



PLUi territoire Ousse Gabas Conseil communautaire du 23/02/2023

*Validation des modifications apportées au PLUi suite aux avis PPA
et avis et conclusions du commissaire enquêteur*

PREFECTURE
Pyrénées-Atlantiques
21 MARS 2023
Service :
Courrier ARRIVÉ




Maite FOURCADE **PAYS PAYSAGES**
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621




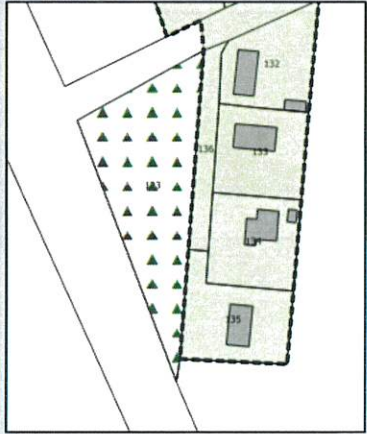


AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

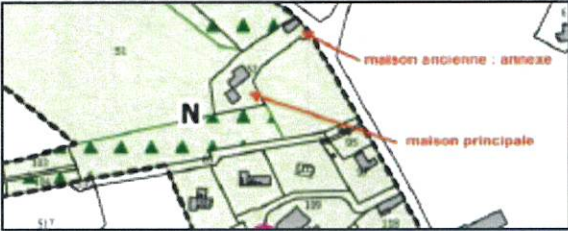

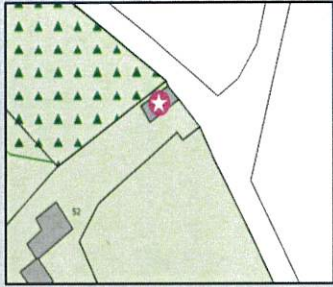
Avis favorable assorti de :
- 14 recommandations
- 7 réserves



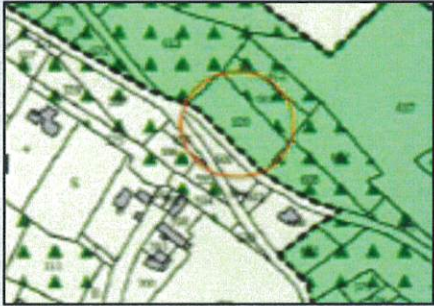


=> RECOMMANDATION

Observations	Proposition de réponse de la commission	Modification apportée au document
<p>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.</p>  <p><i>Il s'agit de la parcelle ZB123 et non ZB213</i></p>	<p><i>Au regard de l'intérêt paysager qui permet de gérer l'interface entre la RD940 et les maisons, les boisements présents sur la parcelle ZB123 pourraient être protégés au titre de l'article L,151-19 du CU</i></p>	<p><i>Modification règlement graphique : identification de la parcelle au titre du L151-23 du CU</i></p> 

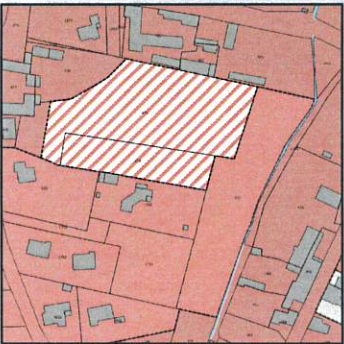
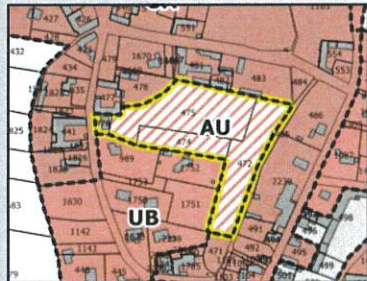
=> RECOMMANDATION

Observations	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>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.</p>  <p>Le plan cadastral de la parcelle ZH52 indique la position de la maison principale et de l'annexe. Des triangles verts sont placés sur la parcelle, et des flèches rouges pointent vers les bâtiments. Un 'N' est inscrit sur le plan.</p>	<p><i>L'ancienne maison située sur la parcelle ZH52 pourrait être identifiée au titre de l'article L151-11 2° du CU.</i></p>  <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>Idem PV</i></p>	<p><i>Modification règlement graphique avec ajout bâtiment en changement de destination et mise à jour de l'annexe 1.E.3</i></p>  <p>Le plan de modification du règlement graphique illustre l'ajout d'un bâtiment (représenté par un rectangle rose) sur la parcelle ZH52, à côté d'une zone hachurée de triangles verts.</p>

=> RECOMMANDATION

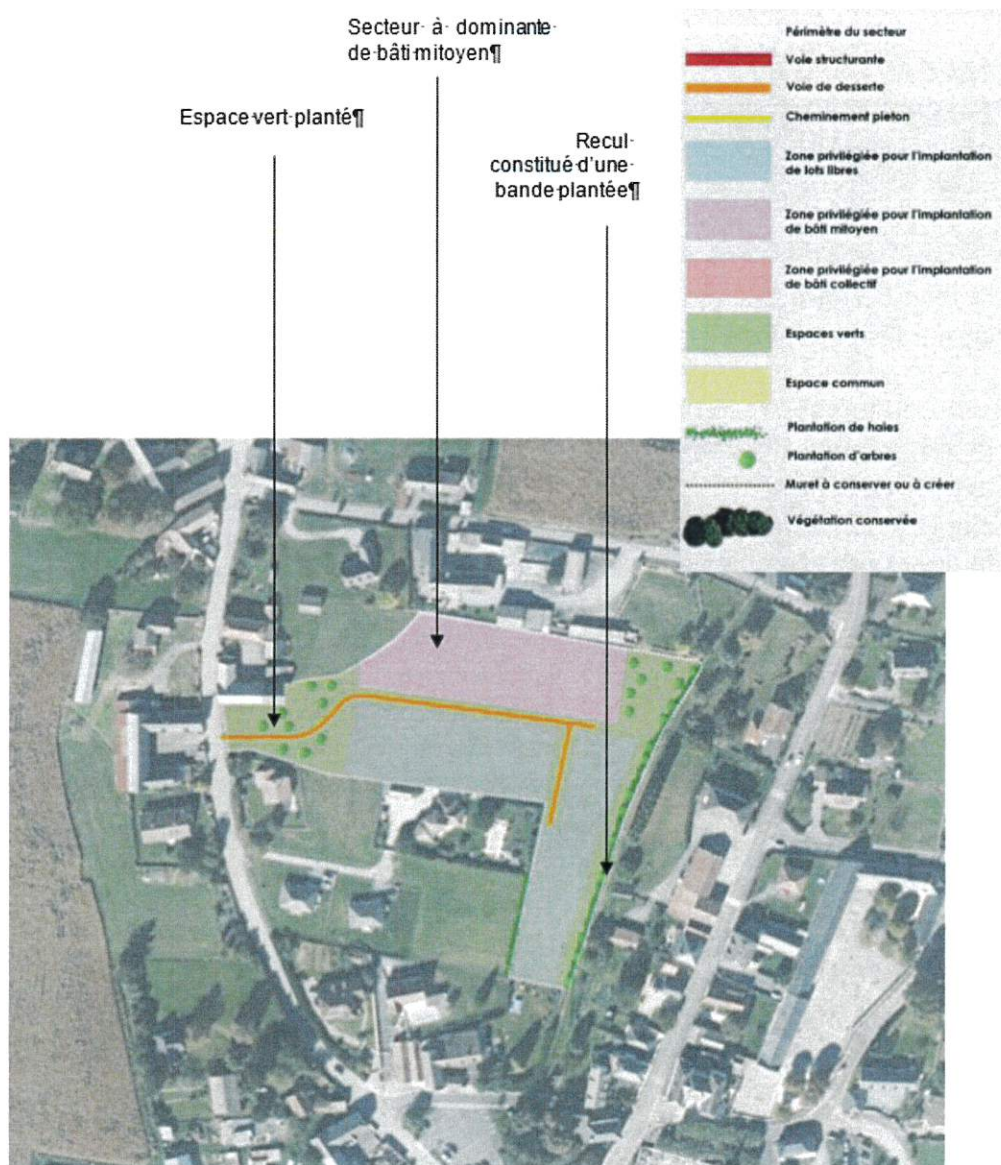
Observations	Proposition de réponse de la commission	Modification apportée au document
<p>Le commissaire enquêteur recommande de modifier le zonage de la parcelle B609 (actuellement Nce) et de la classer « espace boisé identifié pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du CU » suite contrôle site.</p> 	<p><i>Au regard de l'état boisé du site, la protection au titre du L151-23 du CU pourrait être étendue sur la parcelle B609.</i></p> 	<p><i>Modification règlement graphique : identification de la parcelle au titre du L151-23 du CU</i></p> 

=> RECOMMANDATION


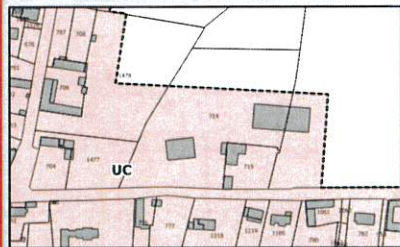
Observations	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>CAZENAVE Indivision Maryline, Thierry, Stéphane Parcelles C 472, 474, 475, 476, 478 et 1669 à GER.</p> <p>Le commissaire enquêteur recommande le changement de classement de AU0 en AU sous la condition qu'elle intègre la parcelle 472 au sein d'une OAP.</p> 	<p><i>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.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>Le classement en AU avec intégration de la parcelle 472 apparaît cohérent en matière d'aménagement au regard de la situation de cette parcelle</i></p>	<p>Modification règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Surface de la zone 1,22 ha</p> 

=> RECOMMANDATION

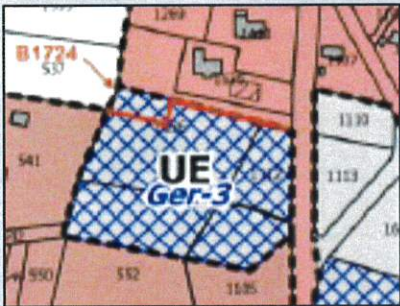
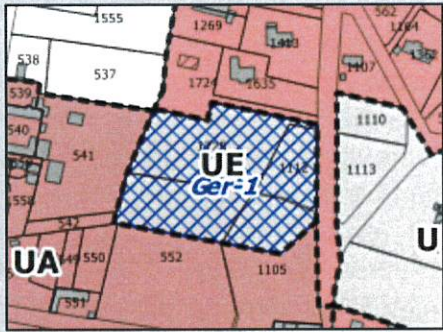
Le secteur représente une surface d'environ 1.2 ha. La densité sera comprise entre 10 et 12 logements par hectare soit un potentiel de 11 à 13 logements.




