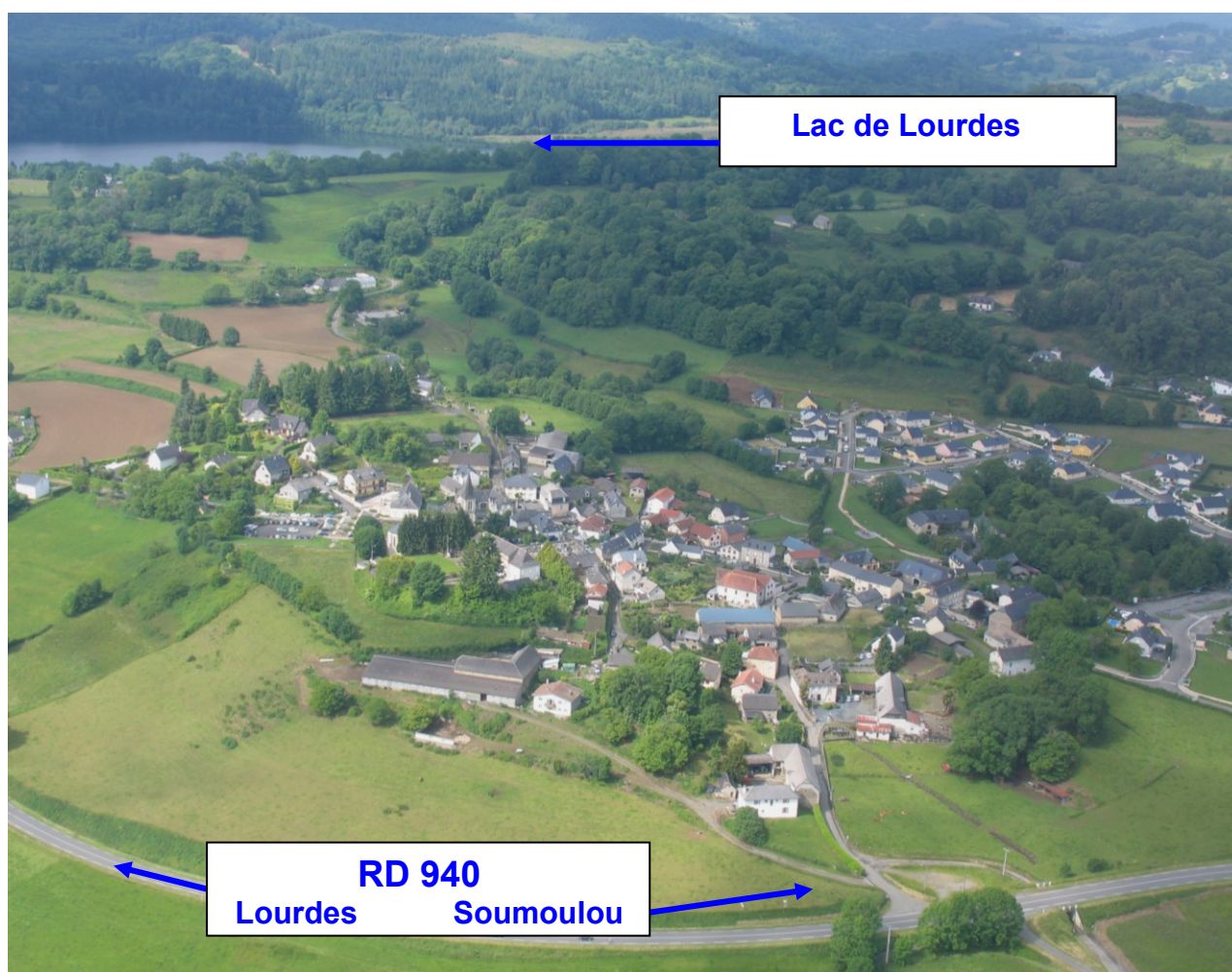


Hautes-Pyrénées

COMMUNE DE POUHEYFERRÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision du Plan d'Occupation des Sols valant
transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Page 2 :	Rapport (Volet administratif)
Page 10 :	Relevé des observations
Page 13 :	Analyses des observations
Page 32 :	Synthèse des analyses
Page 35 :	Conclusions du C.E.
Page 46 :	Annexes

COMMUNE DE POUEYFERRÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE se rapportant à la révision du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

RAPPORT du Commissaire Enquêteur

Généralités : La commune de Poueyferré dont l'altitude varie entre 407 et 560 est située à l'Ouest immédiat de l'agglomération de Lourdes. Elle est principalement constituée d'un bourg centre et d'extensions urbaines récentes.

