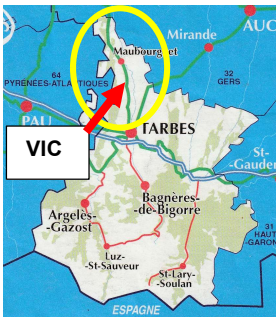
Communauté de Communes Adour-Madiran



Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'abrogation de quatorze cartes communales

ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sommaire général (2 Dossiers)

● 1ère partie **: Rapport :** Cadre et organisation de l'enquête, relevé et synthèse des observations mémoire réponse de la CCAM et avis de la C.E. sur le déroulement de l'enquête. Analyses des observations et synthèse des analyses

● 2ème partie : **Conclusions :** Rappel sommaire de l'objet et description synoptique du Projet, formulation et justification des conclusions.

2 - CONCLUSIONS

Rapport et conclusions établis le 10 mai 2021
par Christian FALLIÉRO, Maurice BOER et Tony LUCANTONIO, commissaires enquêteurs

Nota : Il est recommandé de consulter le Rapport (Première partie) avant de prendre connaissance des présentes conclusions

Sommaire

I - Rappel sommaire de l'objet et description synoptique du projet…….page 3

II – Formulation et justification des conclusions……..page 6

A - Constats…….page 7

B- Considérations……...……Page 7

C- Motivations de la C.E……Page 8

D- Recommandations…… Page 10

E - Conclusions et réserves……Page 27

(Préconisations complémentaires…….Page 30)

* * * * *

Communauté de Communes Adour-Madiran

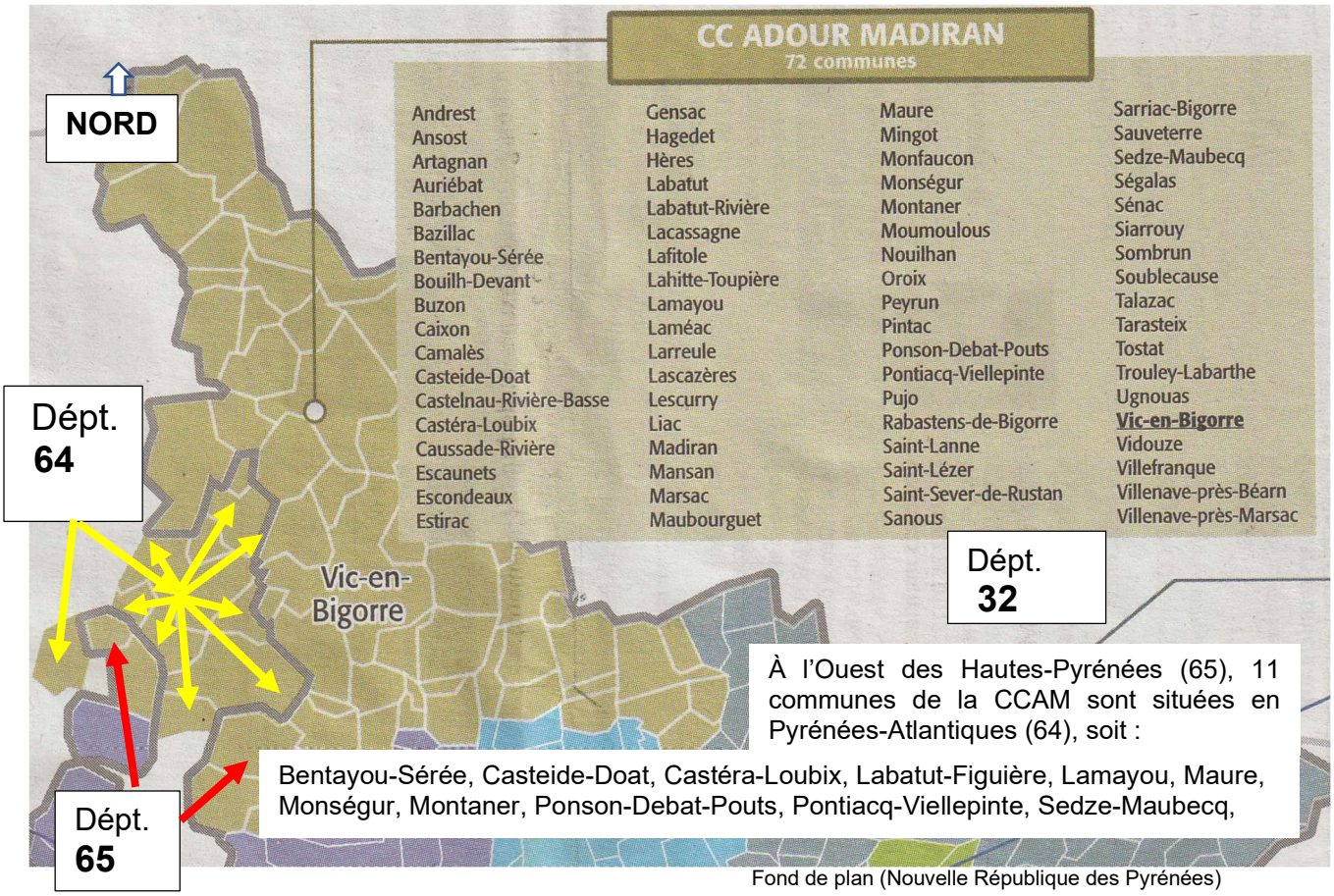
Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'abrogation de quatorze cartes communales

Conclusions de la commission d'enquête

I - Rappel sommaire de l'objet de l'enquête et Description synoptique du projet

A - Objet de l'enquête : Il concernait le projet de **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal (PLUi) du périmètre de la **Communauté de Communes Adour Madiran** – CCAM-, laquelle dispose de la compétence Urbanisme)

Comme l'indique le schéma ci-après, cette entité territoriale se situe à l'extrême Nord du département des Hautes Pyrénées, avec une extension sur celui des Pyrénées-Atlantiques.



Fond de plan (Nouvelle République des Pyrénées)

Aperçu du territoire : La Communauté de Communes Adour Madiran a été créée par arrêté inter-préfectoral (Hautes-Pyrénées et Pyrénées Atlantiques) du 15 décembre 2016 par fusion des communautés de communes « Adour Rustan Arros », « Val d'Adour et du Madirannais » et de « Vic- Montaner »

<u>L'enquête avait pour but</u> de donner au public la possibilité de consulter le projet de PLUi tel qu'arrêté le 17 décembre 2019, mais aussi l'ensemble des pièces qui constituent le dossier mis à disposition du public et plus particulièrement les avis des personnes publiques associées produits en 2020, ainsi que les avis délibérés des communes, également produits en 2020

Les avis émis par le public durant la période d'enquête, ont été analysés au niveau du rapport (Sous Dossier A)

Les présentes conclusions de la commission d'enquête permettront au maître d'ouvrage CCAM d'apporter le cas échéant des adaptations au projet avant son inscription pour approbation (ou pas) sur l'ordre du jour d'une séance du Conseil Communautaire.

B - <u>Description synoptique du projet de PLUi</u> : Le projet de PLUi couvre la totalité du territoire de la communauté de communes (Voir § A ci-dessus) et entraîne la caducité des PLU en vigueur. La démarche (élaboration du projet et enquête) intègre l'abrogation de 14 cartes communales en vigueur sur les communes suivantes : Bazillac, Casteide-Doat, Caussade-Rivière, Estirac, Labatut-Figuières, Labatut-Rivière, Lahitte-Toupière, Larreule, Lescurry, Montaner, Nouilhan, Pujo, Tarasteix et Tostat.

Selon le dossier présenté, le projet de PLUi a été élaboré en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du val d'Adour (SCoT)

Comme indiqué au chapitre I A ci-dessus, le projet de PLUi dit d'Adour Madiran épouse le périmètre des **72 communes** de la CCAM réparties sur **53 031 hectares** et comprenant en 2016, **24 463 habitants** (INSEE 2016), dont environ un tiers au sein des 3 communes les plus peuplées. (Vic en Bigorre, Maubourguet et Rabastens de Bigorre)

Bien qu'épousant un bassin de vie bien marqué, le territoire de la CCAM est composé de trois unités paysagères. Au centre, les vallées de l'Adour et de l'Arros, à l'Ouest les coteaux du Béarn et au Sud-Est, une partie des coteaux de Bigorre.

L'un des points remarquables du territoire concerne le réseau départemental structurant de voirie principale.

La RD 935 (Depuis VIC en BIGORRE, en direction de Bordeaux vers le Nord et de Tarbes et les Pyrénées vers le Sud) traverse longitudinalement le territoire en desservant directement Vic, Maubourguet et Castelnau-Rivière Basse.

La RN 21 quasiment parallèle à la RD 935 dessert l'Est de la CCAM et plus particulièrement le secteur de Rabastens, avec un bouclage avec Vic en Bigorre. Ainsi Rabastens et Vic en Bigorre se trouvent à moins de 20 Km de Tarbes et à moins de 40 Km de Lourdes et Bagnères.

<u>Généralités</u> : **Selon le projet**, l'objectif du PLUi, est de limiter la consommation foncière. Ainsi, à l'échelle du périmètre de la CCAM et par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur les zones urbaines et à urbaniser, les zones à vocations urbaines sont réduites de 300 hectares, et les zones type STECAL (**S**ecteurs de **T**aille **E**t de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imitées) de 517 hectares.

Le projet résume comme suit les superficies par type de zones

Type de zone	Surface en hectares	Pourcentages
Agricole	38 533	72, 66 %
Naturelle	12 078	22, 77 %
A Urbaniser	169	0, 32 %
Urbaine	2 521	4, 25 %
Totaux	**53 031 ha**	**100, 00 %**

Les déterminations des zones à urbaniser répondent au besoin de création de logements - découlant notamment des indicateurs du SCoT - et justifient les raisons pour lesquelles, ces créations ne pourront être réalisées par la seule densification, notamment en zones urbaines.

La pérennité, voire le développement, sont favorisés excepté sur les secteurs à fort enjeux écologiques ou paysagers. Le projet de zonage vient conforter les secteurs à dominance naturelle où les enjeux écologiques sont importants.

Certains éléments tels que les espaces boisés classés, les parcs et jardins, d'intérêt paysager et les éléments du patrimoine bâti, sont préservés.

Axes directeurs du projet de PLUi : Outre l'abrogation simultanée des cartes communales de 14 communes (Les PLU en vigueur étant « effacés » par le PLUi), le projet a pour objectifs :

- Assurer un développement harmonieux des bassins de vie,
- Renforcer l'attractivité du territoire,
- Préserver et valoriser l'identité du territoire et la qualité du cadre de vie,
- Préserver l'eau et la biodiversité,
- Et d'une manière générale, privilégier une approche globale et concertée.

Pour déterminer les espaces nécessaires aux évolutions démographiques, le projet s'appuie sur les données du SCoT des Pays de l'Adour (Secteur CCAM), tenant notamment compte du desserrement des ménages, du vieillissement de la population, de la décohabitation de plus en plus précoce des jeunes, de l'augmentation des résidences secondaires.

À cet effet, la CCAM a retenu comme critères de **2020 à 2030** :

- Une évolution de 1044 résidences (95/an), soit une augmentation de 9, 2% (1%/an)
  Cette augmentation avait été de 8, 7% de 2014 à 2020, soit 1, 45%/an.

- Une augmentation de 893 habitants (81/an) soit plus 9, 8 % (0, 9% /an)
  Cette augmentation avait été de 9, 8 % de 2014 à 2020, soit 1, 63 %/an

Le projet répartit ces évolutions en tenant compte des éléments du territoire et prévoit de ce fait des évolutions plus importantes au niveau des bourgs centre. (Vic en Bigorre, Maubourguet et Rabastens de Bigorre).

Le règlement graphique auquel est assorti un règlement écrit, détermine comme suit les principales zones :

- **Les zones U**. Il s'agit des zones urbaines. Elles sont affectées d'un indice permettant de différencier leurs diverses vocations.
-
- **Les zones AU**. Il s'agit des zones à urbaniser. Elles sont également affectées d'un indice permettant de différencier leurs diverses vocations.
-
- **Les zones A**. Il s'agit des zones agricoles. L'indice définit leur vocation particulière.