=> RECOMMANDATION

Observations	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>PEDEBIDEAU Jean-Bernard Société COOS sur les parcelles B713, 714, 715, 716.</p> <p>Le commissaire enquêteur recommande d'adapter le classement du zonage en cohérence avec ses activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Secteur situé en extension de la zone urbaine.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>La délimitation demandée par le pétitionnaire correspond à une extension qui ne peut être envisagée dans le cadre d'un STECAL. Le classement en zone Na ou Aa est lié à des activités isolées hors cette activité est située en continuité immédiate du bourg. Comme précisé lors de la réponse au PV, un classement en zone UC permettrait de concilier évolution de l'activité et prise en compte de la proximité de zones à vocation résidentielle.</i></p>	<p><i>Modification règlement graphique avec extension de la zone UC</i></p> <p><i>Nouvelle surface: 7,46 ha</i> <i>Ancienne surface :6,03ha</i></p> 


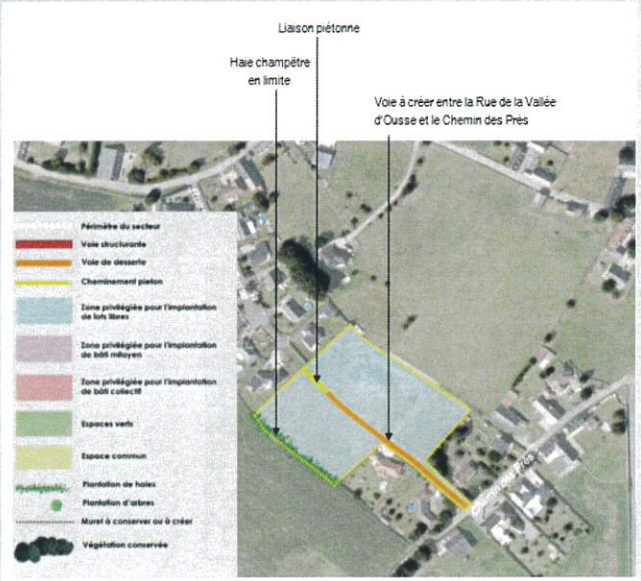
=> RECOMMANDATION

Observations	Proposition de réponse de la commission	Modification apportée au document
<p>Le commissaire enquêteur recommande de modifier le zonage de GER3 et de le ramener à la limite de la parcelle B1724.</p>  <p>The map shows a grid of parcels. Parcel B1724 is highlighted in red. A blue hatched area labeled 'UE Ger-3' is shown, extending beyond the boundary of parcel B1724. Other parcels are labeled with numbers like 541, 550, 552, 1105, 1113, 1133, 1269, 1493, 1555, 1771, 1635, 1110, 1113, 1105, 538, 539, 540, 541, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600.</p>	<p><i>La partie de parcelle B1724 intégrée en zone UE et identifiée en ER pourrait être restituée en zone UB.</i></p>	<p><i>Modification règlement graphique surface sur le tableau des ER.</i> <i>Nouvelle surface : 1,07 ha</i> <i>Ancienne surface : 1,10ha</i></p>  <p>The map shows the same grid of parcels. Parcel B1724 is highlighted in red. A blue hatched area labeled 'UE Ger-1' is shown, which is smaller than the 'UE Ger-3' area and is contained within the boundary of parcel B1724. Other parcels are labeled with numbers like 538, 539, 540, 541, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600.</p>

=> RÉSERVE


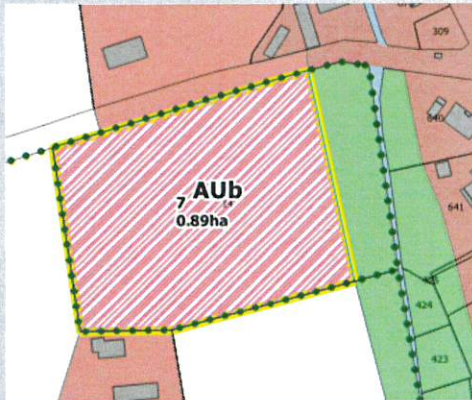
Observations	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>MAIRIE de GER Emplacements réservés</p> <p>La mairie souhaite faire évoluer des emplacements réservés et classer en NL les parcelles B32 et B33.</p> <p>Le commissaire enquêteur est favorable aux sollicitations de la mairie sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 9000m² et sera à prendre en compte sur le calcul de surface restant disponible en termes de consommation d'espace. 	<p><i>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).</i></p> <p><i>Extension d'un STECAL post EP à vérifier auprès de la DDTM</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>L'ER Ger-2 ne se justifie plus dans la mesure où la collectivité lors de l'EP a précisé être propriétaire des parcelles 28, 29, 31 et 32. Au regard de l'occupation actuelle de la parcelle 32, cette dernière pourrait être reversée en zone NL.</i></p>	<p>Modification règlement graphique et suppression de l'ER</p> <p>Nouvelle surface : 1,44ha Ancienne surface : 1,78ha</p>  <p>Le plan cadastral illustre une parcelle 32 (NL) entourée de parcelles 28, 29, 30, 31, 33, 34. Une zone verte à gauche du plan est hachurée.</p>

=> RÉSERVE

Observations	Proposition de réponse de la commission	Modification apportée au document
<p>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.</p> 	<p><i>La liaison identifiée entre la rue de la Vallée de l'Ousse au Nord et la rue des Prés pourrait être supprimée et remplacée par une liaison piétonne.</i></p>	<p><i>Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec modification du principe de voirie</i></p> 

LIVRON

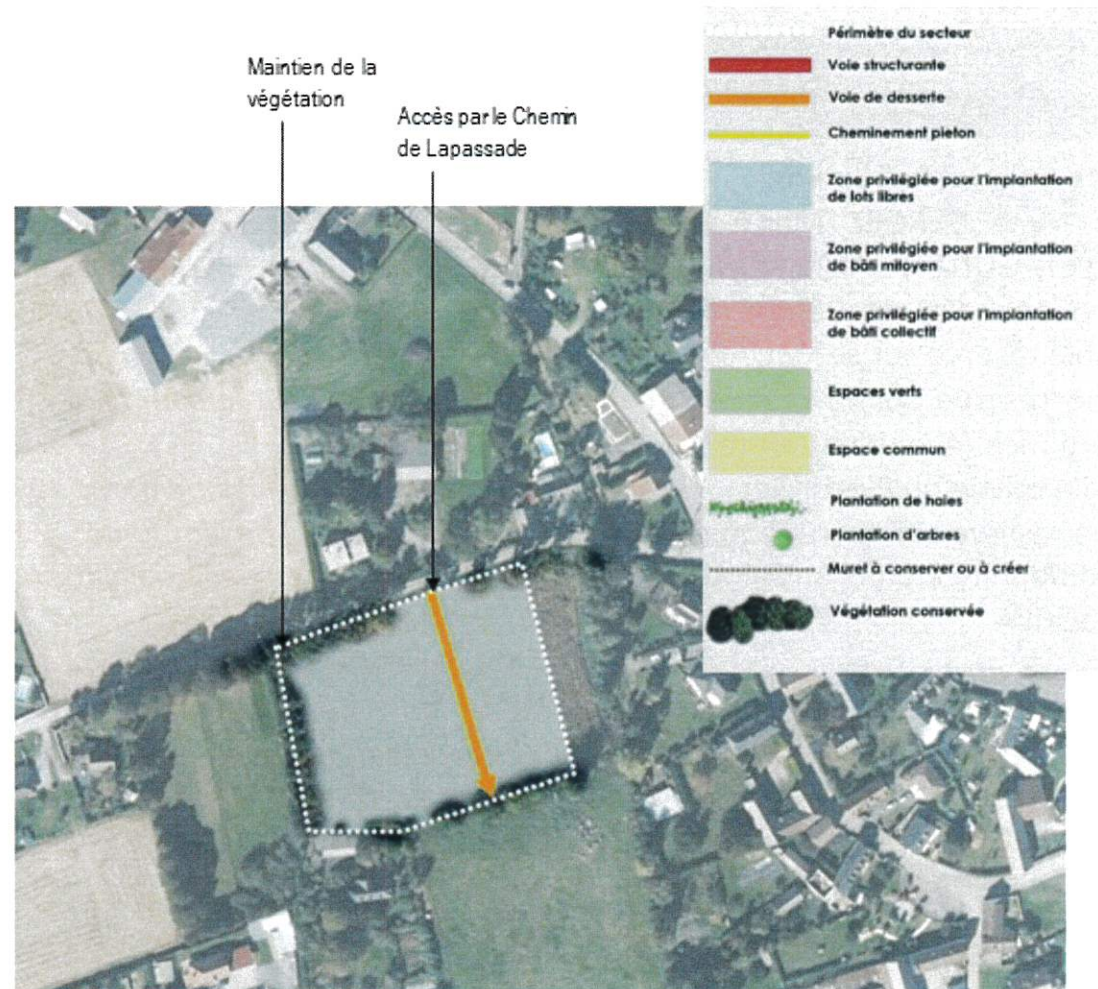
=> RECOMMANDATION

Observations	Proposition de réponse de la commission	Modification apportée au document
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">- de supprimer l'OAP de la parcelle ZK20 (pas vendeur, source mairie)- de créer une OAP sur la parcelle ZK14 	<p><i>Il pourrait être ajoutée une OAP sur la parcelle ZK14; il apparaît toutefois difficile de justifier la suppression de l'OAP sur la parcelle ZK20 au regard de la configuration de la parcelle (organisation de la desserte notamment).</i></p>	<p><i>Modification du règlement graphique avec un classement de la parcelle ZK14 en zone AUB et modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec ajout d'une OAP sur la parcelle concernée</i></p> 

LIVRON


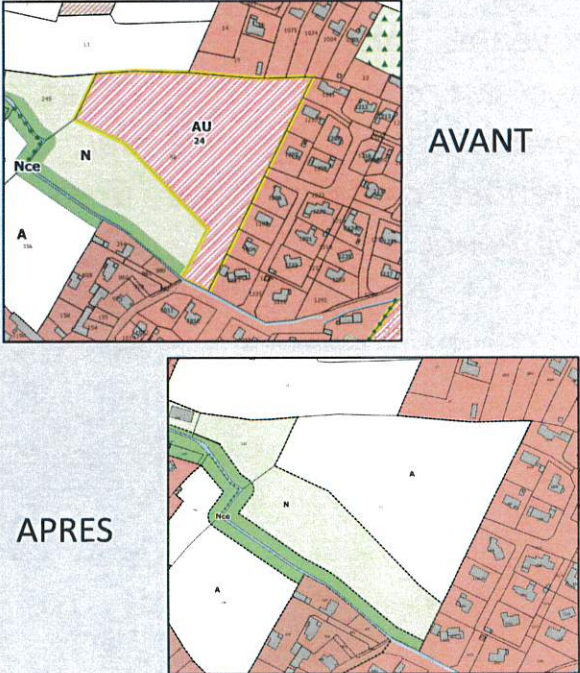
=> RECOMMANDATION

Le secteur représente une surface d'environ 0.9 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est comprise entre 8 et 9 logements par hectare soit un potentiel compris entre 6 et 7 logements.


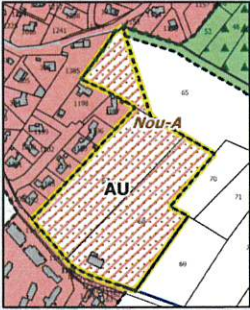



NOUSTY

=> RÉSERVE

Observations	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 	<p><i>La suppression de la zone AU induite par la contrainte liée au bail de la SCEA évoquée par le CE remettrait en cause le projet de la commune de Nousty et donc l'équilibre de développement sur la commune. Deux possibilités :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Ouverture de la zone après 2030</i>- <i>Suppression de la zone AU et augmentation de la densité sur les autres zones AU.</i> <p><i>La création d'une nouvelle zone AU n'est pas évoquée par le CE et engendrerait une fragilité juridique au regard de la superficie à compenser.</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>Suppression de la zone AU concernée et augmentation de la densité sur le secteur Capsus</i></p>	<p><i>Modification du règlement graphique avec suppression de la zone AU (2,20 ha pour 24 lots) reversé pour partie en zone A, N et Nce.</i></p>  <p>AVANT</p> <p>APRES</p>