Il existe également sur son territoire de 620 hectares, plusieurs îlots habités (résidences ou exploitation agricoles).

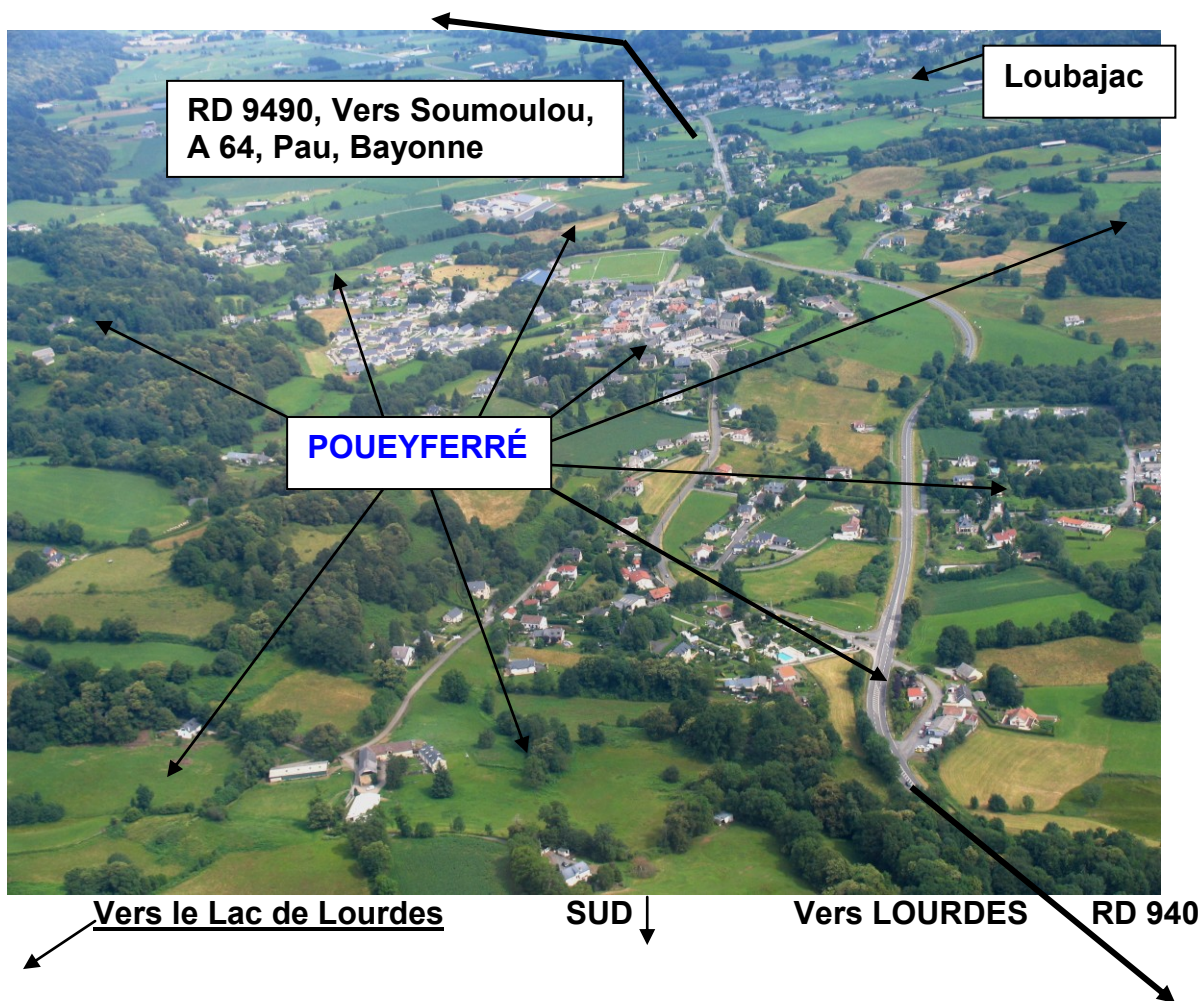
Le bourg de Poueyferré est desservi par les RD 174 et 3, via la RD 940, route départementale de première catégorie, classée à grande circulation.

L'agglomération est située à proximité de Lourdes (4 km du centre ville) et orientée vers Pau (35 km) et Tarbes (25 km)

Depuis le village, l'autoroute A 64 est accessible, soit à l'échangeur de Soumoulou (22 km), soit par celui de Tarbes-Ouest, via Lourdes (19 Km)

Poueyferré, commune du canton de Lourdes-Ouest, fait partie de la Communauté de Communes des Pays de Lourdes. Elle figure en outre dans le périmètre du SCOT de Tarbes.

