'objectif de croissance démographique de 1,5%** retenu dans le PADD, le CE pourrait le trouver légèrement optimiste. Toutefois, il estime que cet objectif rattraperait le retard constaté sur le territoire depuis 2011, induit principalement par deux communes importantes du Territoire qui ont eu un frein démographique sur la dernière décennie :
- pour Pontacq (polarité majeure) : développement bloqué par un problème structurant d'une station d'épuration
- pour Nousty (polarité intermédiaire) : développent urbain bloqué par le PPRi qui a impacté un projet important

Le CE juge que **l'objectif de croissance démographique** est compatible avec les orientations du SCOT, dans la version V2 du PLUi.

En ce qui concerne le sursis à statuer, le CE regrette que le sursis à statuer ait été appliqué de manière hétérogène sur le territoire. Le public l'a également constaté.

Le CE comprend que la **démarche environnementale** puisse être déclinée tout au long du dossier. Mais s'agissant d'un PLUi sur un territoire élargi, le dossier est déjà très volumineux et risque d'être plus difficilement digeste pour le public.
Le CE rejoint une remarque sur l'importance du **résumé non technique**, permettant au public d'avoir un aperçu clair et accessible du PLUI. S'il y a un document à étoffer c'est bien celui-là.

En ce qui concerne les réserves spécifiques de la Chambre d'Agriculture sur les communes :
- **Espoey :**
  Les parcelles ZL115, ZL127, ZM117, OE 649 et 659 ont fait l'objet d'une **autorisation d'urbanisme** positive. Le commissaire enquêteur prend acte que la collectivité souhaite maintenir les zones constructibles telles que définies au moment de l'arrêt du PLUi.
- **Gomer**
  Parcelles OA302 et 608 : le CE rejoint l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le risque de conflit avec l'activité agricole. Il s'est déplacé sur site et a constaté que les parcelles étaient cultivées en maïs. Le commissaire enquêteur estime que d'autres parcelles sur le bourg ne présentent pas le même intérêt agricole et émet **une réserve** sur cette OAP.
- **Livron** :
  Le commissaire enquêteur estime que la parcelle ZK14, de par son emplacement en extension immédiate du tissu urbain constitué du bourg constitue une opportunité d'urbanisation pour la collectivité, avec la création d'une OAP. De plus, le propriétaire de la parcelle ZK20 ne serait pas vendeur (source mairie). Aussi le CE **recommande** de supprimer l'OAP sur cette parcelle et de la basculer sur la parcelle ZK14.
- **Ponson-Dessus** :
  Parcelle 0C188 : suite à contrôle sur site, le commissaire enquêteur **recommande** de diminuer légèrement le zonage pour être conforme à la distance règlementaire du périmètre de réciprocité, et éviter des risques de conflit.
- **Soumoulou**
  OAP « côte de l'abreuvoir » : le CE prend acte que la CCNEB modifiera l'OAP en conséquence

En ce qui concerne la remarque sur **la gestion future de l'eau potable** : la collectivité a joint une note complémentaire sur les ressources et gestion de l'eau sur l'exercice 2020-2030. Le CE juge qu'elle répond aux interrogations de la MRAe.

❖ **SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Sur les permanences :

126 personnes se sont déplacées, et dans certains cas, ont déposé des observations multiples.
La participation physique du public était importante, en atteste le nombre de personnes, mais également le nombre important d'observations sur les registres : 189.
Le public a clairement privilégié les permanences physiques.

Sur le site web

Au regard du nombre total d'observations (263), le nombre d'observations déposées sur le site (par mail) est faible (57 observations).

Détail des demandes :

- **132 demandes de classement de parcelles en zone constructible**

Presque 60% des demandes traitaient d'un souhait à maintenir ou avoir le zonage en constructible. Le projet de PLUi ayant atteint les limites du nombre de logements disponibles, il a été très difficile d'accéder à ces demandes. Toutefois, le commissaire enquêteur a établi un régime d'exception pour 6 demandes (2 côtés urbanisés, et sur une commune ayant un nombre de logements prévus inférieur aux objectifs du PADD).