=> RÉSERVE

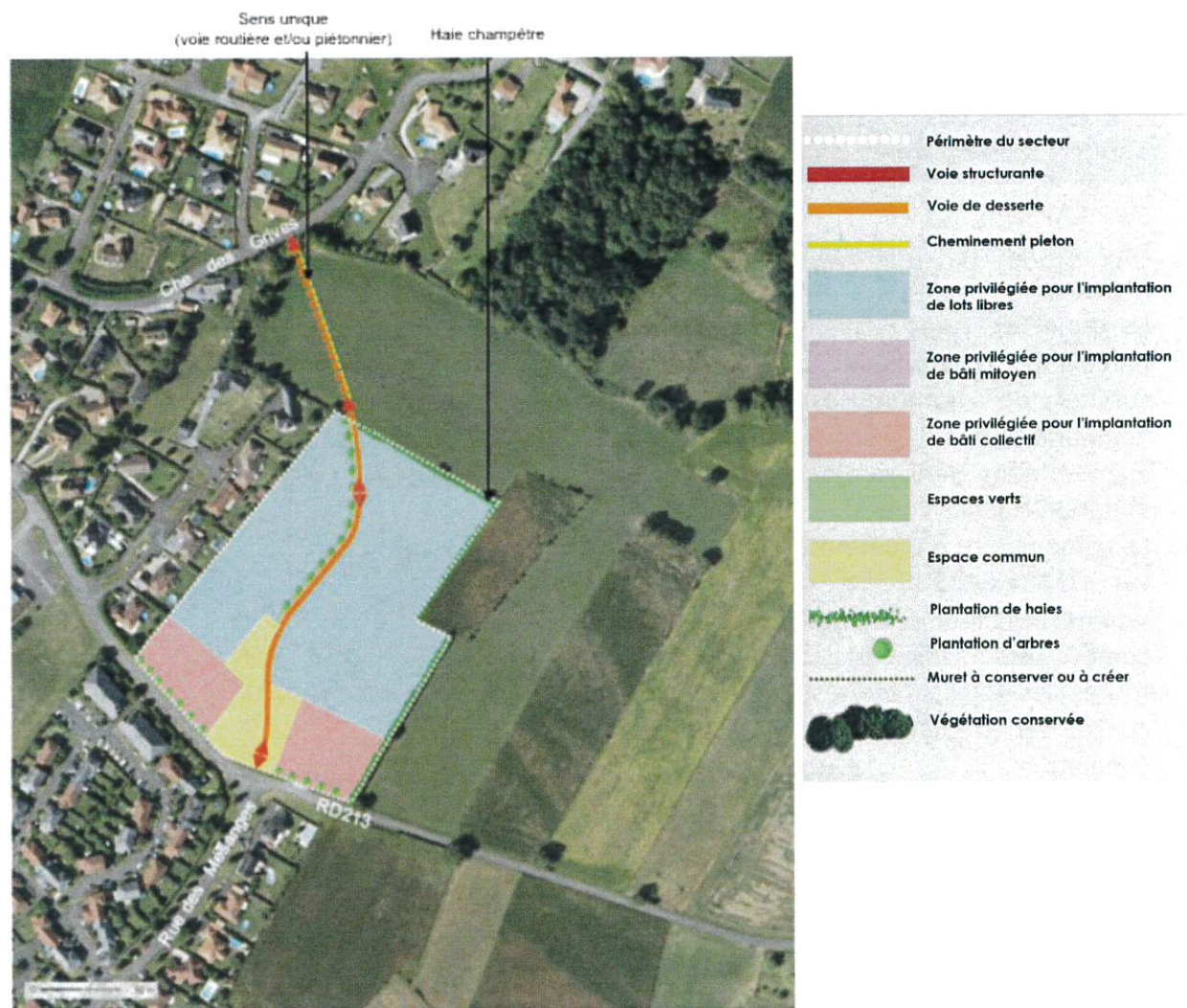
Observations	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>OAP CAPSUS Mrs RAUFASTE/ MONPEREZ-MADELMONT/ MONET</p> <p>Le projet de tronçon de voie traversant la parcelle 65, reliant l'OAP à la rue des Grives suscite de nombreuses inquiétudes : augmentation risque inondation, augmentation trafic routier sur une voie pas adaptée (rue des Grives).</p> <p>Le commissaire enquêteur émet une réserve sur l'OAP CAPSUS qui devra établir un schéma directeur de voirie global prenant en compte les incidences : tracé, accord de toutes les parties intéressées (collectivité, conseil départemental, agence de l'eau, etc), échancier...</p> 	<p><i>Les éléments demandés par le CE relèvent davantage d'une étude de faisabilité que d'une OAP. Une OAP reste un schéma de principe d'aménagement de la zone. Deux possibilités :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduction de la zone (partie Nord : espace vert) et suppression du bouclage - Maintien de la zone telle quelle si étude de la collectivité permet de lever la réserve <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>Emprise modifiée et mise en place d'un nouveau principe de voirie pour améliorer la sortie sur le chemin des Grives</i></p>	<p><i>Modification du règlement graphique avec réduction de l'emprise de la zone AU et classement en zone UE d'une partie de l'ancienne zone AU (0,43 ha) et modification du schéma de principe de l'OAP.</i></p> <p><i>Création d'un emplacement réservé (Nou-2) dont la destination est la création d'une voirie et d'un espace vert</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1462 1042 1711 1417"> <p>AVANT</p>  </div> <div data-bbox="1794 1042 2051 1417"> <p>APRES</p>  </div> </div>

NOUSTY

=> RÉSERVE



La voie sera à double sens dans sa traversée du secteur à urbaniser puis un sens unique et/ou un cheminement piétonnier sera aménagé sur la partie Nord afin d'interdire l'accès à la zone depuis le Chemin des Grives, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Le secteur représente une surface d'environ 2,9 ha. La densité sera comprise entre 22 et 26 logements par hectare soit un potentiel de 65 à 75 logements.



PONTACQ

=> **RÉSERVE**

Observations	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>OAP secteur 1 Collège, secteur 3 Pic du Midi</p> <p>Le commissaire enquêteur est favorable aux demandes de la mairie (prise en compte le 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.</p> 	<p><i>Les évolutions apportées dans le cadre du projet du collège concernant notamment le tracé des voies déjà réalisées ou à créer pourraient être intégrées à l'OAP.</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>Idem PV</i></p>	<p><i>Modification OAP proposée (schéma + texte) : Les cheminements piétons devront être intégrés à la conception des voies secondaires, sous la forme de trottoirs ou de voie partagée.</i></p> 

TERRITOIRE

=> RECOMMANDATION

Observations	Proposition de réponse de la commission	Modification apportée au document
<p>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...</p>	<p><i>Les légendes OAP pourront être adaptées pour une meilleure lisibilité</i></p>	<p><i>Modification de la légende des schéma des OAP avec les lots libres identifiés en bleu</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>L'augmentation de la densité induira une réduction des superficies en extension. Il conviendra d'évaluer les incidences des modifications apportées et de voir si une telle augmentation des densités est envisageable.</i></p>	<p><i>(Cf fin du diaporama)</i></p>



OBSERVATIONS DU PUBLIC



Observations et avis CE

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.

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.

Rappel de la réponse lors du PV

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. »*

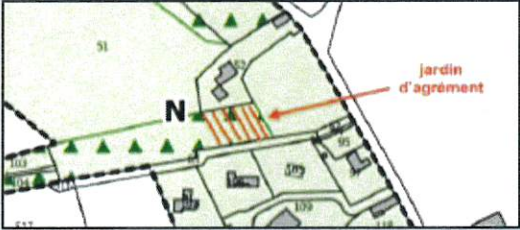
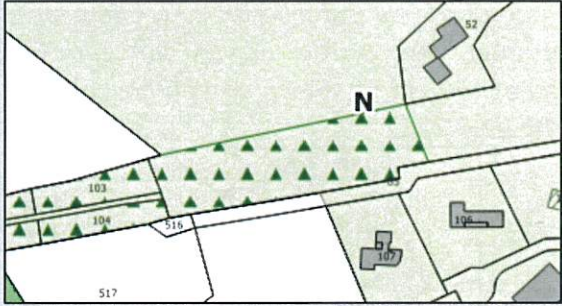
Proposition de réponse de la commission

Les arbres mentionnés pourront être identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU.

Modification apportée au document

Modification règlement graphique : identification de deux arbres au titre du L151-23 du CU



Observations et avis CE	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>CHASSERIAU 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.</p>  <p>Le commissaire enquêteur prend acte de la Proposition de réponse de la collectivité. Il est favorable à la modification du document graphique.</p>	<p><i>Il ne s'agit pas d'une identification au titre des Espaces Boisés Classés mais au titre de l'article L151-23 du CU.</i> <i>La délimitation pourra être réajustée.</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>Idem réponse PV</i></p>	<p><i>Modification du règlement graphique avec réduction de l'emprise du secteur identifié au titre de l'article L151-23 du CU</i></p> 

Observations et avis CE

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.



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.

Rappel de la réponse lors du PV

*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.*

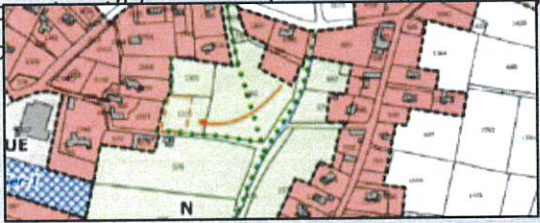
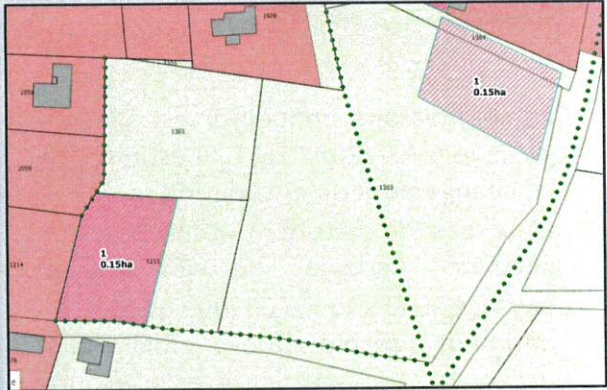
Proposition de réponse de la commission

Idem réponse PV

Modification apportée au document

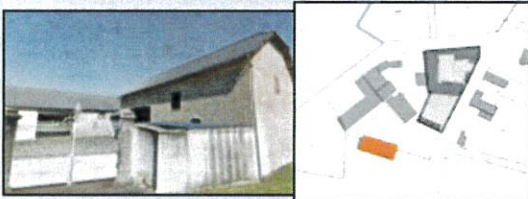
Modification du règlement graphique



Observations	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>CAILLEAU Pascal <i>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 C 1303 vers la parcelle C 1215.</i></p>  <p>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.</p>	<p><i>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.</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>Idem réponse PV</i></p>	<p><i>Modification règlement graphique avec modification de la zone urbaine en fonction de la demande faite.</i></p> 

Observations et avis CE

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



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.

Rappel de la réponse lors du PV

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).

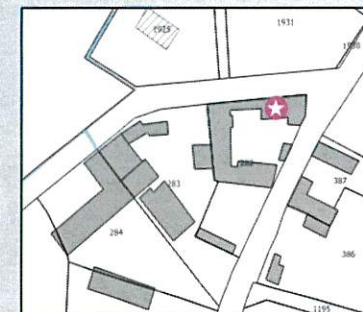
En outre, un bâtiment agricole (stockage) lié à une exploitation de cultures céréalières est présent à proximité du bâtiment ciblé par la présente demande (source CA).

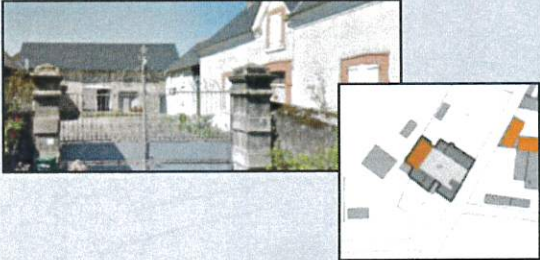
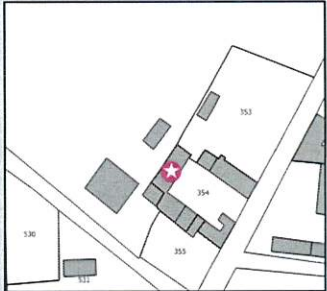
Proposition de réponse de la commission

Le bâtiment pourra être identifié au titre du L.151-11 2° du CU

Modification apportée au document

Modification règlement graphique avec ajout du bâtiment en changement de destination et mise à jour de l'annexe 1.E.3



Observations et avis CE	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p><i>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.</i></p>  <p>Le commissaire enquêteur est allé sur place le 6 /07/2022. 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.</p>	<p><i>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).</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>Le bâtiment pourra être identifié au titre du L.151-11 2° du CU</i></p>	<p><i>Modification règlement graphique avec ajout de la parcelle en changement de destination et mise à jour de l'annexe 1.E.3</i></p> 

Observations et avis CE

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



Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place le 6/07/2022. 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.