Le territoire de la commune de Poueyferré offre une très belle vue sur les abords de Lourdes et sur la chaîne des Pyrénées. Il confronte au Nord et à L'Est les communes de Loubajac et de Bartrès, à l'ouest et au Sud, celle de Lourdes et plus particulièrement le lac sur une distance Est-Ouest d'environ 1300 mètres.

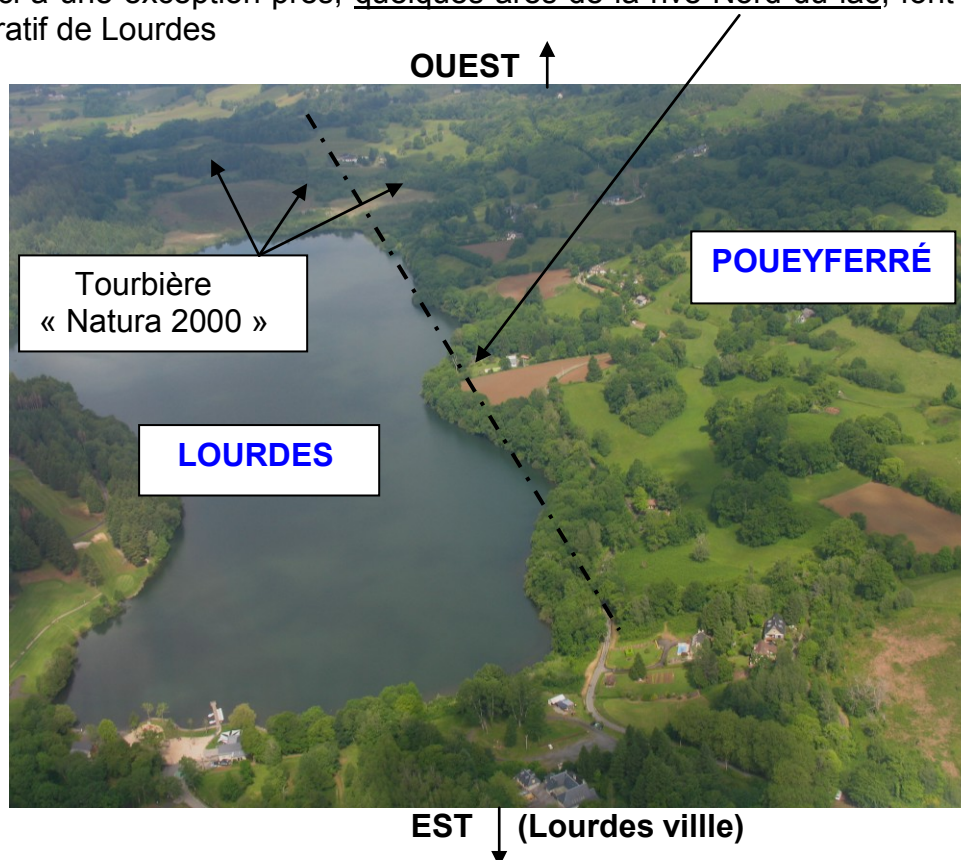


Ci-après ; Vue d'ensemble du projet de zonage (Extrait du dossier)
 (Même orientation que la vue aérienne ci-dessus)



La limite sud de la commune, schématiquement représentée par le pointillé ci-dessous, serpente en suivant le découpage de la rive du lac.

Ceci à une exception près, quelques ares de la rive Nord du lac, font partie de territoire administratif de Lourdes



Le lac est situé sur la commune de Lourdes. Cependant, si la tourbière se trouve principalement sur Lourdes à l'Ouest du lac, elle s'étend au nord sur le territoire administratif de Poueyferré.

La situation géographique de Poueyferré, riveraine de Lourdes, proche des grands itinéraires confère une attractivité à la commune.

Ceci justifie la procédure de révision du POS valant transformation en Plan Local d'Urbanisme, engagée par la municipalité depuis 2008.

I – Cadre de l'enquête

a) Objet de l'enquête

Le projet de PLU instauré par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) est établi dans le cadre d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Ce projet a pour objectif d'élaborer une stratégie de développement cohérent, permettant l'accueil de nouvelles populations et la préservation de la qualité de vie se traduisant par une réorganisation générale de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal en conformité avec les dispositions de la Loi.

b) Cadre juridique du projet de PLU :

Le présent projet de modification du Plan d'Occupations des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur les dispositions en vigueur des articles L 123-10 et R 123-19 du Code de l'urbanisme.

c) Étude du projet d'élaboration du PLU :

Conduite des études : Direction Départementale des Territoires (Selon les dispositions de l'article L.123.7 du code de l'Urbanisme)

Bureau d'études : « Urbadoc » 5 avenue des minimes 31200 TOULOUSE.