- **Les zones N**. Il s'agit des zones naturelles. L'indice définit leur vocation particulière.

- **Les ER**. Il s'agit des emplacements réservés. L'indice permet de savoir le motif de leur détermination.

Les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation, constituent l'outil essentiel du projet de développement du PLUi.

Les cahiers communaux détaillent individuellement chaque OAP par commune sous forme graphique avec une légende, complétée sous forme écrite et détaillée par les éléments de programmation (dont l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation) par la qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère, par la qualité environnementale et par la prévention des risques, l'organisation des déplacements et la desserte des terrains par les réseaux.

.

II - Formulation et justifications des conclusions

La commission d'enquête :

Après avoir :

- Été associée par le maître d'ouvrage CCAM aux démarches préalables à l'ouverture de l'enquête publique,
- Pris en compte les objectifs du projet de PLUi,
- Bénéficié du fait que le porteur de projet CCAM et son bureau d'études aient répondu selon les délais convenus à toutes les demandes de la commission d'enquête,
- Étudié les avis des services, personnes publiques consultées et MRAe, tels que figurant dans les pièces administratives du dossier soumis à enquête publique,
- Proposé de compléter utilement le dossier avant l'ouverture de l'enquête par des ajouts d'information,
- Étudié le dossier et les dispositions règlementaires en vigueur et visité le périmètre, notamment à l'occasion de nombreux rendez-vous municipaux,
- Rencontré et (ou) échangé en tant que de besoin avec les interlocuteurs désignés de la CCAM, ainsi que les 72 maires des communes composant le périmètre,
- Pris contact en tant que nécessaire avec les représentants des services, notamment DDT 65 et DDTM 64 et autres personnes ressources,
- Échangé avec de très nombreux visiteurs lors des permanences et enregistré plus de 400 observations,
- Noté que nul ne s'est opposé à l'abrogation des cartes communales,
- Analysé dans le rapport, les observations émises durant l'enquête et étudié le mémoire en réponse à la suite de la communication de la synthèse des observations,

A - Constats :

Comme indiqué dans le rapport, l'enquête portant sur le projet de PLUi, s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire l'ayant prescrite.

Cette démarche a mis **notamment** en évidence **la nécessité de conjuguer à bon escient :**

- Les principales contraintes réglementaires portant sur la gestion prévisionnelle du développement territorial,
- La prise en compte des équipements existants.
- Les projets d'aménagement liés aux besoins des populations résidentes,
- La gestion des extensions urbaines en limitant au mieux l'artificialisation des sols aux prévisions liées aux estimations d'évolution démographique,
- Le respect de l'environnement sous toutes ses formes, et de la biodiversité.
- L'impérieuse et inévitable obligation des modifications des modes de vies notamment en ce qui concerne les déplacements et les économies d'énergies.
- Les nombreux « désirs individuels » liés aux statuts de la propriété foncière

B - Considérations :

Les dispositions codifiées de référence (Codes de l'urbanisme et de l'environnement), assorties des différents textes complémentaires y afférent, constituent une « marche à suivre » pour l'élaboration de ce type de document.

Toutefois, avant d'aboutir à la validation du projet, les spécificités et les particularités locales de toute nature, ont impliqué des études particulières et des réflexions préalables approfondies, et cela, via des étapes successives.

Par ailleurs, un projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de cette envergure ne peut être mené à son terme, sans que son porteur bénéficie de l'aide des services décentralisés, des compétences particulières des diverses institutions régionales locales, mais aussi des publics directement concernés par le territoire ou aptes à apporter des contributions constructives.

Le législateur a bien pris en compte ce qui précède, c'est pour cela qu'il a prévu différents stades d'élaboration, intégrant notamment une ultime phase destinée « au regard du public » avant de rendre le document d'urbanisme opposable aux tiers.

Dans le cas du projet de PLUi de la CCAM et à la suite de la consultation des Services, MRAe et des personnes publiques associées, la commission d'enquête a notamment constaté des réserves ainsi qu'un nombre important de remarques utiles et de propositions opportunes en faveur de l'amélioration du projet.

Les analyses ont montré que la majeure partie des observations du public ont porté sur des demandes de classement en zones U (Urbaines) de fonciers situés en zones A (Agricole) (Plus de 50 % des demandes) et à un degré moindre en zones N du projet.

C'est le paradoxe de la situation, puisque à l'opposé de ces souhaits, les avis formulés par les institutions estiment au contraire que pour satisfaire aux dispositions législatives, il est nécessaire de réduire encore les zones urbaines du projet !

Au travers de ses avis péremptoires, l'avis bi-préfectoral - sous-entend clairement - que si la compétence est exercée par les collectivités territoriales, il s'agit d'une délégation de l'État, assortie de règles d'applications. Ainsi, la décision du maître d'ouvrage reste soumise au contrôle ultérieur de légalité.

La rigueur de l'avis des services de l'État est partagée par la MRAe et l'ensemble des PPA, plus particulièrement en ce qui concerne les effets négatifs d'une trop grande extension des périmètres urbains.

Tout au long de l'enquête et plus particulièrement lors des fréquentes relations avec les élus de la CCAM et des communes**, ce point a été considéré par la C.E. comme « la dorsale » du dossier.**

Tel qu'analysé dans le rapport, ce qui précède est pris en compte au sein des présentes conclusions.

En conséquence, la commission d'enquête estime que l'étude du PLUi a été correctement menée, mais que les phases successives qui ont suivi l'arrêt du projet (Consultation des institutions et du public, puis conclusions de l'enquête publique) **ont mis en évidence les sujets à prendre en compte en vue de parfaire ce document d'urbanisme avant qu'il soit soumis à approbation.**

*** * * ***

C - Motivations de la commission d'enquête :

Préambule : Tout en prenant en compte les constats et considérations ci-dessus, la C.E. n'a pu ignorer l'ampleur de la demande du public en vue de classer de nombreux secteurs agricoles ou naturels en secteurs urbains et cela notamment par opposition aux regards des institutions qui estiment qu'il fallait réduire lesdites zones à « bâtir ».

a) Motivations principales : Les analyses ont démontré que par appui sur les règles instituées, la commission d'enquête ne disposait pas d'argumentation juridiquement solide pour formuler un avis favorable à l'intégration de leur grande majorité en secteur urbain.

Ainsi, et sans que cela porte atteinte à l'économie générale du document, un principe a été établi en vue de **proposer de prendre en compte de façon très parcimonieuse à quelques cas particuliers** dont la logique d'intégration en zone urbaine apparaissait avérée. (Contiguïté multilatérale des zones urbaines, révisions d'appréciations lors de la détermination des périmètres, erreurs graphiques…)

Il est vrai que pour autant que le projet résulte d'une étude qui est apparue bien menée, un document d'une telle envergure est logiquement susceptible d'adaptations « à la marge ». C'est ce qui a motivé les propositions évoquées ci-dessus et développées ci-après.

- **La C.E. détermine ainsi sur ce point ses motivations pour justifier des corrections mineures au niveau des périmètres urbains**

* * * * * *

La commission d'enquête qui a incité tout au long de la démarche la CCAM à faire des propositions allant dans le sens de la réduction des ouvertures à l'urbanisation, a bien pris note des intentions de la communauté de communes telles que formulées via son mémoire en réponse à la synthèse des observations.

Après inventaire en cours d'enquête par les communes et la CCAM des disponibilités foncières (Secteurs non bâtis en zones urbaines), le potentiel de densification desdites zones s'est avéré moins important que ce qui a pu être apprécié au vu du projet. (Cela en raison du constat de constructions nouvelles ne figurant pas sur le règlement graphique)

Ce constat et les propositions de décaler l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont apparus de nature à rapprocher le projet des dispositions réglementaires et de ces faits à tenir compte des avis des institutions.

- **La C.E. détermine ainsi sur ce point ses motivations qui prennent globalement en compte les avis des institutions.**

* * * * * *

b) Motivations au titre des généralités et conclusives :

Si l'enquête a permis d'apporter des améliorations au projet tout en donnant une suite utile à de nombreuses demandes, soit par acceptation de la CCAM, soit par analyse positive de la C.E., il est nettement apparu que le projet restait perfectible, ce qui n'est pas anormal puisque selon la législation, un plan local d'urbanisme local ou intercommunal n'est pas un document figé dans le temps.

Il a donc vocation à évoluer dès lors que cela se justifie, suite à des observations opportunes ne pouvant être intégrées après enquête publique, à des faits nouveaux ou simplement de constats au fur et à mesure de son évaluation.

Ainsi, ce qui précède motive également les conclusions ci-après, sachant que pour donner suite aux évolutions dont la nécessité s'est fait jour à l'occasion de l'enquête publique, il convient de disposer pour la CCAM d'un premier document support, ouvert à de nouvelles adaptations par le biais des modifications ou révisions à venir.

* * * *

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal porté par la CCAM, et par appui sur les analyses développées dans le rapport, la commission d'enquête,

- **Estime** qu'après amélioration de ce projet par application des conclusions de l'enquête, ce document d'urbanisme pourra être de nature à rationaliser le développement urbain et à protéger au mieux la biodiversité, les secteurs agricoles et naturels,

- **A apprécié** le principe des extensions urbaines coordonnées, via les AOP et plus particulièrement la volonté du maître d'ouvrage concernant l'étagement de leur mise en œuvre,

- **Est convaincue** que le PLUi adapté servira de support très utile à l'application des droits du sols de façon homogène sur un large périmètre,

- **Estime** que tel qu'adapté, ce PLUi facilitera le suivi de son évaluation, et sera de nature à fournir au bon moment au maître d'ouvrage les éléments nécessaires aux décisions de modifications ou de révision,

- **Regrette** toutefois que certains projets structurants ou d'impacts économiques locaux n'aient pas été annoncés au stade de l'élaboration du projet, ceci impliquant pour les demandeurs de les proposer à nouveau au maître d'ouvrage, en raison de l'impossibilité de les intégrer à la suite de la présente enquête publique,

D- Recommandations :

Par appui sur ce qui précède, la commission d'enquête invite la CCAM à suivre les recommandations suivantes :

1 - Découlant du mémoire en réponse aux avis des institutions :

(À noter que certains avis des institutions que la CCAM s'engage à suivre ne figurent pas ci-après en recommandations, car ils font l'objet de réserves exprimées à la suite de l'émission de l'avis et des conclusions de la C.E.)

• **Il est recommandé** d'apporter les modifications proposées par la CCAM au titre de son mémoire en réponse, suite aux avis des institutions consultées.
Les postes correspondants du mémoire en réponse sont résumés ci-après :

Institution émettrice	**Pages du Mémoire**	**Sujets** (Voir détails sur le mémoire)
État (Préfets 64 et 65)	17 et 18	*(Revoir les capacités des zone urbaines, modérer l'artificialisation des sols. Pour mémoire, ces points sont repris en réserves de la C.E.)*
	18 à 19	Définir une stratégie de développement économique et phaser les ZAE ouvertes à l'urbanisation, mieux valoriser la production d'énergie renouvelable, optimiser les déplacements, améliorer la qualité des OAP, prendre en compte et renforcer les enjeux de préservation des écosystèmes, .

Justifications : Le suivi de ces recommandations, que la commission d'enquête estime opportunes, emporte avec lui un ensemble de souhaits concernant l'environnement et la biodiversité, émis par les autres institutions consultées mais aussi sollicités individuellement par le public ou par voie associative.

2 - Découlant du mémoire en réponse aux avis des communes :

● **Il est recommandé** d'appliquer l'ensemble des propositions de suivi des demandes telles que figurant en **pages 22 et 23 du mémoire en réponse** concernant les communes de Bazillac, Escaunets, Estirac, Lamayou, Lescurry, Marsac, Montaner, Nouilhan, Oroix et Villenave près Marsac.