Rappel de la réponse lors du PV

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).

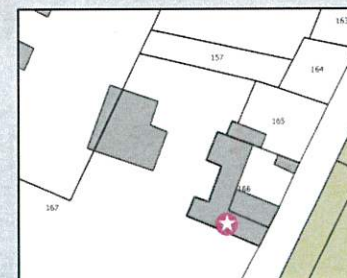
Aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments. Mais il semblerait que les bâtiments présentent un caractère patrimonial (source googlemaps).

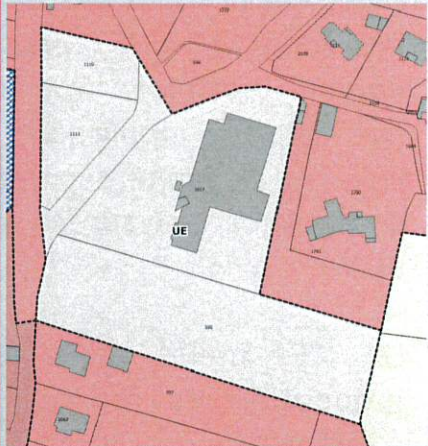
Proposition de réponse de la commission

Le bâtiment pourra être identifié au titre du L.151-11 2° du CU



Modification apportée au document

Modification règlement graphique avec ajout du bâtiment en changement de destination et mise à jour de l'annexe 1.E.3



Observations et avis CE	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p><i>Mairie de Ger</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - obsv 1 : souhaite reprendre les ER prévus dans le POS avec l'élargissement des voies communales, et ER sur les voies départementales - obsv 2 : la parcelle C 595 ayant été récemment achetée par la commune, elle souhaite que le classement ER soit modifié en UE - obs 3 : la commune a acheté la parcelle B32. Elle souhaite que les parcelles B32 et B33 soient classées NL. <p>La commune souhaite la suppression de GER 2 car elle a acheté récemment les parcelles B28 et B31 (B29 déjà propriété de la commune)</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte de la Proposition de réponse de la collectivité. Il est favorable aux sollicitations de la</p> <p>mairie sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Obs 1 : Une analyse des ER demandés et leur impact potentiel devra être réalisée afin de rester compatible avec le PADD - Obs 2 : Si la parcelle est à présent propriété de la commune, le classement en ER ne se justifie plus. - Obs 3 : 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 <p style="text-align: center;">Proposition de réponse de la commission</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obs 1 : Commune valide la non reprise des ER du POS - Obs 2 : cf. réponse PV - Obs 3 : cf. réponse réserve 	<p>OBS 2 : Modification règlement graphique avec suppression ER-1 sur la parcelle concernée</p> 

Observations et avis CE	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>MAIRIE de GER <i>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 ?</i></p> <p>Le CE prend acte de la proposition de réponse de la collectivité</p>	<p><i>La hauteur maximale autorisée pourra être précisée.</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>S'agissant de clôtures végétales, leur hauteur est réglementée par le code civil. Toutefois, il pourra être précisé la hauteur de grillage autorisée.</i></p>	<p><i>Modification règlement écrit de toutes les zones</i></p> <p><u>Avant :</u> Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales</p> <p><u>Après :</u> Soit d'un grillage d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,80m doublé d'une haie mélangée d'essences locales</p>

Observations et avis CE	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>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.</p>  <p>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.</p>	<p><i>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. »</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>L'arbre mentionné pourra être identifié au titre de l'article L.151-23 du CU.</i></p>	<p><i>Modification règlement graphique : identification du chêne au titre du L151-23 du CU</i></p> 

GOMER

Observations et avis CE

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.



La propriété de M, 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 SARTHOUSOULEROT (observation E23).

Rappel de la réponse lors du PV

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.

Proposition de réponse de la commission

Le commissaire enquêteur précise dans son avis qu'il s'agit d'une extension de la zone UBb et non d'un classement en zone Nh.

La zone UBb pourrait être étendue pour intégrer la construction existante située sur la parcelle A422.

Modification apportée au document

Modification règlement graphique avec extension de la zone UBb sur la base de l'emprise des constructions.



GOMER

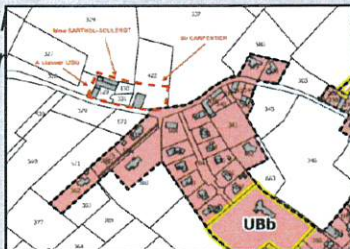
Observations et avis CE

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 le classement en zone UBb, voire en



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 SARTHOUSOULEROT puisse être intégrée dans une extension de la zone UBb, ainsi que la parcelle de monsieur CARPENTIER (A422).

Rappel de la réponse lors du PV

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 50m 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.

Proposition de réponse de la commission

La zone UBb pourrait être étendue pour intégrer la construction existante en cohérence avec la réponse faite pour la parcelle A422.

Modification apportée au document

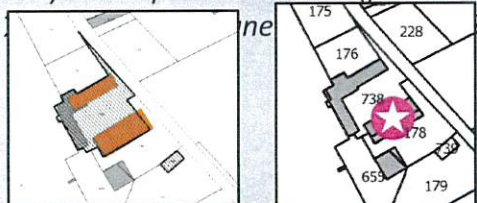
Modification règlement graphique avec extension de la zone UBb sur la base de l'emprise des constructions.



LOURENTIES

Observations et avis CE

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



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.

Rappel de la réponse lors du PV

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 cultures (source CA).

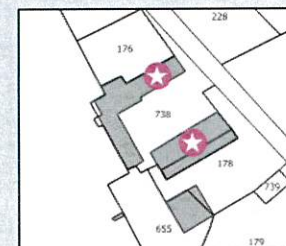
En outre, aucune photo ne permet d'attester de la qualité patrimoniale des bâtiments. Mais il semblerait que ces bâtiments présentent un intérêt patrimonial (source googlemaps).

Proposition de réponse de la commission

L'un des bâtiments fait déjà l'objet d'un changement de destination dans le PLU arrêté. Cohérence dans l'identification du second bâtiment.

Modification apportée au document

Modification règlement graphique avec ajout du bâtiment en changement de destination et mise à jour de l'annexe 1.E.3

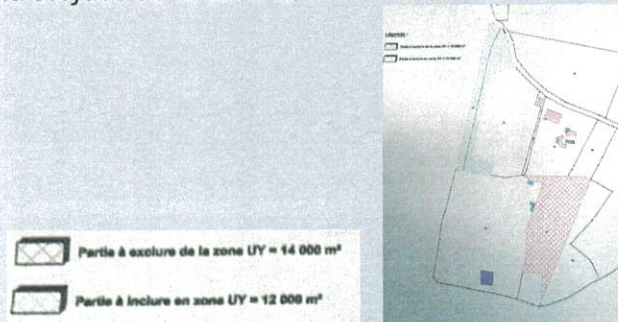


PONSON-DESSUS

Observations et avis CE

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.



Le commissaire enquêteur prend acte de la Proposition de 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.

Rappel de la réponse lors du PV

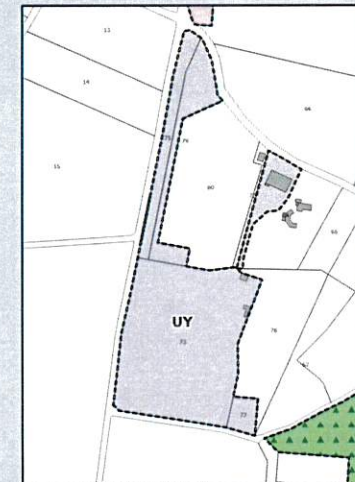
Le secteur d'extension demandé est situé en continuité de la zone UY délimitée et génère de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020. Le parking pourrait être réintégré à la zone urbaine avec la création d'une voirie moins consommatrice d'espace. Suite à des échanges entre le porteur 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.

Proposition de réponse de la commission



La délimitation de la zone UY pourrait être modifiée conformément à la réponse au PV

Modification apportée au document

Modification règlement graphique avec évolution de la délimitation de la zone UY au regard de la demande faite.
Nouvelle superficie : 5,2 ha
Ancienne superficie : 5,7 ha

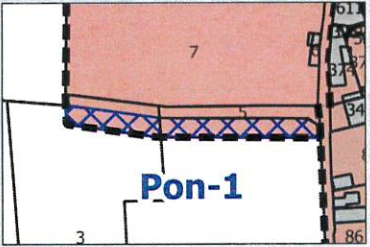
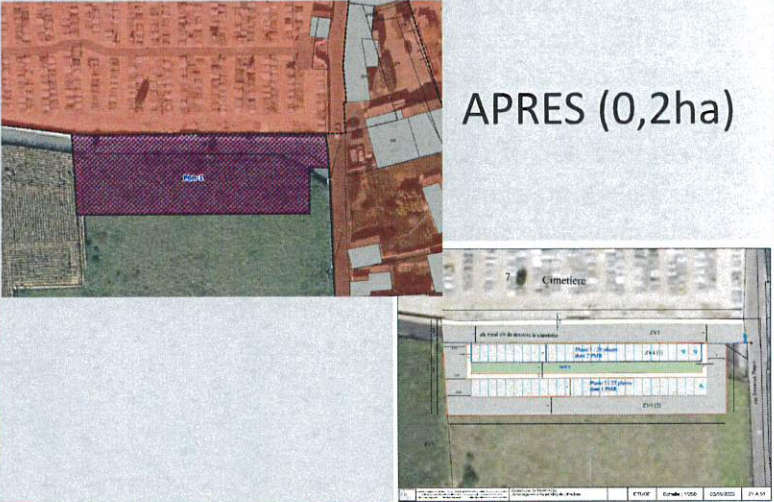


PONSON-DESSUS

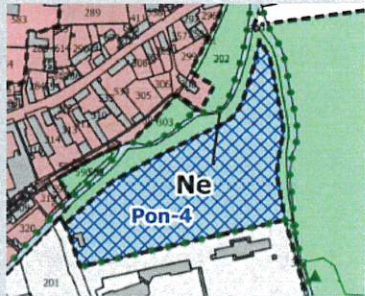
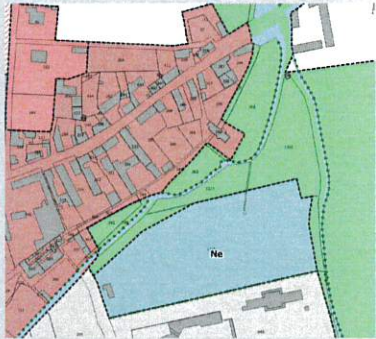
Observations et avis CE	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>Mairie de Ponson-Dessus <i>La mairie a un projet de centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge. Elle demande le classement adéquat.</i></p> <p>Le commissaire enquêteur se réjouit que le règlement soit compatible 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.</p>	<p><i>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 apparaît donc compatible avec cette orientation.</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>Une zone Ner sera créée sur le site de l'ancienne décharge afin d'y autoriser une centrale photovoltaïque</i></p>	<p><i>Modification règlement graphique avec délimitation d'une zone Ner sur le site de l'ancienne décharge. Nouvelle surface Ner : 1,58 ha</i></p>  

Observations et avis CE	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>MAIRIE PONTACQ</p> <p><i>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.</i></p> <p>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.</p> <p>Le commissaire enquêteur est favorable à une évolution du règlement écrit sur cette zone spécifique Uaa afin de lever les contraintes de ces parkings.</p>	<p><i>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.</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>Le règlement écrit de la zone UAa pourrait être modifié comme demandé.</i></p>	<p><i>Modification règlement écrit sur les stationnement dans le cadre de changements de destination en zone UAa</i></p> <p><i>Dans le cas d'un changement de destination ou d'une réhabilitation d'une construction existante en plusieurs logements, il sera exigé le nombre de places de stationnement supplémentaire correspondant aux nouveaux besoins générés par l'opération <u>excepté dans le secteur UAa.</u></i></p>