- 18 demandes de changement de destination de bâtiments à usage d'habitation

La majorité de ces demandes émane de la commune de Ger (11 demandes sur 18). La CCNEB avait effectué un premier recensement avec les élus qui avait conduit à une identification de granges sur les cartes graphiques (étoile). Des critères n'ont pas permis d'accéder à certaines demandes :

- présence d'une activité agricole proche (périmètre de réciprocité)
- absence de valeur patrimoniale (hangar, etc…)
- bâtiment isolé, risque de mitage, absence de réseau, etc…

Le commissaire enquêteur est cependant favorable pour les autres cas, persuadé que cela contribue :

- à favoriser le maintien et l'amélioration de granges vouées à l'abandon
- à apporter une ressource complémentaire par la location du bien
- à favoriser la densification

- 14 observations sur les OAP

Le commissaire enquêteur s'est montré quelque peu surpris de voir dans certains cas des propriétaires de parcelles concernées par des OAP découvrir ou être peu informés des projets d'aménagement.
Le public a dans certains cas permis d'alerter le commissaire enquêteur sur les risques routiers et hydrauliques liés à une OAP. Des OAP ont fait l'objet de réserves.

❖ **Sur les incidences environnementales**

Le commissaire enquêteur estime que le classement en zone N et NCe de 16,5% du territoire va contribuer à atteindre cet objectif aura des incidences positives sur l'environnement. Le classement de 9 zones en N et Nh va également freiner l'étalement urbain sur des zones agricoles ou naturelle.

❖ **SUR LA CONSOMMATION DE l'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL**

Le commissaire enquêteur a pu constater que le parti d'aménager n'a pas toujours été maîtrisé sur le Territoire, avec notamment des documents d'urbanisme permissifs. Des DP autorisent encore des parcelles de plus de 2000m° pour une seule maison…La demande s'oriente vers des parcelles plus petites pour des notions de budget et d'entretien, et les techniques d'assainissement autonome ont évolué.
L'agriculture a entamé sa mue avec des circuits courts. Le bouleversement mondial de l'offre alimentaire lié à la guerre devrait renforcer l'agriculture.
Le PLUi Ousse Gabas va permettre de diminuer de plus de 50% par rapport par rapport à l'exercice 1990-2021 la consommation de l'espace agricole et naturel sur le Territoire.

❖ **SUR LES OAP**

Les PPA, la MRAe, les communes, le public ont émis des observations, voire des réserves sur des OAP.
Le commissaire enquêteur en a tenu compte pour se forger sa propre opinion. Il a émis 7 réserves sur les OAP.

❖ **SUR l'ECONOMIE DU PROJET DE PLUi**

Le commissaire enquêteur a recommandé d'accéder à 6 demandes d'urbanisation qui représentent environ 9000m°, soit 1,2% supplémentaires de la surface consommée. Ces demandent n'affectent pas l'objectif de réduction de la consommation de l'espace.

Les 9 réserves concernent principalement des OAP. Ces réserves sont « levables » par la collectivité,
L'économie du projet de PLUi n'est pas affectée.

❖ **Sur la compatibilité avec le PADD**

Le commissaire enquêteur juge que **l'objectif de croissance démographique** est compatible avec les orientations du SCOT, dans la version V2 du PLUi.
Malgré les écarts parfois importants de nombre de logements prévisibles sur certaines communes, le commissaire enquêteur estime qu'au global, **les objectifs de production de logements sur l'ensemble du territoire** Ousse-Gabas restent compatibles avec les orientations du PADD.
Avec une réduction de 51% de la consommation de l'espace naturel et agricole, le commissaire enquêteur juge que le projet de PLUi est compatible avec les orientations du PADD.
Le classement en zone N et NCe de 16,5% du territoire va contribuer à atteindre cet objectif.

Le commissaire enquêteur estime que le projet de PLUi Ousse Gabas est compatible avec le PADD et les orientations du SCoT.