L'application de ces demandes est toutefois à traiter simultanément avec les recommandations de même objet évoquées au titre de l'ensemble des recommandations.

Justifications : Il s'agit d'adaptations ne remettant pas en cause l'économie du projet, soit sollicitées par les communes soit à la suite de l'arrêt du projet, soit au moment de l'enquête publique. La C.E. a différencié ces productions suivant leur période d'émission (ce qui explique que certaines soient reprises au titre d'autres recommandations), mais la CCAM a procédé à une réponse globale.

3 - Concernant un ensemble d'observations diverses :

Préambule : La remise de la synthèse des observations en fin d'enquête à la CCAM disposait d'une annexe résumant les 439 observations émises (Références, résumés et copies des registres)

En sus des différents points majeurs évoqués, il était demandé ce qui suit à la CCAM :

« À la lecture du résumé des observations et des registres, la CCAM peut-elle réagir le cas échéant sur certaines demandes particulières pouvant présenter un enjeu d'intérêt général ? »

La CCAM a dressé un listing d'avis favorables - **voir pages 29 à 35 du MeR** - concernant des adaptations mineures aux règlements graphiques des communes de Bazillac, Barbachen, Escondeaux, Gensac, Lacassagne, Lescurry, Mingot, Rabastens de Bigorre, Monfaucon, Casteide-Doat, Lamayou, Artagnan, Camalès, Escaunets, Marsac, Oroix, Pujo, Saint-Lézer, Castelnau-Rivière-Basse, Estirac, Lahitte-Toupière, Larreule, Lascazères, Maubourguet.

● **Il est recommandé** de prendre en compte ces propositions qui sont agréées par la commission d'enquête. Toutefois l'application de ces demandes est à traiter simultanément avec les recommandations de même objet, figurant au N°5 ci-après.

Justifications : Il s'agit d'adaptations mineures sollicitées individuellement ou par les élus au profit de particuliers au moment de l'enquête publique. La C.E. a également analysé certains de ces sujets, ce qui explique qu'ils soient repris au titre d'autres recommandations.

4 - Concernant les corridors écologiques :

● **Il est recommandé** d'adapter légèrement les limites de l'ensemble des corridors écologiques dans tous les cas ou des ensemble bâtis - hors ruines définitives - sont « à cheval » sur lesdites limites.

<u>Justifications</u> : Cette recommandation qui n'est pas de nature à modifier la fonction de ces corridors, vise à éviter par ailleurs que les unités bâties en question, de subir les contraintes liées aux corridors sans toutefois porter atteinte à leurs fonctions.

5 - <u>Concernant les demandes de classement en zones U de secteurs fonciers situés en zone Agricole A</u> (ou en zone Naturelle N).

En nombre de sollicitations, il s'agit de la demande majeure exprimée par le public. Les recommandations ci-après font suite aux analyses correspondantes telles que figurant dans les observations du public. (Voir Rapport : chapitre IX, point A)

Il est donc conseillé de s'y reporter avant de prendre connaissance de ce qui suit.

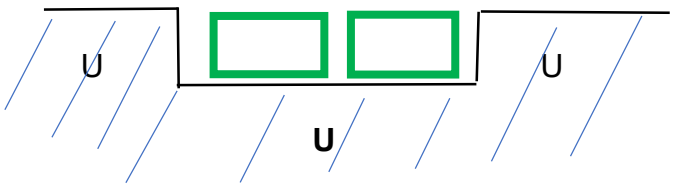
<u>Critères de non prise en compte</u> :

- Parcelles isolées en zone A ou N (Non contiguës aux zones U)
- Parcelle ou partie de parcelles contiguës aux zones U1d (Jaunes) ou U1c (Rouges) sur seulement 1 côté,
- Parcelle ou partie de parcelles contiguës aux zones U1d (Jaunes) sur seulement 2 cotés, sauf si situées dans un lotissement ou densifiant un îlot urbain.
- Parcelles ou parties de parcelles en zone d'expansion des crues, y interdisant les habitations nouvelles.
- Parcelles situées en zone naturelle, sauf cas très particuliers après vérification sur place. (Fonciers de petites superficies contigus aux zones urbaines)

<u>Principes retenus pour les propositions</u> :

- Parcelle ou partie de parcelle contiguës aux zones U1d (Jaunes) ou U1c (Rouges) sur 2 côtés, dont l'une au moins est une OAP ou situées dans lotissement, en densification d'un îlot urbain ou accolés au centre bourg, mais avec profondeur limitée à un lot (Équivalent d'un seul lot)

- Parcelle ou partie de parcelle contiguë aux zones U sur trois côtés. Limitation à un lot en profondeur et à deux lots en largeur.



- Parcelle (ou partie de parcelle) contigue aux zones U sur plus de trois côtés.

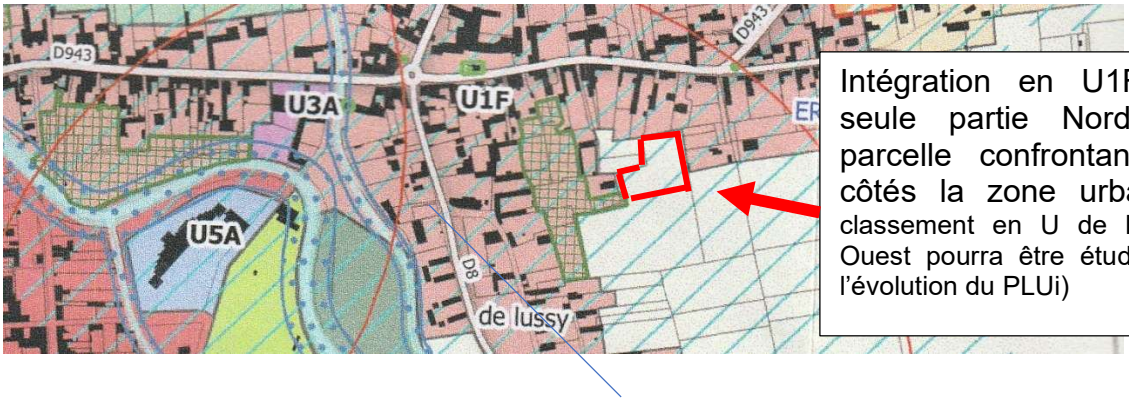
- Parcelle (ou partie de parcelle) contigue aux zones U ou bâtis existants sur trois côtés.

- Corrections graphiques concernant des parcelles ou le plus souvent des parties de parcelles de petite taille.

<u>Nota</u> : Parmi les demandes précitées de classement des A (ou N) en U, et d'autres assimilées à ces demandes, <u>certaines sont déjà classées en zone U sur le projet. Elles ne sont donc pas reprises dans la proposition ci-dessous</u>.

• **Il est recommandé** - par application de ce qui précède – d'adapter les contours des zones urbaines tel que décrit ci-après : (Sans ordre significatif)

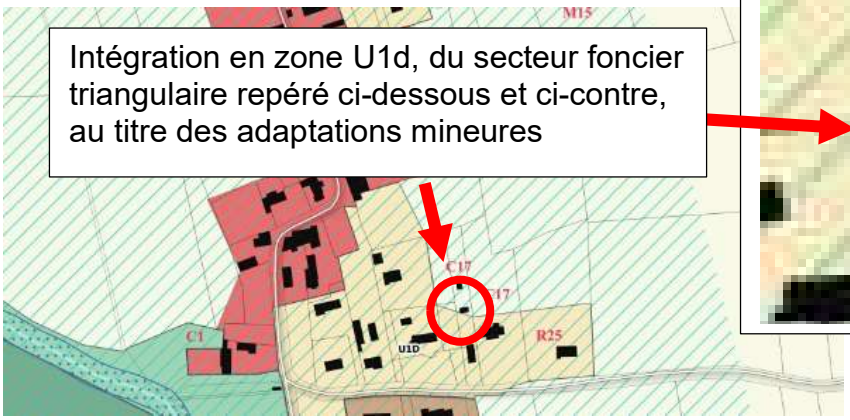
Commune de Maubourguet : Demandes M2 et C34b



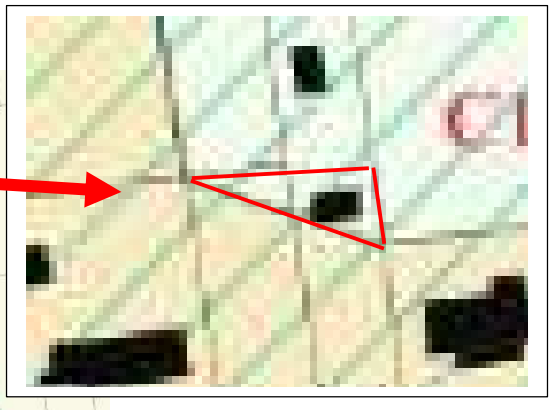
Intégration en U1F de la seule partie Nord de la parcelle confrontant sur 3 côtés la zone urbaine. (Le classement en U de l'ilot Nord-Ouest pourra être étudié lors de l'évolution du PLUi)

* * * * *

Commune de Gensac : Demandes C8,C17

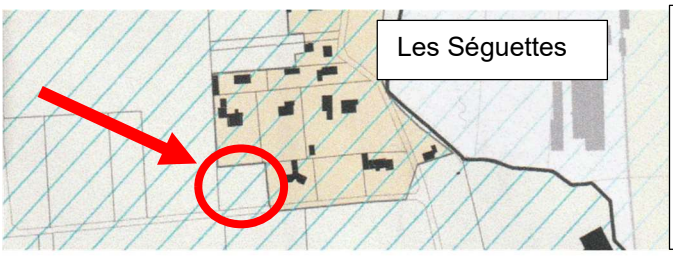


Intégration en zone U1d, du secteur foncier triangulaire repéré ci-dessous et ci-contre, au titre des adaptations mineures



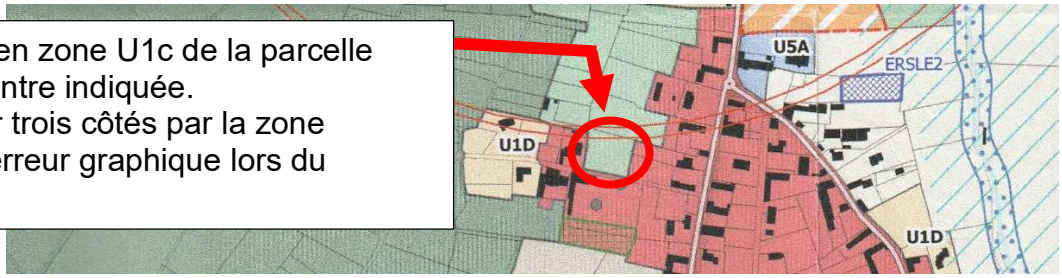
* * * * *

Commune de Saint-Lézer : Demandes V9, V4, V98, M9.

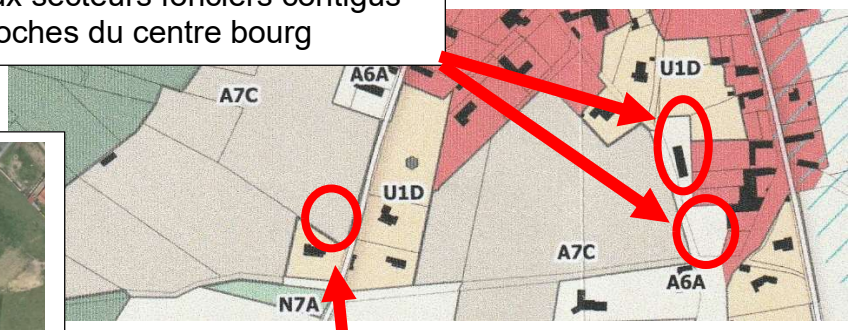


Intégration en zone U1d de la parcelle carrée ci-contre indiquée, faisant partie intégrante d'un lotissement. Quartier Nord-Est confrontant l'agglomération de Vic-en Bigorre.