PONTACQ

Observations et avis CE	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>MAIRIE PONTACQ Obs E47 : la mairie souhaite augmenter la surface de l'emplacement réservé PON-1 .</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.</p>	<p><i>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.</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>L'emplacement réservé serait revu en fonction des réflexions menées par la commune de Pontacq</i></p>	<p><i>Modification règlement graphique avec évolution de l'emprise de l'ER PON-1 et réajustement de la zone UB en conséquence</i></p> <p>AVANT(0,12ha)</p>  <p>APRES (0,2ha)</p> 

PONTACQ

Observations et avis CE	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>MAIRIE PONTACQ Obs E48 : la mairie souhaite supprimer l'ER sur les parcelles C 1314 et C 1316.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.</p>	<p><i>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 défini sur ces parcelles pourra donc être supprimé et les parcelles précitées (C1314 et C1316) pourront être reversées en zone naturelle.</i></p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>L'emplacement réservé ER Pon-4 sera supprimé et les parcelles C1314 et C1316 reversées en zone naturelle</i></p>	<p><i>Modification règlement graphique avec suppression de l'ER PON-4 et la réduction de la zone Ne</i></p> <p>AVANT (1,65ha)</p>  <p>APRES (1,38ha)</p> 

PONTACQ

=> **RÉSERVE**

Observations	Rappel de la réponse lors du PV
<p>MAIRIE PONTACQ <i>Obs E49 : la collectivité souhaite que l'OAP secteur 2 (Pic du Midi) puisse être complétée avec une voie routière de liaison avec le lotissement Clos des Noisetiers</i></p> <p><i>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</i></p>	<p><i>l'OAP secteur 2 pourra être complétée par une voie de liaison avec le lotissement Clos des Noisetiers</i></p> <p data-bbox="1267 1038 1989 1206">Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>Maintien de l'OAP telle que définie au moment de l'arrêt au regard de la commercialisation des lots ne permettant plus le bouclage</i></p>

Observations et avis CE

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.



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.

Rappel de la réponse lors du PV

Secteur en extension de la zone urbaine 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 globales du PLUi en termes de surface et nombre de logements.

Proposition de réponse de la commission

Les parcelles citées ne constituent une dent creuse du fait qu'elles soient rattachées à un grand ilot agricole. Proposition de maintenir telle quelle l'emprise de la zone urbaine.

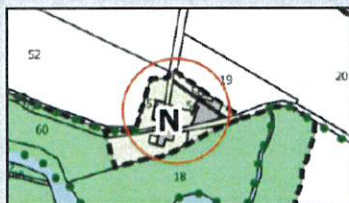
SOUMOULOU

Observations et avis CE

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



Le commissaire enquêteur prend acte de la Proposition de 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.

Rappel de la réponse lors du PV

Une identification du moulin à eau au titre de l'article L.151-11 du CU pourra être réalisée.

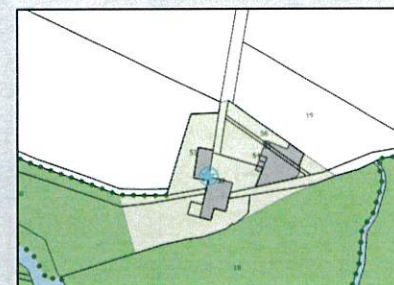
En revanche, les bâtiments identifiés sont classés en zone jaune du PPRI (zone d'expansion des crues), ce qui paraît incompatible avec les critères définis pour le changement de destination et les orientations du PADD « limiter l'exposition aux risques et aux nuisances ».

Proposition de réponse de la commission

Une identification du moulin à eau en tant qu'élément de patrimoine au titre de l'article L.151-19 du CU pourrait être réalisée.

Modification apportée au document

Modification du règlement graphique avec une identification du moulin à eau au titre de l'article L.151-19 du CU et mise à jour de l'annexe 1.E.2



TERRITOIRE

Observations et avis CE	Rappel de la réponse lors du PV	Modification apportée au document
<p>CIVADIER Magalie <i>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.</i></p> <p>Le commissaire enquêteur relève la pertinence de l'observation et prend acte de la Proposition de réponse de la collectivité.</p> <p>Il est favorable à une évolution du règlement par une disposition spécifique concernant les haies arborées existantes en limites séparatives.</p>	<p>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.</p> <p>Proposition de réponse de la commission</p> <p><i>Le règlement pourrait être modifié par une disposition spécifique concernant les haies arborées existantes en limites séparatives</i></p>	<p><i>Modification règlement écrit de toutes les zones afin d'y intégrer une disposition spécifique sur les haies arborées</i></p> <p>Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (<i>espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères,....</i>) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.</p>



**SYNTHESE CONSOMMATION D'ESPACE
SUITE AUX MODIFICATIONS APPORTEES**



ARRÊT

Commune	Potentiel de logements par commune offert par le PLUi	Potentiel sans consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	Potentiel avec consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	
		Potentiel net offert en renouvellement urbain/densification (dont autorisations d'urbanisme en densification)	Potentiel offert par les espaces interstitiels et extension	Autorisations d'urbanisme antérieures au PLUi restantes
Aast	12	1	11	0
Barzun	31	15	13	3
Espoey	82	11	35	36
Ger	145	29	116	0
Gomer	22	3	19	0
Hours	15	3	10	2
Limendous	19	5	9	5
Livron	23	8	6	9
Lourenties	16	4	12	0
Lucgarier	14	3	7	4
Nousty	142	11	131	0
Ponson-Dessus	14	3	9	2
Pontacq	168	45	119	4
Soumoulou	239	18	204	17
TOTAL	943	160	701	82

APPROBATION

Commune	Potentiel de logements par commune offert par le PLUi	Potentiel sans consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	Potentiel avec consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	
		Potentiel net offert en renouvellement urbain/densification (dont autorisations d'urbanisme en densification)	Potentiel offert par les espaces interstitiels et extension	Autorisations d'urbanisme antérieures au PLUi restantes
Aast	12	1	11	0
Barzun	31	15	13	3
Espoey	82	11	35	36
Ger	149	30	119	0
Gomer	23	3	20	0
Hours	12	3	7	2
Limendous	19	5	9	5
Livron	23	8	13	2
Lourenties	17	5	12	0
Lucgarier	13	2	7	4
Nousty	128	11	117	0
Ponson-Dessus	14	3	9	2
Pontacq	161	35	122	4
Soumoulou	242	19	206	17
TOTAL	926	151	700	75

Potentiel de 926 logements au lieu de 943 logements au moment de l'arrêt du PLUi
 Plus de 23% du potentiel n'est pas ouvert immédiatement à l'urbanisation contre 14%
 au moment de l'arrêt du PLUi

ARRÊT

Zones du PLUi	Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLUi
Zones résidentielles	Environ 60 ha dont 5 ha de dents creuses hors artificialisation (non compris autorisations d'urbanisme délivrées représentant environ 10 ha)
Zones d'activités	Environ 3 ha
Zone dédiée aux équipements, services et loisirs	Environ 4 ha
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité engendrant une activité nouvelle sur un site non occupé : <i>Ner sur Espoey, Nv1 sur Espoey, Ne sur Gomer et Espoey</i>	Environ 4 ha
Total de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générées par le PLUi	Environ 71 ha hors autorisations d'urbanisme délivrées

APPROBATION

Zones du PLUi	Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLUi
Zones résidentielles	Environ 58,5 ha dont environ 6 ha de dents creuses hors artificialisation (non compris autorisations d'urbanisme délivrées antérieurement à l'approbation du PLUi et représentant environ 9 ha)
Zones d'activités	Environ 3,5 ha
Zone dédiée aux équipements, services et loisirs	Environ 5,3 ha
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité engendrant une activité nouvelle sur un site non occupé : <i>Ner sur Espoey et Ponson-Dessus, Nv1 sur Espoey, Ne sur Gomer et Espoey</i>	Environ 5,5 ha (dont 4,1 ha en zone Ner sur ancienne décharge et ancien site industriels)
Total de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générées par le PLUi	Environ 73 ha hors autorisations d'urbanisme délivrées (dont 4,1 ha sur un ancien site industriel et ancienne décharge)

Habitat : Réduction de la consommation d'espace à la suppression de la zone AU le Pré du Roy sur Nousty.

Zones d'activités : Extension de la surface consommée pour l'activité de Ponson-Dessus

Equipements, services et loisirs: augmentation de la surface consommée liée au reversement en zone UE sur Nousty d'une partie de la zone AU et à la rectification d'une erreur sur Ger lors de l'arrêt (non comptabilisation d'une des zones UE)

STECAL : augmentation liée à la zone Ner de Ponson-Dessus pour le photovoltaïque



RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES



Soumoulou

=> Erreur d'intitulé de zone sur Soumoulou sur le règlement graphique : UX au lieu de Uxb

=> OAP Soumoulou secteur rue de l'Ousse : secteur nord et sud superficie rectifiée et nombre de logements correspondants

extrait du règlement écrit du PLUI pour arrêt

ZONES UX

La zone UX correspond aux zones urbaines à vocation d'activités pouvant notamment accueillir des activités industrielles situées sur les communes de Pontacq et Soumoulou. Elle comprend un secteur UXa correspondant à la zone d'activités de Pey à Pontacq et un secteur UXb correspondant aux activités industrielles présentes dans les bourgs sur Pontacq et Soumoulou.

PLU pour arrêt

Densité brute et nombre de logements

Le secteur 3 (partie nord) représente une superficie d'environ 1,5 ha. La densité sera comprise entre 20 et 25 logements par hectare soit un potentiel compris autour 30 et 38 logements

Le secteur 3 (partie sud) du secteur représente une surface d'environ 1,5 ha. La densité sera comprise entre 15 et 20 logements par hectare soit un potentiel compris autour de 22 et 30 logements

PLU pour approbation

Densité brute et nombre de logements

Le secteur 3 (partie nord) représente une superficie d'environ 1,3 ha. La densité sera comprise entre 20 et 25 logements par hectare soit un potentiel compris autour 23 et 32 logements

Le secteur 3 (partie sud) du secteur représente une surface d'environ 1,5 ha. La densité sera comprise entre 15 et 20 logements par hectare soit un potentiel compris autour de 22 et 30 logements.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TERRITOIRE OUSSE GABAS

**SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS SUCEPTIBLES D'ETRE
PRISES EN COMPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

1/ SYNDICAT MIXTE DU GRAND PAU – AVIS SEANCE DU 14 JANVIER 2022

AVIS FAVORABLE AVEC QUATRES REMARQUES PRINCIPALES

Remarques émises	Commentaires de la CCNEB	Modifications apportées au PLUI
METTRE EN ŒUVRE L'INVERSION DES REGARDS		
<p>1/ Il est observé (en terme de production de logements selon l'armature territoriale du SCoT) que même si la répartition de la production respecte l'équilibre général attendu, le rôle de la commune de Ger devra être réévalué à l'occasion de la révision du SCoT pour l'ensemble des fonctions assurées.</p>		
<p>2/ Pour ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation au sein des communes de Ger et de Nousty, la mise en œuvre d'un phasage est recommandé aux fins de mieux réguler la production attendue d'ici 2030 et de rééquilibrer l'armature territoriale en faveur des communes « centres ».</p>	<p>Au regard des remarques émises, il serait réalisé un phasage d'ouverture sur les zones AU de chacune des communes.</p> <p>Pour la commune de Ger, il a été décidé notamment suite à l'enquête publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une ouverture immédiate à l'urbanisation de la zone AU du secteur Gleysia - Une ouverture à l'urbanisation en 2026 du secteur route du Poutsas auparavant classée en AU0 - Une ouverture à l'urbanisation en 2029 du secteur Badie au fur et à mesure de la réalisation des équipements compte tenu du fait qu'elle comprend différentes unités foncières. <p>Pour la commune de Nousty, il a été décidé notamment suite à l'enquête publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une ouverture immédiate à l'urbanisation de la zone AU Chemin du Cousseau, - Une ouverture à l'urbanisation de la zone AU du secteur « Capsus » en 2026 avec une augmentation des densités et une réduction de son emprise. - la zone AU du secteur Le Pré du Roy a été supprimée 	<p>Modification de la « pièce 3 - OAP » : pour intégrer un phasage d'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés sur les communes de Ger et Nousty</p> <p>Modification de la pièce « 4.2 Règlement graphique »</p> <p>Modification de la pièce « 1-C – Justification des choix » et la pièce « 1-D – évaluation du projet »</p>
<p>3/ L'OAP du secteur 2 de la commune de Ger doit être modifiée pour introduire le recours à une opération d'aménagement d'ensemble visant à favoriser la production souhaitée des logements sociaux.</p>	<p>Au regard de la présence de plusieurs propriétaires sur la zone AU concernée, la communauté de communes souhaite maintenir les modalités d'ouverture à l'urbanisation définies lors de l'arrêt du PLUI</p>	