IV - AVIS

Après avoir analysé :
- les avis des PPA, de la MRAe, des communes
- les observations du public
- des situations sur site

le commissaire enquêteur émet les recommandations et réserves suivantes :

RECOMMANDATIONS

AAST

HOMBROUCKX Olivier/ OAP secteur bourg

Le commissaire enquêteur **recommande** que le maître d'ouvrage se rapproche du cabinet qui avait réalisé une étude hydrographique chez monsieur Hombrouckx (B713) et dans son environnement afin de relever les points saillants de l'étude (concerne l'OAP secteur bourg).

BARZUN

Le commissaire enquêteur a constaté que la parcelle voisine ZB 213 était boisée et **recommande** de classer cette parcelle en espace boisé au titre de l'article L.151-19 du CU.

ESPOEY

ECHASSERIAU Jean Marie et Annie

Le commissaire enquêteur **recommande** que l'ancienne maison (déclarée annexe source mairie) de la parcelle ZH52 fasse l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du CU.

LASCASSIES Jean-Jacques

Activité de pépiniériste sur les parcelles ZN 324, ZN 334 et 335 à ESPOEY.
S'agissant d'une activité agricole (arboriculture, horticulture, entretien parcs, etc…), le commissaire enquêteur **recommande** que le pétitionnaire puisse implanter son bâtiment sur les parcelles classées A, en dehors de la bande de bruit de 75 m.

MEDOU Franck

Le commissaire enquêteur **recommande** de modifier le zonage de la parcelle B609 (actuellement Nce) et de la classer « espace boisé identifié pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du CU » suite contrôle site.

GER

CAZENAVE Indivision Maryline, Thierry, Stéphane

Parcelles C 472, 474, 475, 476, 478 et 1669 à GER.
Le commissaire enquêteur **recommande le** changement de classement de AU0 en AU sous la condition qu'elle intègre la parcelle 472 au sein d'une OAP.

PEDEBIDEAU Jean-Bernard

Société COOS sur les parcelles B713, 714, 715, 716.
Le commissaire enquêteur **recommande** d'adapter le classement du zonage en cohérence avec ses activités :
- Na par rapport à son activité transport et prestation de services semble adapté
- voir si le zonage Na permettra d'englober également l'activité plus dédiée au secteur agricole (silo), ou s'il faudra rajouter un zonage Aa.

TRILHE-METEYER Auguste
Le commissaire enquêteur **recommande** de modifier le zonage de GER3 et de le ramener à la limite de la parcelle B1724.

GOMER
PENOUILH Annick et Jean-Marie et parcelle A341
Le commissaire enquêteur **recommande** une OAP comprenant les parcelles 345 et 663 de mr/mme PENOUILH ainsi que la parcelle A341 afin de la désenclaver.

LIMENDOUS
ARTIGUSSE Bernard
Le commissaire enquêteur **recommande** soit de modifier le zonage de la parcelle B290 en zone A, soit de faire évoluer le règlement Nce, et de permettre l'installation de cabanes mobiles pour volailles ou cochons. Cette modification du règlement intéresserait le Territoire, compte tenu de l'évolution de l'agriculture.

LIVRON
La parcelle ZK14, de part son emplacement en extension immédiate du tissu urbain constitué du bourg constitue une opportunité d'urbanisation pour la collectivité. Le commissaire enquêteur **recommande :**
- de supprimer l'OAP de la parcelle ZK20 (pas vendeur, source mairie)
- de créer une OAP sur la parcelle ZK14

PONSON DESSUS
Parcelle 0C188 : suite à contrôle sur site, le commissaire enquêteur **recommande** de diminuer légèrement le zonage pour être conforme à la distance règlementaire du périmètre de réciprocité, et éviter des risques de conflit (remarque Chambre d'Agriculture).

PONTACQ
CAZENAVE Jean-Bernard
Parcelle ZX75, et Territoire
Le commissaire enquêteur **recommande** de trouver une solution administrative pour ce pétitionnaire, mais également pour d'autres éventuelles demandes similaires sur la Territoire : création de silo de séchage et stockage de céréales avec volume supérieur au périmètre du PC.