Intégration en zone U1c de la parcelle carrée ci-contre indiquée.
(Cernée sur trois côtés par la zone urbaine et erreur graphique lors du zonage)



Intégration en zone U des deux secteurs fonciers contigus aux zones urbaines U1c et proches du centre bourg

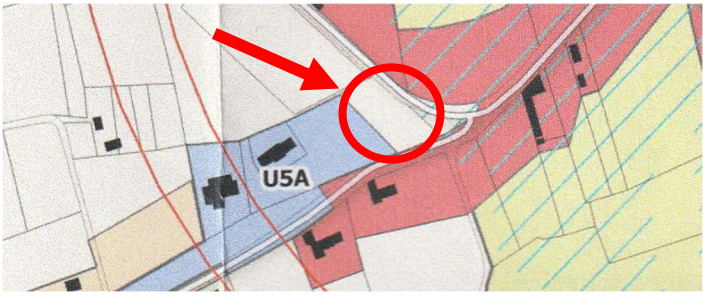


Intégration en zone U1d d'un espace limité à un lot du secteur indiqué ci-contre et ci-dessus, confortant un îlot urbain proche du bourg.

* * * * *

<u>Commune de Saint-Sever de Rustan</u> : Demande C25

Intégration de la parcelle ci-contre indiquée en zone urbaine U1c. (Parcelle située entre les équipements publics et la zone urbaine)



* * * * *

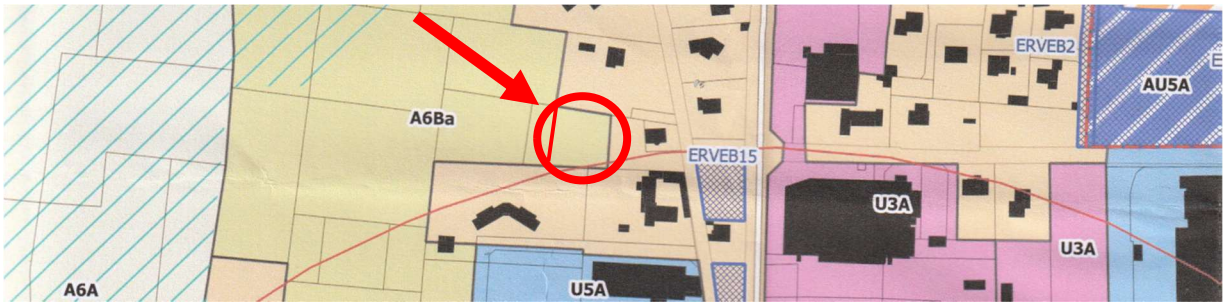
Commune de Vic-en-Bigorre : Demandes E 1, V 57 et V 65

Intégration en zone U des 2 parcelles repérées ci-contre, cernées par la zone urbaine sur 4 côtés, dont une OAP

* * * * *

Commune de Vic-en-Bigorre : Demande E36

- Intégration en zone U de la partie de parcelle coté ville (Quasi-totalité) repérée ci-dessous, confrontant la zone urbaine sur 3 côtés. En alignement avec la limite Nord interzones.



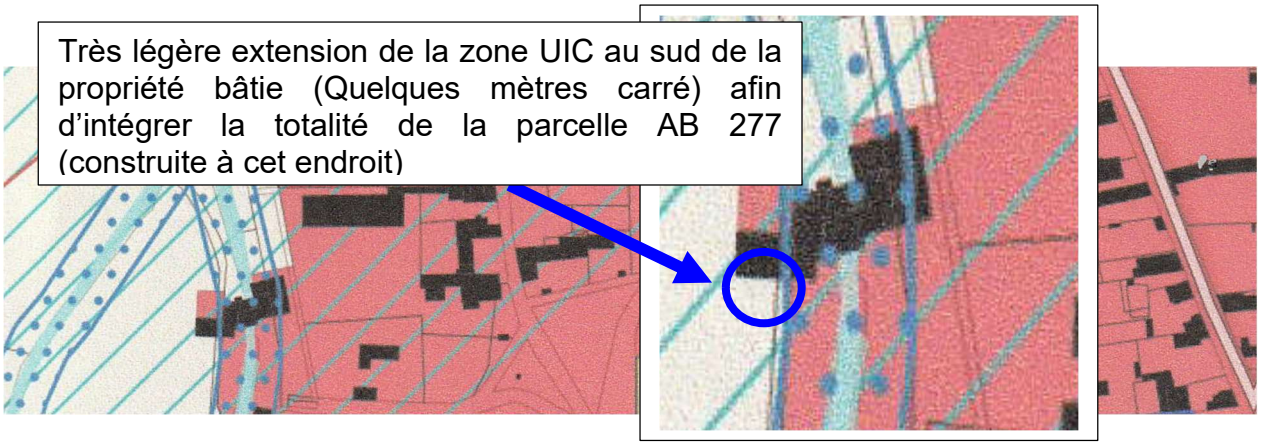
* * * * *

Commune de Bazillac : Demande E51 (et R52 identique)

Intégration en zone U1C uniquement de la partie du sud de la parcelle confrontant sur 2 cotés la zone urbaine et sur le troisième, au Nord une habitation existante, laquelle bien qu'en zone A conserve son statut d'habitation.
(À noter que dans son Mémoire en Réponse la CCAM propose de classer également la maison existante en zone U)