<p>4/ Clarifier l'OAP thématique dédiée au commerce pour cibler l'implantation des commerces de plus de 300m² au sein de la ZACOM « Pontacq Intermarché » et ainsi limiter le mitage commercial dans les zones d'activités.</p>	<p>La collectivité souhaite maintenir l'OAP thématique 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 zones d'activités : Pyrénées-Est-Béarn, Pey et Laspassades peuvent accueillir ce type de commerces.</p>	
--	---	--

2/ DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DES PYRENEES-ATLANTIQUES – AVIS DU 12 JANVIER 2022

AVIS FAVORABLE sous réserve

Remarques émises	Commentaires de la CCNEB	Modifications apportées au PLUI
<p>1/ Le projet tend dans son ensemble vers un objectif de modération de consommation d'espace par comparaison avec 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</p>	-	
<p>2/ Le choix de la collectivité entraîne un développement résidentiel sur la commune de Ger élevé. Cette situation renforce une polarité intermédiaire rurale et modifiera de fait l'armature territoriale définie par le SCoT en cours de révision.</p>	-	
<p>3/ 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.</p>	-	
<p>4/ La mise en œuvre d'une OAP densité permet de couvrir l'ensemble des zones urbaines. Toutefois les densités brutes moyennes affichées correspondent seulement aux fourchettes basses des objectifs du SCOT.</p> <p>Un effort de densification doit être étudié par une réflexion sur l'organisation spatiale des OAP, d'autant que certaines OAP sectorielles sont en deçà des minimas du SCoT.</p> <p>Il conviendrait de fixer des densités supérieures et de phaser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation dans les OAP.</p>	<p>Au regard de la typologie des espaces disponibles en zone urbaine, 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.</p> <p>La définition des OAP (organisation spatiale et objectifs de densité) 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 au regard de ces éléments. (ex de Nousty : secteur lieu-dit Capsus dont la densité a été majorée avec désormais une densité à 22-26 logements/ha en raison de la topographie plane favorable à la densification et sa situation face à la résidence du Soleil zone la plus dense de la commune par rapport au secteur chemin du Cousseau proposant 10/12 logements/ha au regard de sa situation sur un versant et de sa situation au cœur d'un tissu pavillonnaire).</p>	<p>Modification de la « pièce 3 - OAP » : pour intégrer un phasage d'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés sur les communes de Ger et Nousty</p> <p>Modification de la pièce « 4.2 Règlement graphique »</p> <p>Modification de la pièce « 1-C – Justification des choix » et la pièce « 1-D –évaluation du projet »</p>

	<p>Au regard des remarques émises, il serait réalisé un phasage d'ouverture sur les zones AU de chacune des communes.</p> <p>Pour la commune de Ger, il a été décidé notamment suite à l'enquête publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une ouverture immédiate à l'urbanisation de la zone AU du secteur Gleysia - Une ouverture à l'urbanisation en 2026 du secteur route du Poutsas auparavant classée en AU0 - Une ouverture à l'urbanisation en 2029 du secteur Badie au fur et à mesure de la réalisation des équipements compte tenu du fait qu'elle comprend différentes unités foncières. <p>Pour la commune de Nousty, il a été décidé notamment suite à l'enquête publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une ouverture immédiate à l'urbanisation de la zone AU Chemin du Cousseau, - Une ouverture à l'urbanisation de la zone AU du secteur « Capsus » en 2026 avec une augmentation des densités et une réduction de son emprise. - la zone AU du secteur Le Pré du Roy a été supprimée 	
<p>5/ 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.</p> <p>Il est à souligner que 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</p>	<p>Au regard des remarques émises, il serait réalisé un phasage d'ouverture sur les zones AU de chacune des communes.</p> <p>Pour la commune de Ger, il a été décidé notamment suite à l'enquête publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une ouverture immédiate à l'urbanisation de la zone AU du secteur Gleysia - Une ouverture à l'urbanisation en 2026 du secteur route du Poutsas auparavant classée en AU0 - Une ouverture à l'urbanisation en 2029 du secteur Badie au fur et à mesure de la réalisation des équipements compte tenu du fait qu'elle comprend différentes unités foncières. <p>Pour la commune de Nousty, il a été décidé notamment suite à l'enquête publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une ouverture immédiate à l'urbanisation de la zone AU Chemin du Cousseau, - Une ouverture à l'urbanisation de la zone AU du secteur « Capsus » en 2026 avec une augmentation des densités et une réduction de son emprise. <p>La zone AU du secteur Le Pré du Roy a été supprimée</p> <p>Le rapport de présentation pourrait intégrer la méthodologie et les indicateurs pour le bilan triennal.</p>	<p>Modification de la « pièce 3 - OAP » pour intégrer un phasage d'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés sur les communes de Ger et Nousty et supprimer l'OAP du Pré du Roy</p> <p>Modification de la pièce « 4.2 Règlement graphique » avec suppression de la zone AU « Le Pré du Roy » et réduction de la zone AU Capsus</p> <p>Modification de la pièce « 1-C – Justification des choix » et la pièce « 1-D –évaluation du projet »</p>

<p>6/ 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</p>	<p>Le document des OAP a été modifié en ce sens.</p>	<p>Modification de la « pièce 3 - OAP » pour y intégrer les dispositions sur les objectifs de mixité sociale assignés au règlement graphique</p>
<p>7/Concernant le risque inondation, la parcelle ZC48 en zone N du PLUi sur la commune de Ger devra être intégrée à la trame rayée bleu clair du zonage de l'atlas des zones inondables (AZI) de l'annexe graphique 5.4.1. En outre, pour une bonne compréhension du règlement, l'article 6 pourrait être complété par des illustrations issues du PPRI</p>	<p>Il sera vérifié la source de données ayant été utilisé pour le report de l'AZI. L'annexe graphique a été modifiée en fonction des données publiques disponibles, à savoir l'AZI révisé en avril 2022 intégrant notamment la parcelle citée. Concernant les illustrations du PPRI, ce dernier étant annexé au PLUI, elles sont présentes en annexe.</p>	<p>Modification de l'annexe 5.4.1 « report des risques et nuisances sur le règlement graphique » avec actualisation de l'AZI sur les communes non concernées par un PPRI.</p>
<p>8/S'agissant des 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</p>	<p>Les zones humides font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du CU qui reprend les dispositions réglementaires.</p>	<p>-</p>

3/ INAO – AVIS DU 13 JANVIER 2022

Pas de remarque à formuler

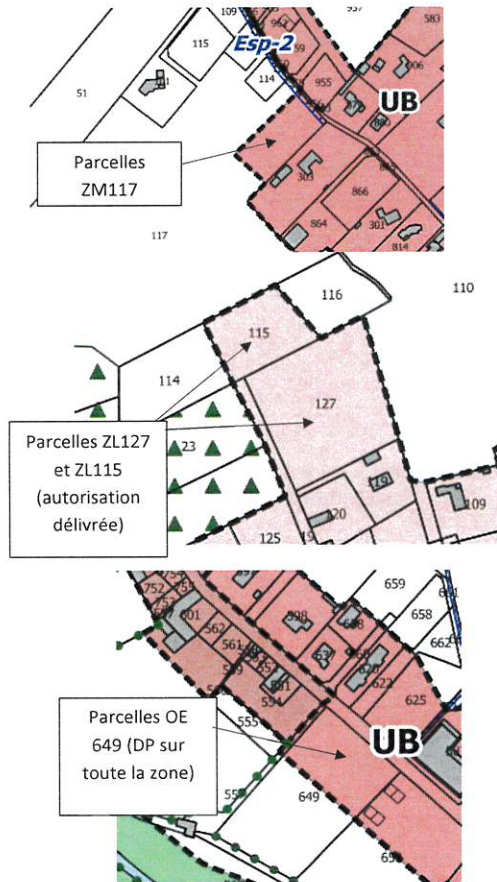
4/ CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PYRENEES-ATLANTIQUES – AVIS DU 14 JANVIER 2022

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE

Remarques émises	Commentaires de la CCNEB	Modifications apportées au PLUI
1 PADD		
⇒ Projet semble ambitieux au regard des tendances passées	-	
2 – CONSOMMATION D'ESPACE		
⇒ La densité pourrait être revue à la hausse dans certains secteurs. Un niveau de densité plus élevé est attendu sur les communes « centres » avec 20 logements/ha au lieu de 19 logements/ha et sur les communes « intermédiaires » avec 15 logements/ha au lieu de 13 logements/ha.	<p>Au regard de la typologie des espaces disponibles en zone urbaine, 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.</p> <p>La définition des OAP (organisation spatiale et objectifs de densité) a été réalisée en cohérence avec la localisation des secteurs, leur environnement immédiat et leur niveau de desserte.</p> <p>La densité préconisée sur le secteur CAPSUS sur Nousty a toutefois été augmentée passant d'une densité comprise entre 17 et 20 logements/ha à une densité à 22 à 26 logements/ha</p>	Modification de la « pièce 3 - OAP » pour modifier la densité préconisée sur le secteur Capsus

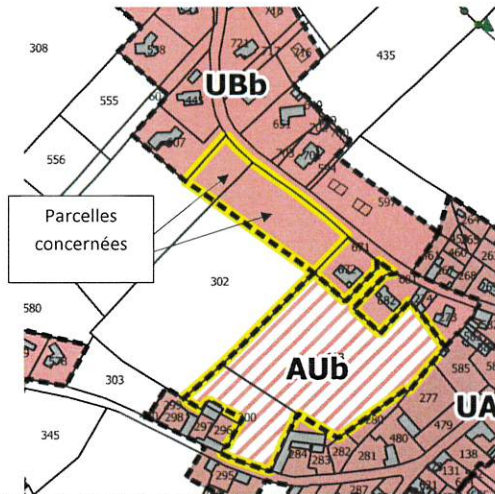
⇒ Il persiste des parcelles d'intérêt agricole à reverser en zone A :

- **Espoeuy** : parcelles ZL127 et 115, OE649 et 680 et ZM117



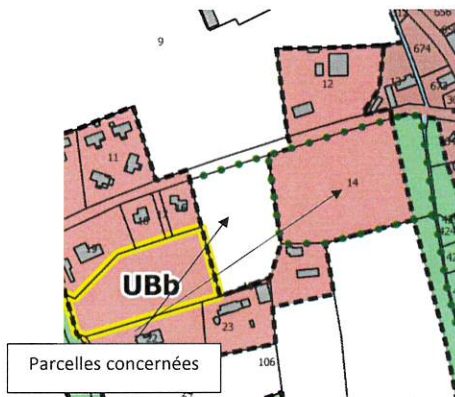
La collectivité souhaite maintenir la zone telle que définie au moment de l'arrêt du PLUi sur les parcelles concernées au regard des dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

- **Gomer** : parcelles OA 302 et 608



Afin de limiter l'impact sur l'activité agricole, l'OAP prévoit de maintenir un chemin agricole vers l'arrière. En outre, les parcelles A n°302 et 608 sur la commune de Gomer, ont fait l'objet d'une division foncière en date du 03/03/2021 pour la création de deux lots de 1500 m².