Phases principales de l'élaboration:

Dates	Étapes et nature des démarches
25 juillet 2008	Délibération du conseil municipal, lequel décide notamment : - de prescrire la révision du POS valant transformation en Plan Local d'Urbanisme. - de définir les modalités de la concertation <u>Nota</u> : Cette délibération a fait l'objet d'un avis au titre des annonces légales
21 novembre 2008	Délibération du conseil municipal relative à l'établissement d'un diagnostic agricole
22 novembre 2011	Réunion concernant le projet de PLU avec les services et les personnes publiques associées. (Liste des personnes convoquées et présentes et compte rendu de cette réunion consultable en mairie)
7 décembre 2012	Réunion publique d'information à la salle des fêtes de Poueyferré. <u>Nota</u> : Cette réunion a fait l'objet d'un avis au titre des annonces légales
21 décembre 2012	Délibération du conseil municipal concernant le débat sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable
22 février 2013	Délibération du conseil municipal concernant le bilan de la concertation, l'Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme et décidant de transmettre le dit projet à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L121-4 et L123-6 du Code l'urbanisme. <u>Nota</u> : Le bilan de la concertation et la liste des PPA qui ont été destinataires du projet pour avis, sont consultables en mairie.

22 mars 2013 Début mai 2014	Envoi (par lettres RAR) aux personnes publiques du projet de PLU sous forme de support numérique avec copie de la délibération d'Arrêt du projet de PLU. <u>Nota</u> : Les destinataires disposent d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis, faute de quoi il sera réputé favorable. Constat des réponses parvenues (dans le délai de 3 mois) suite aux envois du 22 mars 2013 : <u>Avis favorable</u> : (Annexes 3) - Chambre d'agriculture. - Commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) <u>Avis favorable ou ne formulant pas d'observations</u> : - Conseil général des Hautes-Pyrénées. - Région Midi-Pyrénées. <u>Avis favorable assorti de prescriptions</u> - Préfet des Hautes-Pyrénées, Autorité environnementale. :(Annexes 3) <u>Avis réservé avec demande prise en considération d'orientations</u> : S.CO.T. de Tarbes (Annexes 3) <u>Avis très réservé</u> (Points à compléter) : - Préfet des Hautes-Pyrénées: (Annexes 3)
--------------------------------	--

d) Procédure administrative préalable à l'enquête :

A la suite de la désignation du commissaire enquêteur par Monsieur le président du tribunal administratif de Pau (décision E14000071/64 en date du 23 mai 2014), Monsieur le maire de Poueyferré a prescrit l'ouverture d'enquête publique par Arrêté du 26 mai 2014. L'enquête a été prévue durant 31 jours consécutifs du 19 juin au 19 juillet 2014. (Arrêté consultable en mairie)

L'Arrêté susvisé a été transmis au contrôle de légalité (Reçu le 26 mai 2014). L'affichage de l'Avis d'Enquête sur les panneaux municipaux (format A2 de couleur jaune) a été réalisé réglementairement, voir copie de l'attestation municipale **en annexes 1**.

En outre la municipalité a fait procéder à un affichage supplémentaire au niveau du groupe scolaire communal.

La publicité légale a été faite dans les deux quotidiens locaux « La Dépêche du Midi, édition des Hautes-Pyrénées » et « La Nouvelle République des Pyrénées » dans leurs éditions des 30 mai et 20 juin 2014, selon les créneaux calendaires réglementaires.

(Voir en **annexes 1**, la copie des extraits intégrant respectivement les titres des quotidiens et les dates de parution)

En sus des publicités légales, la municipalité a fait distribuer chez l'habitant avant l'ouverture de l'enquête, un avis spécifique recto-verso « en langage courant » se rapportant à l'objet et au déroulement de l'enquête, ainsi qu'au rôle des commissaires enquêteurs. (Voir copie réduite **en annexes 1**)

Cet avis supplétif a également été envoyé par la mairie à 15 personnes possédant du foncier dans la commune et résidant hors de Poueyferré. (Liste consultable en mairie)

e) Composition du dossier d'enquête :

Pièces administratives

A - Arrêté d'ouverture d'enquête

B - Avis d'enquête, affichage et insertion dans la presse.