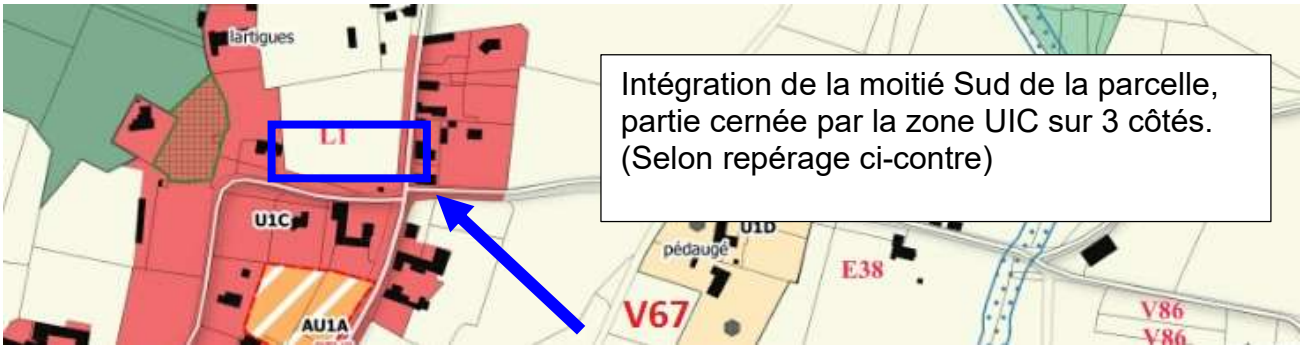
* * * *

Commune d'Andrest : Demande E61



* * * * *

Commune de Pontiacq-Viellepinte : Demande L1

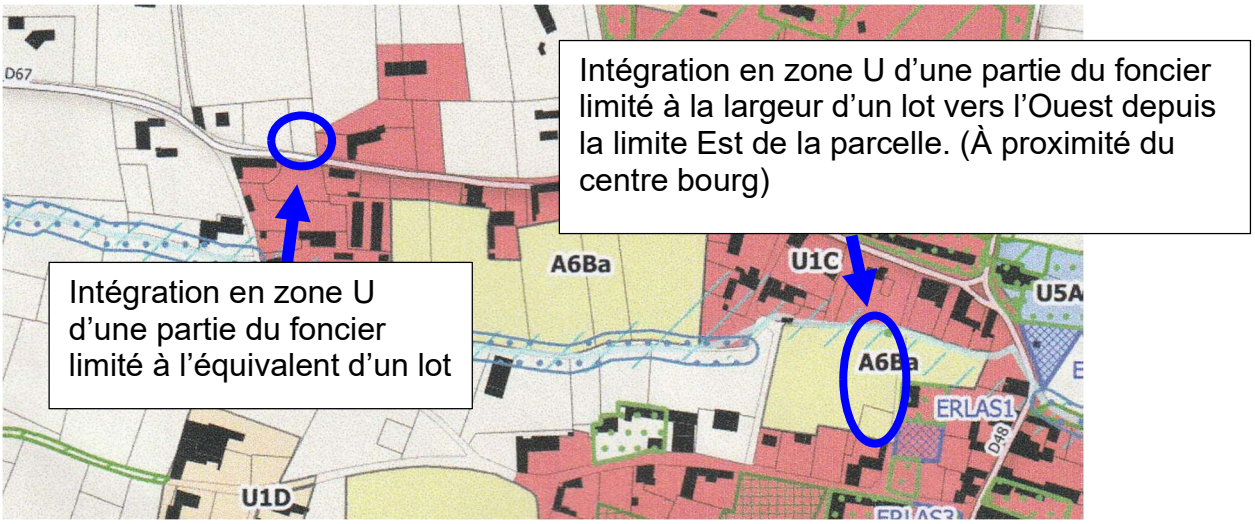


* * * * *

Commune de Lamayou : Demande L4

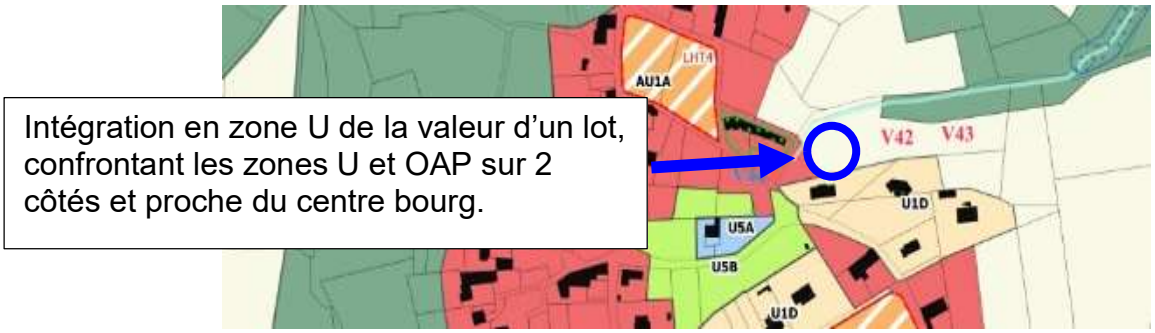
* * * *

Commune de Lascazères : Demandes M24 et M3



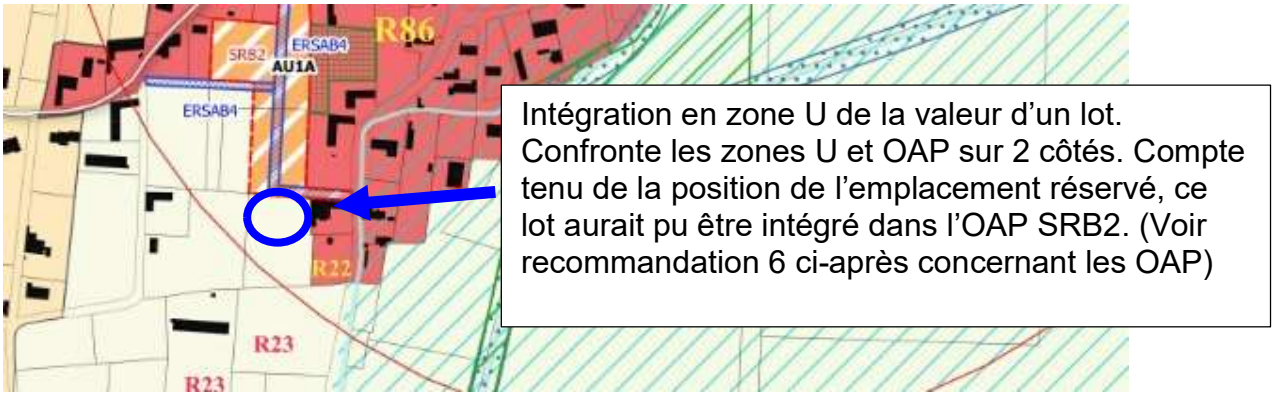
* * * * *

Commune de Lahitte-Toupière : Demande V42



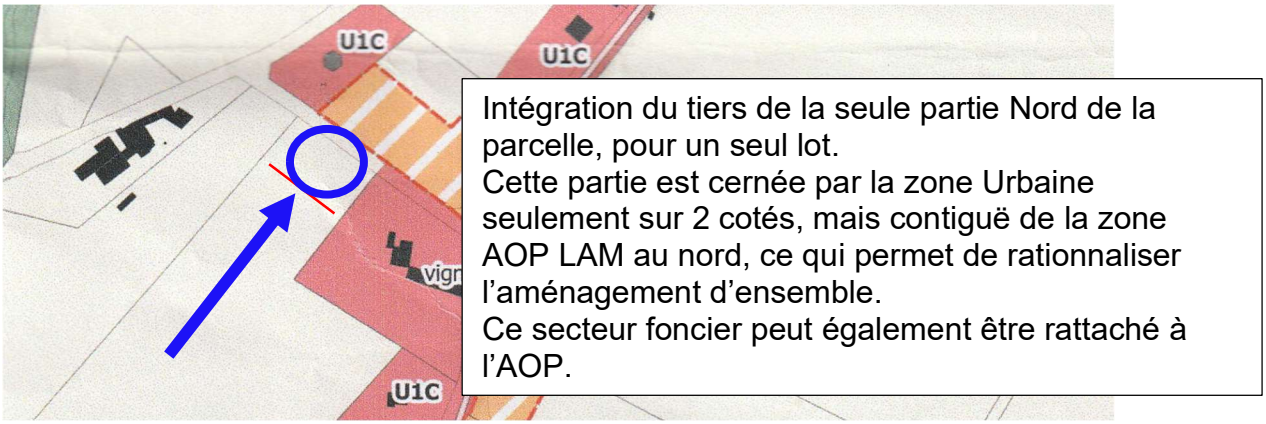
* * * * *

Commune de Sarriac-Bigorre : Demande R22, R23



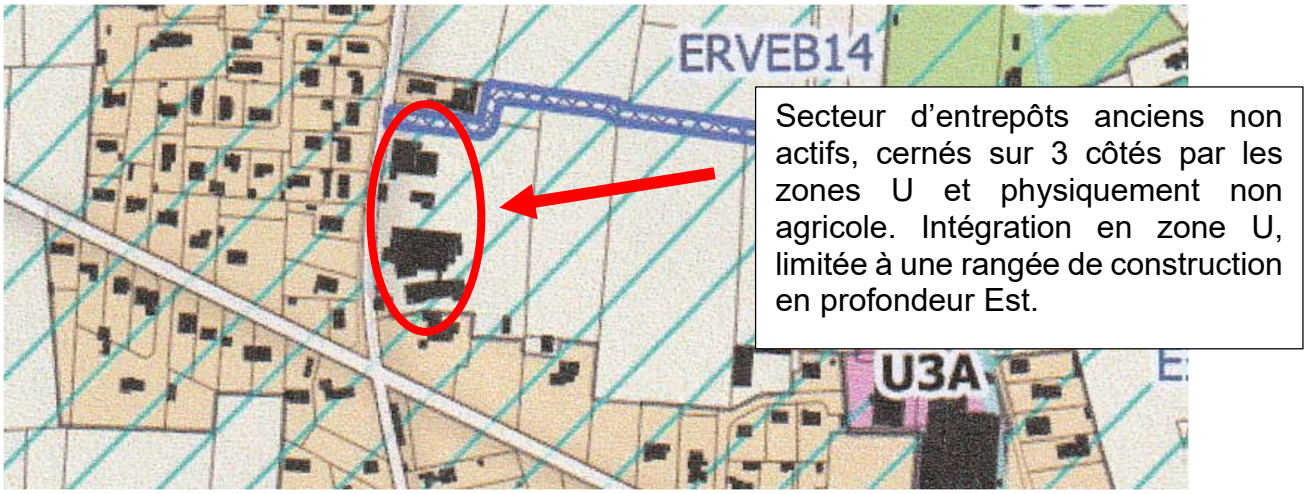
* * * * *

Commune de Lamayou : Demande L5



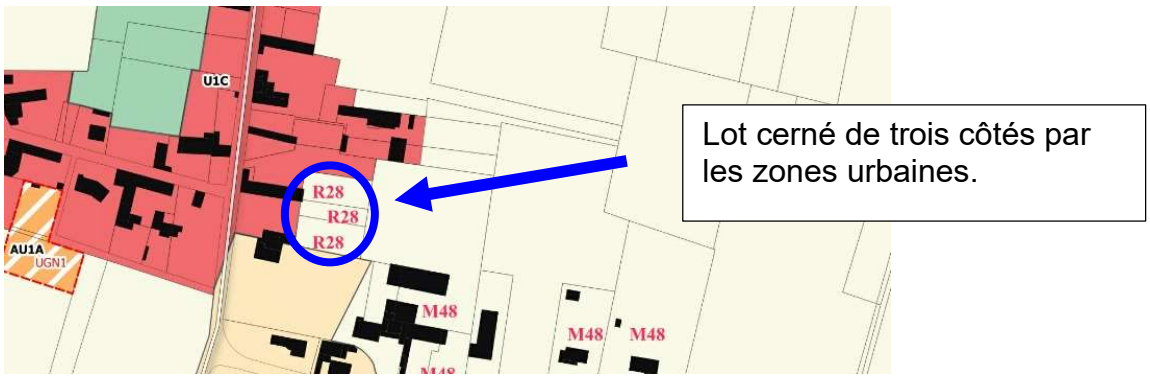
* * * * *

<u>Commune de Vic en Bigorre</u> : Demandes M17, V 58 et R62 B



* * * * *

<u>Commune d'Ugnouas</u> : Demande R28

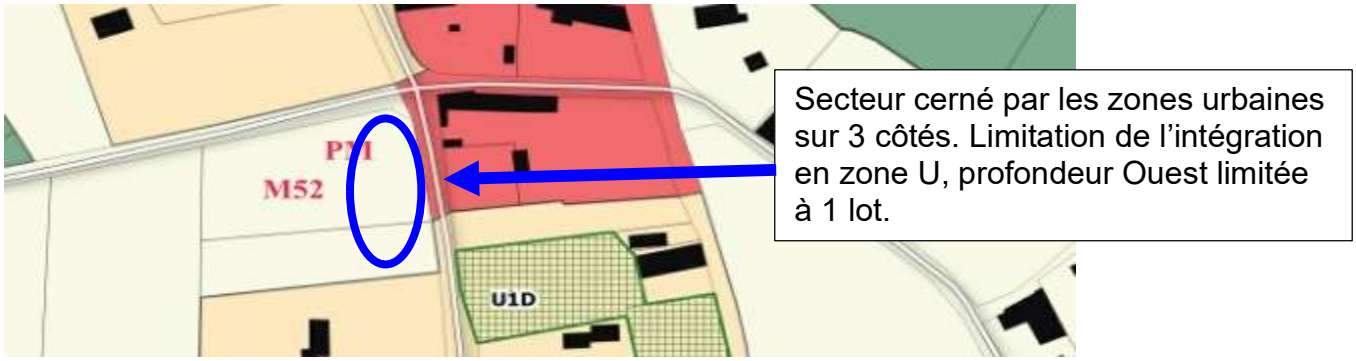


* * * * *

<u>Commune de Pujo</u> : Demande M35

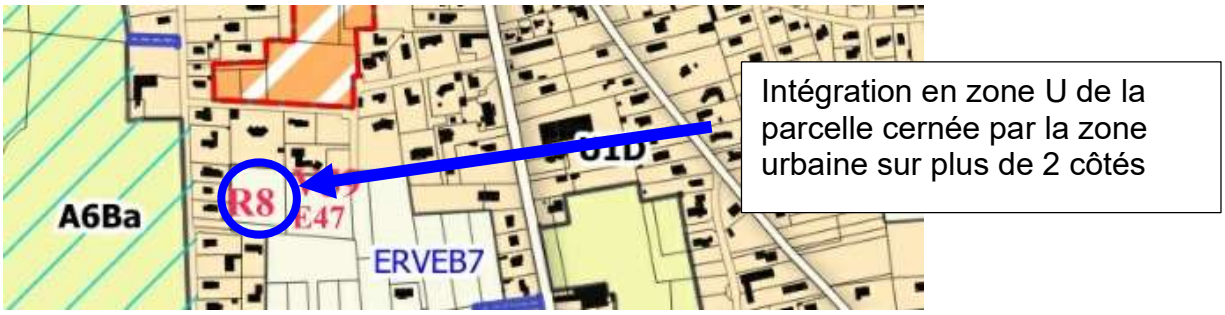
* * * * *

Commune de Monségur : Demande M52



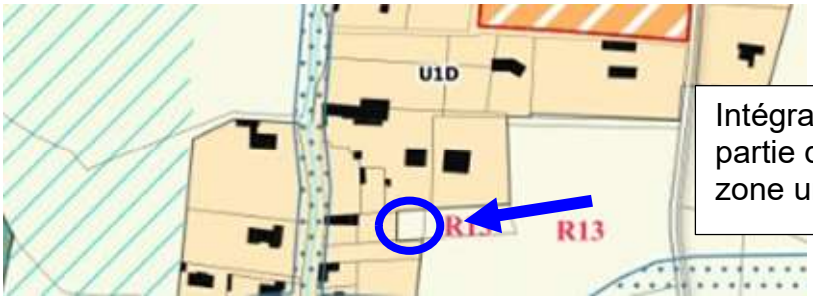
* * * * *

Commune de Vic-en Bigorre : Demandes R 8 et V 59.



* * * * *

Commune de Bazillac : Demande R13



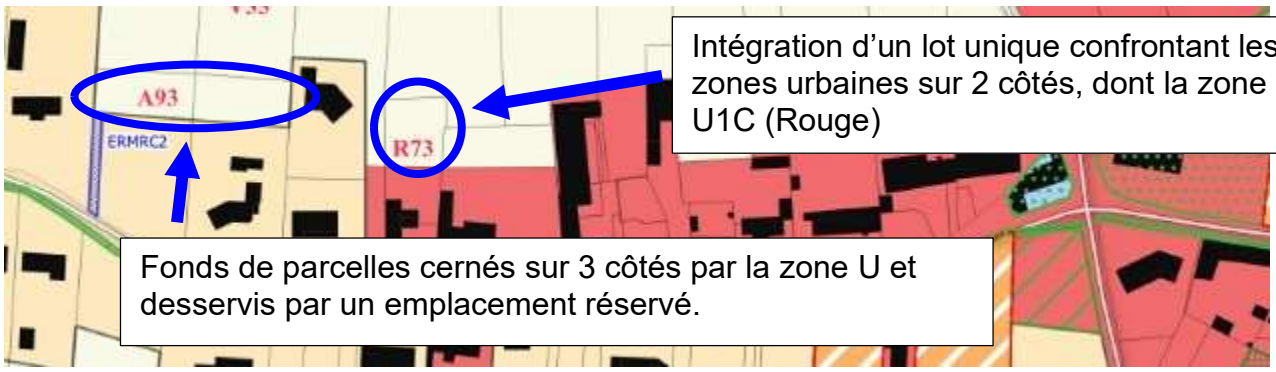
Intégration en zone U de la partie de parcelle cernée par la zone urbaine sur plus de 2 côtés

Commune de Rabastens : Demande R40

Parcelle contiguë sur 2 cotés aux zones urbaines, dont un sur l'OAP RAB 6, située au Nord