LEGENDES SCHEMAS DOSSIER PLUi
Comme signalé au bureau d'études, et également remonté par la mairie de PONTACQ, le commissaire enquêteur **recommande** de modifier et adapter les légendes des OAP en fonction des projets d'aménagement : habitat groupé, collectif, etc…

DENSITES
Le commissaire enquêteur **recommande** d'augmenter légèrement les densités de population dans les différentes OAP du territoire (comme le soulignent le SMGP, la DDTM, la Chambre d'Agriculture, la MRAe), notamment sur les communes de Nousty et Soumoulou.

RESERVES

GER
MAIRIE de GER Emplacements réservés
La mairie souhaite faire évoluer des emplacements réservés et classer en NL les parcelles B32 et B33.
Le commissaire enquêteur est favorable aux sollicitations de la mairie sous **réserve** :
- qu'elles n'impactent l'équilibre écologique des zones humides proches
- qu'elles ne contribuent pas à faire passer sous la barre des 50% l'objectif de diminution des surfaces agricoles et naturelles (actuellement à 51% dans le PLUi). Les demandes d'urbanisation de parcelles qui rentrent dans les critères d'exception du commissaire enquêteur (2 côtés urbanisés, et sur une commune n'ayant pas dépassé les objectifs du PADD en nombre de logements) seront prioritaires. La surface totale induite par ces demandes d'urbanisation s'élève à environ 9000m° et sera à prendre en compte sur le calcul de surface restant disponible en termes de consommation d'espace.

GOMER
OAP secteur 2
Parcelles OA302 et 608, rue des Châtaigneraies
Il s'agit de parcelles cultivées (maïs) présentant un intérêt agricole. La Chambre d'Agriculture a émit une réserve de son côté.

Le commissaire enquêteur émet **une réserve** à la création d'une OAP sur ces parcelles. D'autres solutions d'aménagement n'impactant pas des parcelles agricoles existent sur la commune.

OAP secteur 3
La voie projetée dans l'OAP va créer des conflits en reliant la rue de la Vallée de l'Ousse (impasse) et la rue des Prés (étroite). Le commissaire enquêteur émet **une réserve** sur cette OAP, et recommande fortement de supprimer cette liaison.

NOUSTY
OAP secteur 2 Pré du Roy
Mrs-mme VERGEZ Marie Pierre / DALLET/ GUITET/ SARTHOU/ MONET
Le commissaire enquêteur émet **une double réserve** sur cette OAP :
- **une réserve** sur la création d'une voie douce (évolutive) entre l'OAP et la voie privée du Pic du Ger
- **une réserve** sur la création de l'OAP conditionnée à une contrainte de bail de la SCEA

OAP CAPSUS
Mrs RAUFASTE/ MONPEREZ-MADELMONT/ MONET
Le projet de tronçon de voie traversant la parcelle 65, reliant l'OAP à la rue des Grives suscite de nombreuses inquiétudes : augmentation risque inondation, augmentation trafic routier sur une voie pas adaptée (rue des Grives).
Le commissaire enquêteur émet **une réserve** sur l'OAP CAPSUS qui devra établir un schéma directeur de voirie global prenant en compte les incidences : traçé, accord de toutes les parties intéressées (collectivité, conseil départemental, agence de l'eau, etc), échéancier…

PONSON DESSUS
OAP secteur 2
Un périmètre de réciprocité englobe en totalité la parcelle ZC1146, ce qui constitue une incompatibilité avec le projet d'OAP sur ce secteur. Aussi, le commissaire enquêteur émet **une réserve au projet d'OAP** du secteur 2 conditionnée par le périmètre de réciprocité (à vérifier).

PONTACQ
OAP secteur 1 Collège, secteur 3 Pic du Midi
Le commissaire enquêteur est favorable aux demandes de la mairie (prise en compte du tracé des voies déjà réalisées ou à créer, et projet urbain) sous **réserve** de leur compatibilité avec les orientations du PADD et sous réserve que les densités soient maintenues.

En conséquence, au vu des conclusions citées plus haut, le commissaire enquêteur émet :

un AVIS FAVORABLE au PLUi Ousse Gabas

Assorti de :

- 14 recommandations
- 7 réserves

énumérées ci-dessus

Fait le 16 juillet 2022

Le Commissaire Enquêteur,

Michel CAPDEBARTHE