- **Livron** : parcelle ZK14 avec urbanisation possible de la parcelle ZK106 en compensation

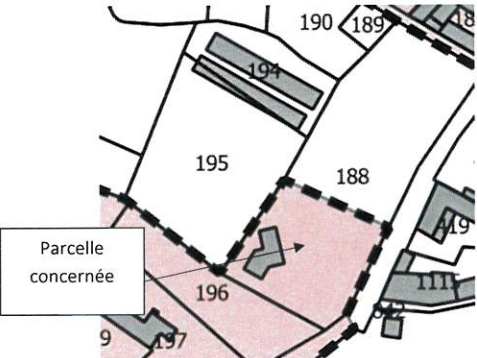



La collectivité souhaite maintenir la délimitation telle que définie lors de l'arrêt du projet. La parcelle ZK14 se situe dans le prolongement immédiat du village et n'est pas déclarée aux RPG 2019, 2020, 2021. La parcelle a été classée en zone AUB et une OAP a été intégrée pour maîtriser l'urbanisation de ce secteur.



Modification de la « pièce 3 - OAP » pour intégrer une OAP sur la parcelle ZK14


Modification de la pièce « 4.2 Règlement graphique » avec classement en zone AUB au lieu de Ub de la parcelle ZK14

<p>- Ponson-Dessus : parcelle OC188 pour la partie située dans le périmètre d'une stabulation</p> 	<p>Le zonage reprend les limites actuelles de la construction et son jardin sans extension.</p> 	
<p>- Soumoulou : Création d'un espace tampon à intégrer dans l'OAP du secteur « cote de l'abreuvoir », le long de cette voie.</p>	<p>L'OAP a été modifié en ce sens</p>	<p>Modification de la « pièce 3 - OAP » pour intégrer une zone tampon le long de la cote de l'abreuvoir sur l'OAP du même nom</p>

5/ CDPENAF – AVIS COMMISSION DU 13 JANVIER 2022

AVIS FAVORABLE SUR LA DELIMITATION DES STECAL ET SUR LES DISPOSITIONS DES ANNEXES ET EXTENSIONS EN ZONE A ET N

1/ CONSEIL DEPARTEMENTAL PYRENEES-ATLANTIQUES – AVIS 2 FEVRIER 2022 (hors délai)

Remarques émises	Commentaires de la CCNEB	Modifications apportées au PLUI
<p>1 COMMUNE D'ESPOEY</p> <p>⇒ Pas de nouveaux accès directs sur la RD 940. ⇒ Maintien des ER : Esp 7 et Esp 8.</p>	<p>Il a été précisé dans le règlement écrit de l'ensemble des zones urbaines concernées, qu'hors agglomération, aucun nouvel accès direct sur la RD940 ne serait autorisé</p>	<p>Modification de la « pièce 4.1 – règlement écrit » pour interdire les accès direct sur la RD940 hors agglomération en zone UB, UC, UE et Nh</p>
<p>2 COMMUNE DE GOMER</p> <p>⇒ ER sur parcelle 631 pour assainissement plateforme routière avec largeur de la bande : 2 m.</p> 	<p>La collectivité en prend note.</p>	<p>Modification de la « pièce 4.2 – règlement graphique » pour créer un nouvel emplacement réservé à destination du CD64 Surface ER : 520 m² qui concerne partiellement les parcelles 631, 108 et 486</p>

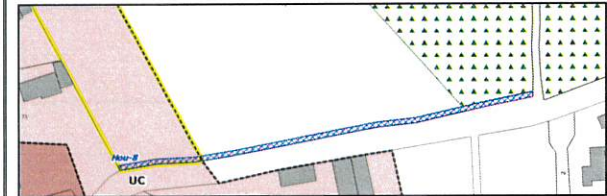
3 COMMUNE DE HOURS

- ⇨ Prévoir ER au bénéfice du CD64 sur parcelle 71 (2 m au nord de la RD 218)



La collectivité en prend note.

- Modification de la « pièce 4.2 – règlement graphique » avec :
- Création de l'ER Hou-6
 - Suppression de la partie de boisement situé dans l'emprise de l'ER



3 COMMUNE DE NOUSTY

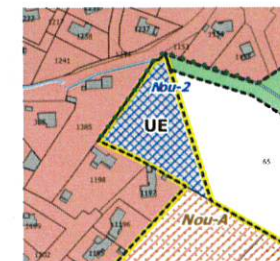
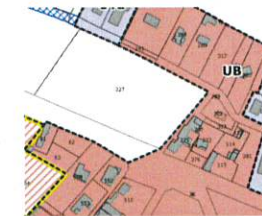
- ⇨ Nou-1 → maintenir cet ER
- ⇨ Nou-2 → travaux du giratoire terminés.
- ⇨ **Nouvel ER sur parcelle 1322 en face ch. du Cousseau pour sécurisation carrefour.**



La collectivité en prend note.

Après consultation des services du CD64 post consultation PPA afin de disposer de précisions concernant la création du nouvel ER sur la parcelle 1322, il s'avère que ce dernier n'est plus nécessaire.

- Modification de la « pièce 4.2 – règlement graphique » avec :
- Suppression de l'ER Nou-2 tel que défini au moment de l'arrêt du PLUI
 - Création d'un nouvel ER intitulé Nou-2



3 COMMUNE DE PONTACO		
⇒ Pas de nouveaux accès directs sur la RD 940.	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	Modification de la « pièce 4.1 – règlement écrit » pour interdire les accès direct sur la RD940 hors agglomération en zone UB, UC, UE et Nh
3 COMMUNE DE SOUMOULOU		
⇒ Pas de nouveaux accès directs sur la RD 940 hors-agglomération. ⇒ Maintien de l'ER : Sou-5	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	Modification de la « pièce 4.1 – règlement écrit » pour interdire les accès direct sur la RD940 hors agglomération en zone UB, UC, UE et Nh



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TERRITOIRE OUSSE GABAS

**SYNTHESE AVIS MRAE ET OBSERVATIONS SUCEPTIBLES D'ETRE PRISES EN COMPTE PAR LE CONSEIL
COMMUNAUTAIRE**

5/ MRAE – AVIS DU 12 JANVIER 2022

Remarques émises	Commentaires de la CCNEB	Modifications apportées au PLUI
A – CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION ET QUALITE DES INFORMATIONS QU'IL CONTIENT ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE PLUI		
<p>⇒ La MRAe considère que l'évaluation environnementale devrait être retranscrite au sein de l'ensemble des parties du rapport de présentation. Il s'agit en effet de rendre compte d'une démarche itérative visant à améliorer la prise en compte de l'environnement tout au long du processus d'élaboration du document, à expliquer les choix faits à cet égard, ainsi qu'à suivre les effets de la mise en oeuvre du plan.</p>	<p>La présentation en cinq fascicules est liée au volume du dossier du PLUI. Pour autant, comme le présente l'annexe au rapport de présentation sur les scénarios, une démarche itérative a bien été mise en place tout au long de la procédure</p>	
<p>⇒ La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale, destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet et de ses effets sur l'environnement. Elle considère que le résumé non technique devrait être complété par l'ajout de cartes de synthèse et de zooms permettant d'identifier les enjeux majeurs du territoire ainsi que les principaux secteurs de développement.</p>	<p>Le résumé non technique pourra être complété de cartes de synthèse.</p>	<p>Modification de la pièce 1-A-« Résumé non technique »</p>
<p>⇒ La MRAe recommande de simplifier le système d'indicateurs et de définir des valeurs de référence chiffrées et mesurables pour permettre l'évaluation en continu du document d'urbanisme.</p>	<p>Le système d'indicateur pourra être simplifié.</p>	<p>Modification de la pièce 1.D « évaluation du projet</p>
B – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		
B-1- Démographie et logements		
<p>⇒ La MRAe recommande de prendre en considération la dynamique d'augmentation de la vacance, et de compléter le rapport par une analyse de l'ensemble des logements vacants recensés sur le territoire afin d'identifier le nombre total de biens mobilisables et affiner les projections relatives aux besoins en nouveaux logements.</p>	<p>Comme précisé dans le rapport de présentation, avec 6,3 %, la part de logements vacants reste modérée sur le territoire (337 logements vacants sur l'ensemble des 14 communes). En effet, il est admis qu'un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. 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 (7,3% sur la communauté de communes des Luys en Béarn, 8,3% sur la Communauté de Communes Pays de Nay). A noter que la commune de Pontacq, qui compte 30% des logements vacants recensés sur les 14 communes, est intégrée au dispositif Petites Villes de Demain qui permettra de mettre en place des outils opérationnels en terme de résorption de la vacance en parallèle du PLUI.</p>	

<p>B-2 Transport et mobilités</p>		
<p>⇒ La MRAe recommande d'étayer les analyses sur la thématique relative à la consommation énergétique et aux émissions de gaz à effet de serre en développant les efforts de réduction qui doivent être engagés dans le domaine de la mobilité et des transports, par une conception adaptée de l'urbanisme. Elle recommande également de fournir une analyse fine et cartographiée des modalités de déplacements alternatifs à la voiture, et de présenter les liaisons douces existantes dans les centre bourgs et entre bourgs pour les déplacements du quotidien.</p>	<p>La communauté de communes a entamé l'élaboration d'un schéma cyclable. Les propositions actuellement en cours sur les communes de Ger, Nousty-Soumoulou et Pontacq seront intégrées dans le rapport de présentation.</p>	<p>Modification de la pièce « 1-B – Diagnostic et Etat Initial de l'environnement »</p>
<p>B-3 Ressource et gestion de l'eau</p> <p>⇒ Le rapport affirme que le programme pluriannuel d'investissement 2018-2030 du syndicat mixte du Nord-Est de Pau (SMNEP) permet de garantir à long terme la production d'eau potable pour l'ensemble de son territoire, et par conséquent celui d'Ousse-Gabas. Il n'apporte cependant 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.</p>	<p>La communauté de commune s'est rapprochée du gestionnaire du réseau d'eau potable afin de pouvoir compléter le PLUi en fonction des éléments fournis (cf. note jointe suite à la rencontre des gestionnaires des réseaux).</p>	<p>Modification de la pièce « 1-B – Diagnostic et Etat Initial de l'environnement » et la pièce « 1-D – évaluation du projet »</p>
<p>⇒ 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.</p>	<p>Le PLUi intègre en annexe des essais de perméabilité sur les communes non desservies par l'assainissement collectif, permettant ainsi de mesure la capacité de sols à l'infiltration dans le cadre de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. (cf. note jointe suite à la rencontre des gestionnaires des réseaux).</p>	<p>Modification de la pièce « 1-B Diagnostic et Etat Initial de l'environnement » et la pièce « 1-D – évaluation du projet »</p>
<p>⇒ La MRAe considère qu'il est nécessaire d'apporter des informations précises et prospectives sur la défense incendie, afin de justifier d'une bonne prise en compte de la sécurité des populations.</p>	<p>Les données sur la vérification des hydrants réalisées seront intégrées en annexe du rapport de présentation.</p>	<p>Modification de la pièce « 1-B Diagnostic et Etat Initial de l'environnement »</p>
<p>B-4. Milieux naturels</p>		
<p>⇒ La MRAe renouvelle ses recommandations émises dans son premier avis sur le PLUi Ousse-Gabas du 27 mai 2020 rappelées en introduction du présent avis. Les conséquences des défauts d'analyse des milieux naturels sur le PLUi et son évaluation environnementale restent inchangées (Compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement : hiérarchisation des enjeux relatifs aux milieux naturels (cartographie des ripisylves à enjeux, carte de synthèse des zones humides...), synthèse cartographique des enjeux environnementaux par commune... ;)</p>	<p>Le document a été complété en lien avec des éléments d'études du CEN (carte localisant les prairies). Au regard des remarques émises, l'étude CEN menée à l'échelle de la communauté de communes a été intégrée en annexe du PLUi. Une synthèse cartographique par commune pourrait être intégrée au PLUi.</p>	<p>Modification de la pièce « 1-B Diagnostic et Etat Initial de l'environnement » et la pièce « 1-D – évaluation du projet »</p>
<p>⇒ 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 à préserver dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.</p>	<p>Les mesures de protections émises ont été proportionnée aux enjeux identifiés suite au diagnostic.</p>	