* * * * *

Commune de Marsac : Demandes R 66, V 35 et R73

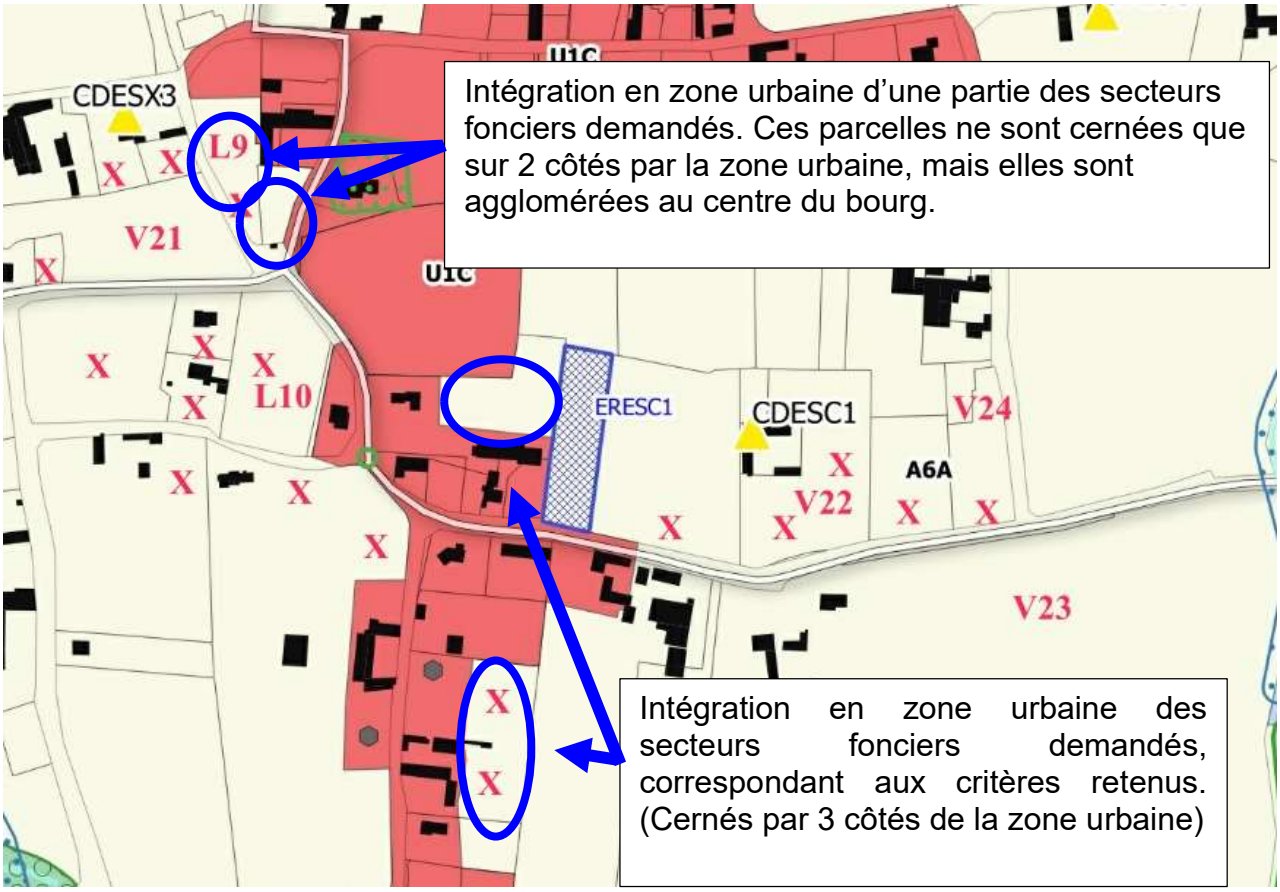


Intégration d'un lot unique confrontant les zones urbaines sur 2 côtés, dont la zone U1C (Rouge)

Fonds de parcelles cernés sur 3 côtés par la zone U et desservis par un emplacement réservé.

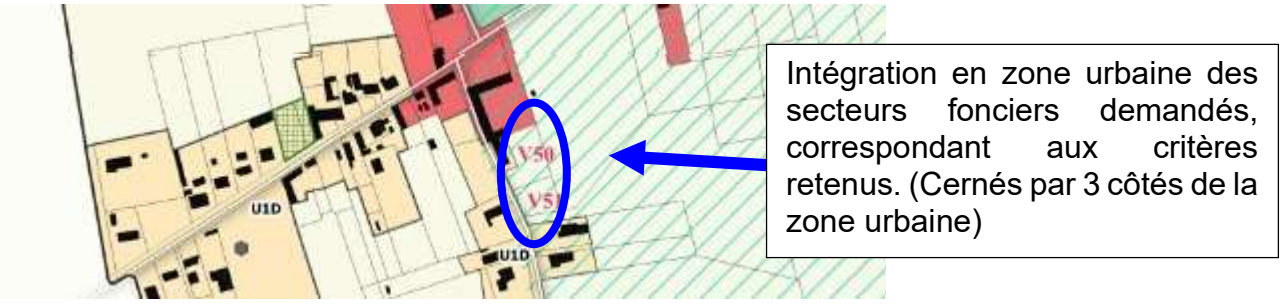
* * * * *

Commune d'Escaunets : Demandes V 21 et V 22



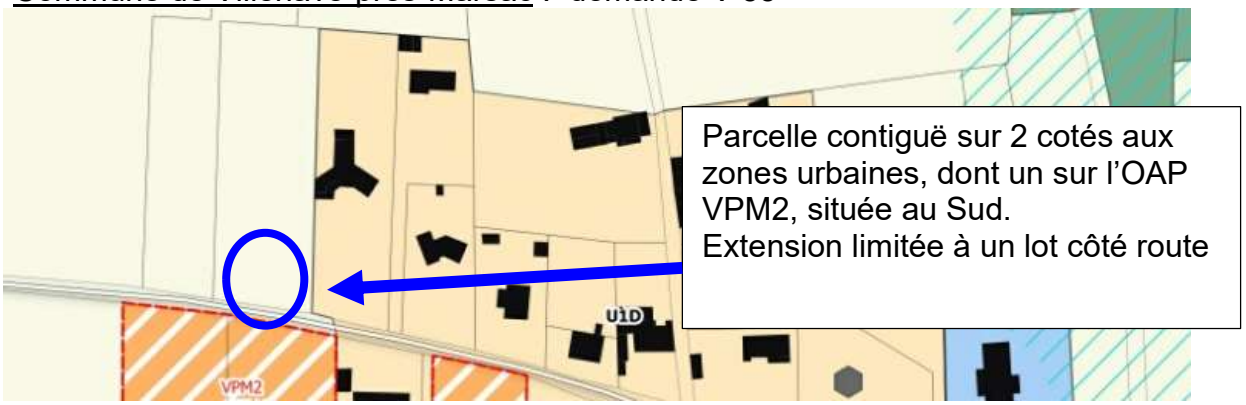
* * * * *

Commune d'Artagnan : Demandes V50 et V51

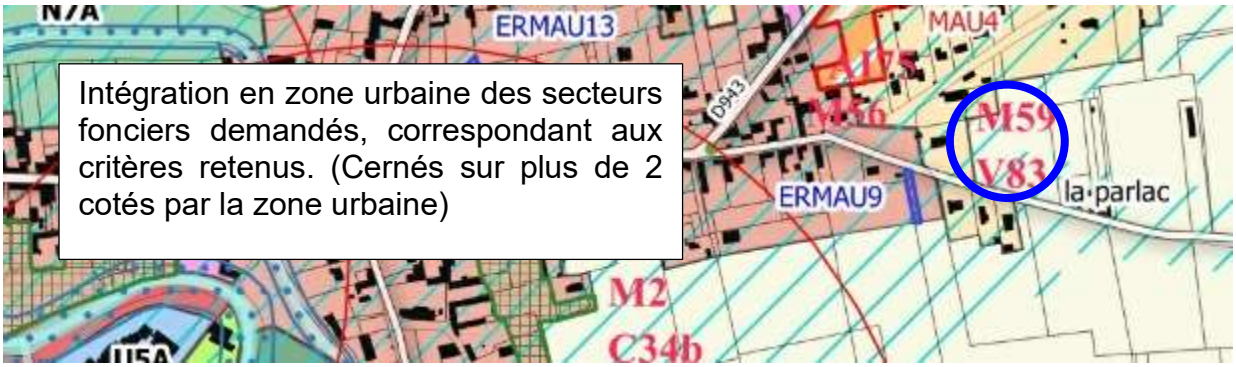


* * * * *

Commune de Villenave-près-Marsac : demande V 55



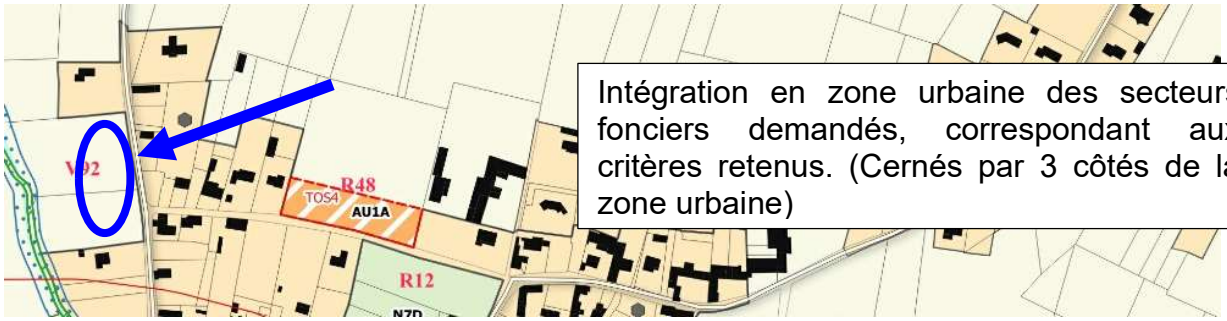
Commune de Maubourguet : Demande M 59 et V 83



Intégration en zone urbaine des secteurs fonciers demandés, correspondant aux critères retenus. (Cernés sur plus de 2 cotés par la zone urbaine)

* * * * *

Commune de Tostat : Demande V 92



Intégration en zone urbaine des secteurs fonciers demandés, correspondant aux critères retenus. (Cernés par 3 côtés de la zone urbaine)

* * * * *

Justifications complémentaires de ce groupe de recommandations :

La commission d'enquête a examiné de façon très parcimonieuse toutes les demandes d'extension des zones urbaines. De façon très parcimonieuse, car ***la moindre des surfaces ajoutées sans motivation aux périmètres urbains du projet serait déjà « en contradiction avec les avis péremptoires préfectoraux » qui évoquent les risques d'illégalité, découlant d'une trop grande ouverture à l'urbanisation.***

La plupart des pétitionnaires ont argumenté leurs sollicitations en indiquant que leurs parcelles situées en A (ou N) confrontaient effectivement une zone urbaine.

Cependant, dans la grande majorité des cas, lesdites parcelles en zone A, ***il a été constaté qu'elles n'étaient contiguës aux zones urbaines que d'un seul côté, au même titre que la totalité des parcelles non bâties et cultivées, formant les périmètres de toutes les zones urbaines****. (Soit pour les 72 communes, plusieurs centaines de parcelles !)*

Dans ce cas les propositions de la commission d'enquête pour intégrer des extensions, n'ont pu être établies qu'à partir de principes très restrictifs avec des appréciations réfléchies sur de très rares cas particuliers.

En conséquence, l'application des recommandations ci-dessus, soit un ajout moyen inférieur à 6 hectares, ne remet pas en cause les principes de délimitations des zones urbaines, ni l'économie générale du projet. *(Plus 0,002 % des zones U)*

Ceci d'autant plus que la CCAM a démontré qu'après un inventaire et une mise à jour des disponibilités foncières en zones U du projet, que le potentiel de densifications des zones urbaines était bien moindre que ce qui figurait sur les fonds de plans.

En contrepartie, cela se traduit par une harmonisation du périmètre, sachant cependant que ces extensions limitées, sont par ailleurs compensées par des réductions notamment au niveau des OAP ou des décalages dans le temps d'ouvertures à leur urbanisation.

Il est à noter que les demandes non retenues au titre de la présente recommandation ont vocation à être à nouveau examinées lors d'une éventuelle évolution du document d'urbanisme.

6 - Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

● **Il est recommandé -** via par exemple le lexique des OAP - de signifier qu'en préalable à toute esquisse d'aménagement d'OAP, il convient :

- De définir le périmètre foncier exact du projet par l'établissement d'un plan de bornage avec les propriétés privées limitrophes et portant délimitation de l'alignement en ce qui concerne les côtés confrontant des voies publiques.

- De solliciter les permissions de voiries concernant les modalités de raccordement des voies nouvelles aux réseaux routiers publics existants, notamment pour le positionnement des entrées, les travaux privés à effectuer sur le domaine public entre l'alignement et la chaussée (Franchissement du fossé, gestion des écoulements de la voirie nouvelle....)

Justification : S'il peut au premier abord sembler que ce volet de recommandations concernant les OAP soit un simple rappel des procédures s'imposant à toute demande de permis d'aménager, il convient de rappeler que le PLUi de la communauté de Communes d'Adour Madiran « interdépartementale » a vocation à créer **plus de cent aménagements coordonnés** dont certaines applications règlementaires peuvent différer en 64 et 65 notamment en ce qui concerne les raccordements des voies nouvelles sur les réseaux départementaux respectifs.

En outre, ce pré-cadrage formel ou supplétif au stade de la planification - concernant ces nombreux aménagements à venir - serait de nature de permettre aux projeteurs de suivre un cheminement d'élaboration des projets identique et juridiquement sécurisé, de rationaliser les modes d'instruction ADS, mais également de faciliter ensuite les demandes d'intégration des voies nouvelles dans la voirie communale.

● **Il est recommandé** d'intégrer à cet effet au niveau du lexique des OAP la définition suivante en ce qui concerne l'alignement : *« L'alignement est la procédure qui consiste pour l'administration (sous-entendu le gestionnaire de la voie publique : Conseil départemental ou communes) à décider dans un périmètre donné de modifier les limites de la voie publique par rapport aux propriétés riveraines en générant une emprise qui peut impliquer l'obligation pour le propriétaire de reculer la limite séparative de son bien par rapport à la route. À ne pas confondre avec le bornage qui s'applique aux propriétés privées… » (Source : Les enquêtes de voirie Hors-série N°2 édité par la CNCE en avril 2021°*

● **Il est recommandé** de compléter comme suit le règlement des OAP par des principes géométriques types des voiries (hors implantation) et autres espaces de circulation mécanisée et piétonne lorsqu'ils sont contigus aux voies de circulation.

Il s'agit bien de principes et non de profils d'exécution en vue d'uniformisation sur l'ensemble des OAP.

Définir :

- Les rayons minimaux de courbures des axes, en évitant « les virages à l'équerre » de façon à ce que les trajectoires routières des véhicules courants ne soient pas obligés d'emprunter la voie adjacente de circulation inverse.

- Les schémas des placettes de retournement de façon à ce qu'elles soient adaptées à ce type d'usage sans que les véhicules soient obligés de manœuvrer ou d'emprunter des espaces hors chaussées. (En s'inspirant notamment des règles retenues par les SDIS)

- Les modalités de réalisation des parkings publics au sein des OAP et les zones de stationnement perpendiculaires au sens de circulation, afin d'éviter pour en sortir les manœuvres à l'aveugle en marche arrière sur les trajectoires des voies.

- Proscrire les chaussées dont les voies se développent transversalement jusqu'aux clôtures, portillons ou porte de garages. Ceci afin d'éviter :
  - D'une part que les trajectoires mécanisées ou piétonnes soient en conflit avec les sorties piétonnes ou les sorties aveugles de véhicules notamment en marche arrière,
  - Et d'autre part pour éviter au ras des clôtures privées que les charges dynamiques des engins de construction et d'entretiens des chaussées, mais aussi celles de la circulation lourde, ne créent des descentes de charges pouvant provoquer des désordres aux installations privées contiguës. (Créant ainsi des litiges entre les riverains et le maire gestionnaire de la voirie)

Définir en profil en travers :

- Le schéma transversal « de clôture à clôture » faisant apparaître les largeurs de trottoirs réglementaires, le dispositif de séparation des itinéraires piétons et des voies de circulation (caniveau bordure, autres dispositifs…), les largeurs de chaussée suivant chaque cas. (Voie unique, voies à double sens internes à l'OAP, voie à double sens traversant l'OAP). (À cet effet, il est conseillé de consulter le « *Guide des OAP du PLU. Recommandations juridiques DHUP de novembre 2019, pages 12 et 27)*

<u>Justification</u> : L'OAP est un futur aménagement dont la réalisation doit être coordonnée dans son ensemble. Il apparait donc tout à fait normal que le règlement écrit concernant les constructions soit très détaillé, tel qu'il figure ainsi très utilement dans le projet. (Géométrie « en 3d » et en plan par rapport aux fonciers latéraux privés ou publics…) en laissant toutefois au titre des orientations (OAP) le positionnement des édifices à construire.

Il doit donc en être de même en ce qui concerne la voirie et les espaces publics.

La recommandation ci-dessus ne concerne que des principes dont la connaissance est indispensable en amont de l'établissement des projets d'aménagement, c'est-à-dire avant la sollicitation d'une demande de permis d'aménager au titre de l'application du droit des sols. ***Cela ne concerne donc pas l'implantation des voies qui découleront du type d'aménagement et des contraintes qui se feront jour au moment du lancement de l'OAP, justifiant ainsi leur caractère « figuratif » sur le projet.***

● **Il est recommandé**, de compléter et de préciser les diverses dispositions concernant la gestion des écoulement pluviaux des secteurs fonciers concernés par la voirie et l'ensemble des dépendances publiques de l'OAP, le recueil des eaux superficielles ne pouvant avoir pour exutoire que :

- Les fossés des voies adjacentes, (Autorisations à solliciter auprès de son gestionnaire avec la demande de permission de voirie),
- Un réseau pluvial artificiel (Autorisations à solliciter le cas échéant auprès de son gestionnaire),
- Un réseau naturel,
- Une infiltration en sous-sol. (Nécessitant également une déclaration ou une autorisation)

Et qu'en outre :

- Il sera difficile de régler l'évacuation des eaux superficielles dans le cas des voies sans issues dont la pente longitudinale est dirigée vers la placette de retournement.
- Dans certains cas, il conviendra de ménager des espaces publics (ou privés avec servitudes) afin de convoyer les eaux hors périmètre de l'OAP.

Justification : La gestion des eaux superficielles (hors réseaux de collecte créés) au sein des OAP est un sujet à ne pas négliger notamment dans des secteurs à faibles pentes. (Cas de nombreuses OAP du présent projet.

● **Il est recommandé** de ne pas modifier les OAP en ce qui concerne leur définition générale. Toutefois des adaptations mineures périmétriques ou autres (1) qui s'avèreraient opportunes ou nécessaires, pourront être prises en compte sous réserve d'accords préalables avec les propriétaires concernés
(1) Cas particulier de l'OAP LAS2 de Lascazères concernant les accès et l'évacuation des eaux superficielles qui pourront nécessiter une « extension technique » foncière de l'OAP vers l'Est, jusqu'à la route départementale.

Justification : Il serait inconvenant, voire juridiquement risqué d'apporter des modifications structurelles non justifiées aux périmètres des OAP, notamment vis-à-vis de propriétaires qui auraient constaté et tacitement agréé le projet.

7 - Concernant les gravières de Maubourguet et de Larreule :

● **Il est recommandé** d'appliquer les propositions figurant sur le mémoire en réponse page 27 et 28, concernant les observations M21, M22, M23 et V69.

Justifications : La commission d'enquête agrée ces propositions, lesquelles font suite à une analyse d'ensemble de la situation, sans porter atteinte à l'économie du projet.

8 - Concernant les emplacements réservés des déviations de Vic-en Bigorre et de Rabastens :

Des emplacements réservés pour la construction de la déviation Nord-Ouest de Vic-en Bigorre et Nord de Rabastens figurent dans les plans de zonages en vue de protéger les futures emprises de l'urbanisation.

Comme indiqué dans le rapport au stade des analyses des observations, les études ne sont pas assez avancées pour créer des emplacements réservés opposables, dont les emprises foncières sont susceptibles d'évoluer.

● **Il est en conséquence recommandé** de retirer les bandes d'étude du document final qui sera soumis à approbation du conseil communautaire.

Justifications : Elles figurent dans le rapport. L'enquête a enregistré des demandes de modifications de l'emprise par les services du maître d'ouvrage départemental en ce qui concerne Vic-en-Bigorre. Par ailleurs, le dossier projet concernant la déviation de Rabastens met en évidence que des négociations sont encore à mener avant de pouvoir en définir les axes. Un emplacement réservé de ce type doit porter les emprises définitives du projet et bien entendu être préalablement pris en considération par le maître d'ouvrage.

9 - Concernant les emplacements réservés en général :

● **Il est recommandé** de ne pas donner suite aux demandes d'insertions de nouveaux emplacements réservés et de renvoyer ces sollicitations à la prochaine évolution du document d'urbanisme. En cas de besoins d'adaptations mineures qui s'avèreraient lors de la mise en œuvre des E.R. figurant dans le projet, il est recommandé de procéder en total accord avec les propriétaires et les ayants-droits sans que cela n'ait d'effets sur l'intérêt général.

Plus précisément pour les accès, la non figuration d'un E.R. sur le PLUi ne fait pas obstacle à la réalisation d'un élargissement ou d'un désenclavement par le biais de procédures amiables, ne portant pas atteinte à l'intérêt général.

Justification : Pour autant qu'il s'agisse d'une indiscutable nécessité, d'une erreur ou d'un oubli, il serait risqué de créer un emplacement réservé après enquête publique sur un secteur foncier dont le propriétaire aurait consulté le projet ne l'intégrant pas.

10 - Concernant les sites des ballastières de Vic-Adour et de Camalès :

Préambule : Il s'agit de demandes concernant des activité locales ayant un impact économique important. L'enquête et ses analyses, telles que développées dans le rapport, montrent que les projets correspondants (extensions des sites d'extraction de Vic-Adour et création d'une zone d'extraction à Camalès) n'étaient pas à un stade suffisamment avancé au moment de l'élaboration et de l'arrêt du projet, c'est-à-dire courant 2019.

● **Il est recommandé** en conséquence de ne pas modifier les zones du projet au stade de la présente enquête, **mais de prendre officiellement acte de ces demandes**, de poursuivre l'élaboration du PLUi jusqu'à l'approbation et d'engager ensuite à minima une

révision allégée (Sans atteinte aux orientations du PADD pour prendre en compte les projets d'extensions de ces deux carrières).

Justification : (Contenue dans le texte de la recommandation ci-dessus).

11 - Concernant des demandes diverses :

Elles concernent des adaptations localisées ou ajouts, de sollicitations diverses donc les réponses figurent dans le dossier, de points hors sujet PLUi, de demandes à prendre en compte lors des prochaines évolutions du PLUi.

- C31, E8, E11, E24, E35, E56, E65 bis, E72 bis, E73, E75, M1, M7, M34, M37, M38, V32, V44, V46, V54, V77, V78, R16, R17, R24, R82, M58, R6, Suite de la R42, V6, V12, V31, E45. E19, E44, L8 E46, E46bis, E57 quater, E57 quint, L14, M22, M49, M50, V37, V43.

● **Il est recommandé** à la Communauté de Communes Adour Madiran d'étudier les observations ci-dessus afin, soit de les prendre en compte au titre de la mise au point du projet, après entretien avec les intéressés (1), soit de les enregistrer en vue de les intégrer dans les réflexions préalables à la prochaine évolution du PLUi. (Modifications ou révisions)

(1) En tant que de besoin et à l'initiative des intéréssés.

Justification : Toutes les observations émises sont listées et référencées dans le rapport, ainsi que dans la synthèse des observations communiquée à la CCAM. Elles ont également toutes été étudiées et analysées par la C.E..Le rapport et les présentes conclusions qui ont intégré l'ensemble des productions du public, ont pris appui sur les plus significatives en vue de formuler et de justifier les conclusions de la commission d'enquête.