B-5. Risques et nuisances		
<p>⇒ 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 cependant pas été apportés. La MRAe maintient ainsi les demandes complémentaires formulées dans son premier avis sur le PLUi Ousse-Gabas du 27 mai 2020.</p>	<p>La communauté de communes pourrait compléter le PLUi en fonction des éléments disponibles.</p>	
<p>⇒ La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse des nuisances sonores potentielles liées aux activités des aérodromes et de préciser les données relatives à la compatibilité entre anciens sites industriels et urbanisation.</p>	<p>Les aérodromes présents sur le territoire ne sont pas couverts par un Plan d'Exposition aux Bruits, il apparaît dès lors difficile de mesurer les nuisances sonores induites par ces équipements.</p>	
B-6. Analyse des capacités de densification et de mutation		
<p>⇒ 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. Ces éléments sont indispensables pour déterminer et justifier, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces, les besoins d'extension de l'urbanisation sur des secteurs situés en dehors des enveloppes urbaines existantes.</p>	<p>Les annexes du fascicule 1C « Justification du projet » ont été complétées suite au premier arrêt par une cartographie détaillée, à l'échelle de chaque commune, du potentiel de densification et d'extension des espaces bâtis. Un tableau récapitulant le potentiel par commune a été ajouté.</p>	
C – PROJET INTERCOMMUNAL ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT		
C-1 - Projet démographique et besoins en logements		
<p>⇒ La MRAe considère qu'il conviendrait de réinterroger les objectifs de croissance démographique du PLUi en prenant en compte les dernières tendances d'évolution de la population, et d'évaluer les besoins en logements nécessaires pour le maintien de la population afin de déterminer un projet de développement intercommunal moins important et plus réaliste.</p>	<p>La communauté de communes, comme précisé dans la justification du projet, a défini un scénario intermédiaire entre la tendance 200—2011 et 2011-2016. En outre, les projections apparaissent en comptabilité avec les orientations du SCoT.</p>	
<p>⇒ Pour affiner les projections relatives aux besoins de logements neufs, et limiter ainsi la consommation d'espaces, la MRAe demande à nouveau d'estimer le nombre de logements mobilisables parmi les bâtiments susceptibles de changer de destination et d'engager une démarche de résorption de la vacance.</p>	<p>Comme précisé dans le rapport de présentation, avec 6,3 %, la part de logements vacants reste modérée sur le territoire (337 logements vacants sur l'ensemble des 14 communes). En effet, il est admis qu'un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.</p>	

	<p>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 (7,3% sur la communauté de communes des Luys en Béarn, 8,3% sur la Communauté de Communes Pays de Nay).</p> <p>A noter que la commune de Pontacq, qui compte 30% des logements vacants recensés sur les 14 communes, est intégrée au dispositif Petites Villes de Demain qui permettra de mettre en place des outils opérationnels en terme de résorption de la vacance en parallèle du PLUI.</p>	
<p>⇒ La MRAe recommande de réinterroger la stratégie de répartition du potentiel constructible au sein des différentes communes, en cohérence avec l'armature territoriale affichée au sein du PADD, dans l'objectif d'éviter les extensions urbaines au sein des communes rurales et de limiter ainsi la consommation d'espaces en dehors des polarités principales.</p>	<p>Le développement envisagé apparaît en compatibilité avec l'armature territoriale définie dans le PADD comme précisé dans la justification du projet. Ainsi 73% du développement est envisagé sur les communes « centres » et « intermédiaires ».</p>	
<p>C – 2 Consommation d'espaces : objectifs de densité et délimitation des zones naturelle Nh des STECAL</p>		
<p>⇒ La MRAe considère que l'OAP thématique « Densités » ne préconise pas des objectifs de densités suffisamment ambitieux pour réduire la consommation des espaces. Elle recommande d'envisager une densité d'urbanisation supérieure à 10 logements par hectare sur l'ensemble de son territoire.</p>	<p>Comme précisé dans l'avis du syndicat mixte du SCoT, l'OAP « densités » est un outil innovant sur le territoire du SCoT qui permet d'encadrer la densité sur les tissus urbains existants (zone U).</p> <p>Au regard de la typologie des espaces disponibles en zone urbaine, 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.</p>	
<p>⇒ La MRAe recommande de prescrire des objectifs spécifiques de densité plus importants au sein des OAP de secteurs, et de réinterroger le maintien ou l'ouverture à l'urbanisation de vastes parcelles, notamment au sein des communes rurales de l'armature territoriale, pour s'inscrire dans une démarche de meilleure maîtrise de la consommation des espaces et participer ainsi à l'atteinte des objectifs régionaux de réduction de l'artificialisation des sols.</p>	<p>La définition des OAP (organisation spatiale et objectifs de densité) 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 au regard de ces éléments. (ex de Nousty : secteur lieu-dit Capsus dont la densité a été majorée avec désormais une densité à 22-26 logements/ha en raison de la topographie plane favorable à la densification et sa situation face à la résidence du Soleil zone la plus dense de la commune par rapport au secteur chemin du Cousseau proposant 10/12 logements/ha au regard de sa situation sur un versant et de sa situation au cœur d'un tissu pavillonnaire).</p>	


	<p>Au regard des remarques émises, il serait réalisé un phasage d'ouverture sur les zones AU de chacune des communes.</p> <p>Pour la commune de Ger, il a été décidé notamment suite à l'enquête publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une ouverture immédiate à l'urbanisation de la zone AU du secteur Gleysia - Une ouverture à l'urbanisation en 2026 du secteur route du Poutsas auparavant classée en AU0 - Une ouverture à l'urbanisation en 2029 du secteur Badie au fur et à mesure de la réalisation des équipements compte tenu du fait qu'elle comprend différentes unités foncières. <p>Pour la commune de Nousty, il a été décidé notamment suite à l'enquête publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une ouverture immédiate à l'urbanisation de la zone AU Chemin du Cousseau, - Une ouverture à l'urbanisation de la zone AU du secteur « Capsus » en 2026 avec une augmentation des densités et une réduction de son emprise. la zone AU du secteur Le Pré du Roy a été supprimée. 	
<p>SYNTHESE DES POINTS PRINCIPAUX DE L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</p>		
<p>⇒ Par rapport au premier dossier présenté, qui a fait l'objet d'un avis le 27 mai 2020 comprenant de nombreuses observations et recommandations, la MRAe ne note pas d'évolutions substantielles permettant d'améliorer l'accessibilité du rapport de présentation ni la qualité du projet de développement territorial.</p> <p>⇒ Les perspectives d'évolution démographiques sont au contraire revues à la hausse, en contradiction avec les tendances constatées ces dernières années.</p> <p>⇒ La démarche d'élaboration du projet de PLUi ne s'inscrit pas dans une réflexion à une échelle intercommunale, pouvant permettre de définir une stratégie de structuration du territoire claire s'appuyant sur une vocation différenciée des communes à accueillir de nouveaux habitants.</p>	<p>⇒</p>	

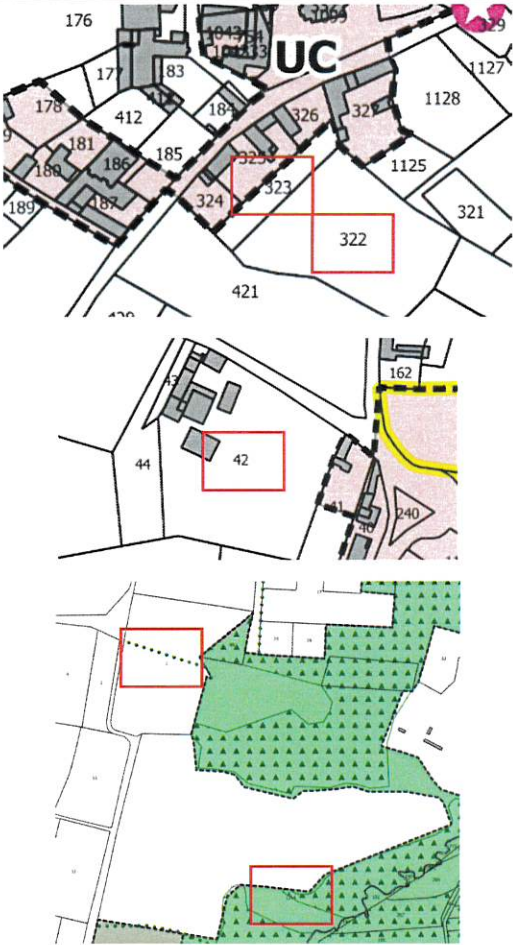


- | | |
|---|--|
| <p>⇒ La proportion de logements à produire au sein des différentes communes et les surfaces consommées pour mettre en oeuvre le projet ne sont pas suffisamment justifiées. Les extensions envisagées méritent d'être réexaminées pour privilégier la réhabilitation du bâti existant et sur la densification urbaine.</p> <p>⇒ La MRAe recommande de justifier que les protections mises en oeuvre sont proportionnées aux enjeux du territoire, qu'il conviendrait de hiérarchiser et de préciser à l'échelle de chaque commune.</p> <p>⇒ La MRAe recommande enfin de porter une attention particulière à la faisabilité du projet d'urbanisme intercommunal au regard de la performance des dispositifs d'assainissement des eaux usées.</p> <p>⇒ La MRAe note que les principales recommandations figurant dans son précédent avis demeurent ; elle considère que la démarche d'évaluation environnementale doit être poursuivie afin de garantir une prise en compte des enjeux environnementaux à un niveau suffisant et une bonne information du public.</p> | |
|---|--|



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TERRITOIRE OUSSE GABAS

SYNTHESE DES AVIS DES COMMUNES

Commune	AVIS ET LOCALISATION DE LA DEMANDE		Avis de la CCNEB et Modification apportées au PLUI
AAST	AVIS FAVORABLE		
AAST	AVIS FAVORABLE		
BARZUN	AVIS FAVORABLE		
ESPOEY	AVIS FAVORABLE		
GER	AVIS FAVORABLE		
GOMER	AVIS FAVORABLE		
HOURS	AVIS FAVORABLE		
LIMENDOUS	AVIS FAVORABLE		
LIVRON	AVIS FAVORABLE		
LOURENTIES	AVIS FAVORABLE		
LUCGARIER	<p>AVIS FAVORABLE avec remarque suivante : conserver la parcelle ZA75 en zone constructible car un certificat d'urbanisme a été délivré</p>		<p>La délivrance d'un certificat d'urbanisme n'induit pas un reclassement systématique de la parcelle en zone urbaine. Dès lors le zonage est maintenu en l'état, l'extension sur cette parcelle étant incompatible avec le PADD</p>

NOUSTY	AVIS FAVORABLE		
PONSON-DESSUS	<p><i>AVIS FAVORABLE avec observation :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Commune en faveur d'un projet de construction de la parcelle A323 et une partie de la parcelle A322 - En faveur du réaménagement de la parcelle ZC42 pour un changement de destination d'une grange en habitation - Projet de parc photovoltaïque sur les parcelles ZE2 et l'ancienne décharge B1214 	 <p><i>Terres agricoles louées par la commune</i></p>	<p><i>Les parcelles A323 et A322 sont actuellement identifiées dans l'OCS comme construit (jardin de la construction). Dès lors la zone UC pourrait être réajustée sur la base de l'emprise de la zone construite, offrant ainsi un potentiel en division parcellaire.</i></p>  <p><i>La bâtisse concernée se situant en limite d'un périmètre de réciprocité, le changement de destination ne peut être ajouté.</i></p>  <p><i>Suite à l'enquête publique le périmètre a été précisé et une zone Ner a été intégrée au projet.</i></p>

PONTACQ	<i>AVIS FAVORABLE</i>		
SOUMOULOU	<i>AVIS FAVORABLE</i>		