Toutefois, si la commission d'enquête n'est pas tenue de répondre à toutes les productions du public, elle a estimé bienséant de ne pas ignorer la totalité des productions du public, ce qui justifie la présente recommandation.

* * * * *

C - Conclusions et réserves :

En conclusions, et à l'unanimité de ses membres, la commission d'enquête considère que le projet présenté est d'intérêt général, et en conséquence donne **un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal** porté par la Communauté de Communes Adour Madiran, **ce projet étant cependant assorti des deux réserves suivantes A et B.**

► Réserve A :

La Communauté de Communes Adour Madiran **devra confirmer par délibération, sa proposition de suivi intégral des avis (réservés) des institutions rappelées ci-après,** selon les modalités de son mémoire en réponse (Joint en annexe) pages 1 à 19. (Résumés des postes ci-après)

Nota : Certaines réserves émises au sein de ces avis sont tacitement levées (Devenues sans objet après vérifications et justifications par la CCAM et son BE, telles que portées sur son mémoire en réponse)

Institution émettrice	**Page du Mémoire en réponse**	**Sujets des demandes dont le suivi proposé via le mémoire en réponse devra être confirmé par délibération**
CDPENAF 64	1	Impact du règlement sur l'agriculture
Chambre d'agriculture 64	2, 3 et 4	Suppression, corrections ou apports de précisions sur les bâtiments d'élevage et de leurs périmètres. (Casteide-Doat, Castéra-Loubix, Maure et Montaner)
Chambre d'agriculture 64	4 à 6	Reclassement en A6a afin de ne pas enclaver des exploitations. (Casteide-Doat, Maure et Montaner)
État (Préfets 64 et 65)	7	Incohérence entre les objectifs de modération du PADD et la traduction réglementaire. a) Changement de destination des zones U (STECAL) b) Révision des densifications des zones « à bâtir » (Réduction de 25 hectares) c) Phasage de l'urbanisation de 15 OAP (identifiées) portant sur une superficie de 10 à 12 hectares. d) Réduction ou suppression de STECAL (27, 9 hectares) **Pour le postes b) ci-dessus, voir également la réserve B ci-après**
État (Préfets 64 et 65)	7	Prise en compte des risques
État (Préfets 64 et 65)	8	Prise en compte de la gestion des eaux usées.
CDPENAF 64	8	Retrait d'une zone boisée à Montaner (sans toutefois la remplacer par une OAP, voir recommandation de la C.E. concernant les OAP)
CDPENAF 64	8	Préciser l'organisation du STECAL. (Sedze-Maubecq)
Chambre d'Agriculture 64	9 à 14	Reclassements concernant des bâtiments agricoles et ajustements de zonages. (Castéra-Loubix, Labatut-Figueres, Lamayou, Bentayou-Sérée)

<u>Justification de la réserve A</u> : Il s'agit de points fondamentaux ciblés ou transversaux agrées par la commission d'enquête tel que développés dans les analyses du rapport et acceptés par la communauté de communes au titre de son mémoire en réponse.

En synthèse, les services de l'État sollicitaient une diminution de l'ouverture à l'urbanisation de 25 hectares.

La communauté de communes indique que le potentiel de densification des zones urbaines tel qu'il figure sur les fonds de plans portant le règlement graphique est diminué de l'ordre de 25 hectares en raison des nouvelles constructions et autres mises à jour.

Toutefois cette valeur doit être réduite d'au moins 6 hectares pour tenir compte des extensions proposées par la commission d'enquête, suite aux très nombreuses demandes du public.

La présente réserve A, concerne le principe du suivi d'ensemble des avis précités des institutions consultées. Elle est indissociable de la réserve B ci-après.

► <u>Réserve B</u> :

<u>Préambule</u> : Cette réserve concerne la recommandation N°15 émise par les services de l'État, relative au potentiel de densification des zones urbaines.

Sur ce point et sur son mémoire en réponse (Page 7 alinéas 3 et 4), la CCAM estime qu'après une vérification en cours (récolement avec les nouvelles constructions, dents creuses, permis de construire délivrés…) que le potentiel de densification a déjà été réduit de l'ordre de 25 hectares sur l'ensemble du périmètre.

À la suite de la réception du mémoire en réponse le 30 avril 2021 (Soit quelques jours avant le bouclage du rapport et des conclusions), la commission d'enquête a demandé à la CCAM de produire un état indicatif et graphique par commune, justifiant la superficie susdite de 25 hectares.

La CCAM a présenté à la C.E. un <u>document de travail</u> portant sur environ 90 % de cette surface en indiquant que sa finalisation, son contrôle et sa traduction cartographique ne pouvait aboutir dans un court délai. (Nécessité d'un travail important au niveau du B.E.)

Sur ces bases et pour établir ses conclusions, la commission d'enquête a considéré que la réduction du potentiel de densification était bien réelle, mais que l'étude en cours devait être poursuivie jusqu'à son terme, afin de pouvoir déclencher la levée la présente « Réserve B »,

À cet effet, la Communauté de Communes Adour-Madiran devra établir un sous-détail par commune (Etat indicatif avec repérages sur plans) **aboutissant à 25 hectares ou s'en approchant de façon significative.**

<u>Justifications de la réserve B</u> : La commission d'enquête a pris en compte la mobilisation de la CCAM auprès des communes pour la préparation de la mise à jour des fonds de plans sur lequel sont assis les projets de zonage des 72 Communes. Elle a également constaté que cette démarche était nécessaire, non seulement pour servir de base de travail au bureau d'études lors de la mise au point du projet, mais également pour renforcer les arguments de la CCAM en réponse aux constats des institutions et notamment aux réserves et recommandations préfectorales.

Synoptique de l'évolution des superficies « à bâtir »

➢ *Aperçu sur la réduction des superficies. (Zones urbaines et STECAL)*

	Propositions des acteurs de la démarche		***Évolution en hectares** (1)*
Selon l'avis préfectoral	*Demande de réduction de 25 hectares*		*Moins 25 ha*
Selon le mémoire en réponse de la CCAM	*Diminution du potentiel de densification des zones U (1)*	*25 Ha*	*Moins 30 ha (2)*
	Suppression ou diminution de STECAL (Montaner, Sedze-Maubecq et Escondeaux)	*5 ha*	
Selon les propositions de la C.E. sur l'incidence des extensions limitées des zones urbaines	*Plus environ 6 hectares, qui sont à déduire de la diminution du potentiel de densification, ce qui donne pour l'évolution : 25 hectares, moins 6 hectares, plus 5 hectares (STECAL), soit*		*Moins 24 ha*

(1) En cours de justification par le CCAM
(2) Les superficies exactes ne pourront apparaître que lors de la transcription des conclusions de l'enquête sur le règlement graphique.

➢ *Aperçu sur la réduction de l'ouverture à l'urbanisation des OAP :*

En sus de la réduction des surfaces « à bâtir » ci-dessus évoquées, la CCAM a proposé et devra confirmer (Réserve A), de « ralentir » comme suit le phasage d'ouverture à l'urbanisation des OAP.

● *Projet soumis à enquête : 26 ha.*

● *Proposition CCAM selon le mémoire en réponse : 36 à 38 ha, soit 10 à 12 hectares supplémentaires. (Les OAP concernées sont identifiées sur le mémoire en réponse)*

* * * * *

Préconisations complémentaires

Elles portent sur des sujets apparus lors des analyses.
Elles ne concernent pas des adaptations à apporter au projet, mais des orientations qui sont de nature à faciliter l'exploitation du document d'urbanisme, à préparer les étapes successives de son vécu, mais également à faciliter les instructions ultérieures relatives à l'application du droit des sols.

De ce fait, la commission d'enquête a estimé complémentaire d'attirer l'attention du maître d'ouvrage CCAM sur les utilités suivantes :

a) **<u>Concernant les demandes non proposées au titre de la recommandation 1</u> :** (Demandes de classement en zones U de secteurs fonciers situés en zones Agricoles ou Naturelles du projet).

Il est conseillé à la CCAM d'en établir un état spécifique.

<u>Justification</u> : Ce document facilitera la gestion des relations avec le public en ce qui concerne notamment ces demandes non retenues. Il sera ensuite très utile lors de l'élaboration des prochaines évolutions du PLUi.

---

b) **<u>Concernant les titulaires de certificats d'urbanisme, de permis de construire ou de permis d'aménager en cours de validité portant sur des fonciers hors zones urbaines du projet</u> :**

Il est conseillé à la CCAM d'inviter les maires des communes ayant délivré des certificats d'urbanisme, des permis de construire ou d'aménager en cours de validité et hors zones U du PLUi arrêté, d'informer leurs titulaires des dispositions suivantes. (Source DDTM 64 et DDT 65, Avril 2021).

Ces autorisations accordent des droits sur une durée limitée que le demandeur peut mettre en œuvre avant sa caducité.

<u>PC (ou PA) en cours de validité</u> et purgé des délais de recours (Tiers et contrôle de légalité) sur un terrain hors zone U du PLUi arrêté : le PC/PA doit être mis en œuvre pendant sa période de validité. Il supportera les contraintes réglementaires de la zone où il se situe (A ou N) pour les futures annexes et extensions.

<u>DP pour division en vue de la construction en cours de validité</u> et purgé des délais de recours (Tiers et contrôle de légalité) sur un terrain hors zone U du PLUi arrêté : la DP doit être mise en œuvre dans sa période de validité (3 ans non prorogeables). La construction doit être accordée dans les 5 ans qui suivent la décision. A défaut, le demandeur perd son droit acquis.

<u>Certificat d'urbanisme positif en cours de validité</u> sur un terrain hors zone U du PLUi arrêté : le maire devrait exercer un sursis à statuer sur les demandes de PC, PA et de DP pour division. L'exercice du sursis à statuer doit donner lieu à échange avec la CCAM en charge de l'élaboration du PLUi (article L.153-11 du code de l'urbanisme).

<u>Justification</u> : Cette recommandation concerne plusieurs porteurs d'observations, dont certains pourraient de ce fait garder leurs droits acquis (voir au cas par cas), même si le foncier concerné a subi un changement de zonage au titre du PLUi.

---

c) **<u>Concernant la voirie</u> :**

Il est conseillé à la CCCAM, d'impulser dès que possible auprès des communes, sans les y obliger, l'établissement de règlements communaux de voirie.

<u>Justification</u> : Ces règlements faciliteraient les démarches d'aménagement au profit des porteurs de projets et des services instructeurs du périmètre, non seulement pour les OAP à venir, mais pour toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme. En outre, ils faciliteraient l'ensemble des établissements des arrêtés municipaux liés notamment aux travaux routiers des concessionnaires, aux arrêtés municipaux de police de circulation, ainsi qu'aux autres types de permissions de voirie. À noter qu'il existe des modèles type pour les communes et qu'il s'agit d'une opération administrative ne nécessitant pas d'inscription budgétaire d'investissement.

Cette opération pourrait être conjuguée avec l'établissement ou la révision des tableaux de classement de la voirie communale et rurale, documents également extrêmement utiles en matière d'Application du Droit des Sols, mais également facteur du calcul de la Dotation Globale de Fonctionnement. (Longueur des voies)

d) <u>Concernant l'évaluation du PLUi</u> :

Il est conseillé à la CCAM de mettre en œuvre un mode de suivi et d'évaluation en continu du PLUi en liaison avec les mairies et les institutions chargées de l'application du droit des sols (ADS)

<u>Justification</u> : Le PLUi qui sera soumis à approbation aura bénéficié d'adaptations utiles par rapport au projet arrêté, mais n'a pu intégrer des sollicitations notamment liées à des projets récents, ce qui aurait pu porter atteinte à son économie. L'enquête a également montré qu'en raison de la dimension de son territoire, un PLUi peut être amené à évoluer à tous moments. Un suivi en continu de son vécu, permet de pouvoir engager des évolutions à bon escient et surtout au bon moment.

Le 10 Mai 2021,
Le président et les membres de la commission d'enquête,

C. FALLIÉRO	M. BOER	T. LUCANTONIO