Avis des personnes publiques

- 1 - Liasse des lettres de consultations en date du 22 mars 2013,
- 2 - Avis du Conseil Général en date du 17 mai 2013,
- 3 - Avis du Conseil Régional en date du 21 mai 2013,
- 4 - Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 7 juin 2013,
- 5 - Avis de l'État en date du 11 janvier 2013,
- 6 - Avis de l'Autorité Environnementale en date du 18 juin 2013,
- 7 - Avis du Syndicat Mixte S. Co.T.T.O.L, en date du 21 juin 2013,
- 8 - Avis de la CDCEA en date du 27 juin 2013,

Dossier

a) Projet de prise en compte de l'avis des services et des personnes publiques Associées sur le projet de PLU Arrêté, soit « Levée de l'amendement Dupont et orientations proposées par le bureau d'études »

Document ajouté suite aux avis des Services (Annexe 2)

b) Résumé non technique

Document ajouté suite aux avis des Services

- 1 - Rapport de présentation
 - 2.1 - P.A.D.D.
 - 2.2 - Orientations d'Aménagement et de programmation
- 3 - Documents graphiques au 5000 et au 2500

Document ajouté suite aux avis des Services (Plan au 2500)
- 4 - Règlement
 - 5.1- Réseau AEP au 2500°
 - 5.2 - Réseau électrique au 2500°
 - 5.3 - Schéma d'assainissement au 2500° (Réseau collectif existant)
 - 5.4 - Carte d'aptitude des sols
 - 5.5 - Plan du réseau gaz
 - 5.6 - Servitudes d'utilité publiques.

Nota : Le dossier Arrêté, mis à disposition du public au titre de la présente enquête a été complété pour tenir compte des avis des services. (Voir ci-dessus : Dossier § a et § b et document graphique au 1/2500).

II - Organisation et déroulement de l'enquête

a) Commissaire enquêteur :

L'article 2 de l'Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique rappelait que Monsieur Christian Falliéro, cadre retraité de la fonction publique d'État a été désigné en tant que commissaire enquêteur, et Monsieur Christian Bessière, architecte DPLG retraité, en tant que commissaire enquêteur suppléant.

b) Durée de l'enquête et modalités formelles :

Selon les modalités de l'Arrêté précité, l'enquête a été ouverte durant 31 jours consécutifs du mercredi 19 juin au samedi 19 juillet 2014. Le commissaire enquêteur titulaire s'est tenu à la disposition du public aux dates indiquées ci-après

En outre des visites et des rendez-vous convenus avec des porteurs d'observations ont été organisés en mairie et sur le site, en sus de ces créneaux horaires.

c) Activité du commissaire enquêteur (phases principales)

Hors investigations complémentaires en dehors des permanences, hors rédaction et montage du rapport.

Dates en 2014	Lieu	Détail
22 mai	Poueyferré	Prise de contact préalable avec la municipalité pour remise et examen du dossier et organisation de l'enquête
6 juin	Poueyferré	Réunion avec la municipalité pour examen du projet de PLU.
19 juin	Poueyferré	Première permanence de 10 heures à 12 heures.
27 juin	Poueyferré	Deuxième permanence de 10 heures à 12 heures.
10 juillet	Poueyferré	Troisième permanence de 18 heures à 20 heures
11 juillet	Poueyferré	Suite de la permanence du 10 juillet
15, 16 et 18 juillet	Poueyferré	Visites sur sites se rapportant aux observations émises. (Mairie et particuliers concernés)
19 juillet	Poueyferré	Quatrième et dernière permanence de 16 heures à 18 heures, prolongé jusqu'à 19 heures. Entretien avec les représentants de la municipalité en fin d'enquête.
23 et 24 juillet	Poueyferré	Visites sur sites se rapportant aux observations émises. (Mairie et particuliers concernés)
26 juillet	Poueyferré	Remise au maire de la synthèse des observations issues de l'enquête. (Annexes 4)
9 août		Réception d'une lettre motivée du maire en date du 8 août sollicitant un délai de 10 jours

		supplémentaires pour réagir aux observations (Annexe 4)
12 août		Lettre du CE au maire indiquant la pris en compte du délai ci-dessus indiqué et sollicitant un décalage pour la remise du rapport (Annexes 4)
19 août		Réception de la réaction municipale à la synthèse des observations (Annexes 4).
25 août		Réunion en mairie (Examen de points de détails).
28 août 2014		Remise du rapport et des conclusions à la mairie

d) Contact avec le Maître d'Ouvrage, visites et reconnaissances :

Les conditions de l'organisation de l'enquête ont été préalablement définies en commun accord avec la municipalité, laquelle a remis au commissaire enquêteur la totalité des documents qui lui ont été demandés.

Outre les investigations diverses auprès des personnes associées à l'élaboration du projet de PLU, et plusieurs entretiens avec le maire et l'adjoint délégué, le commissaire enquêteur a organisé une réunion en mairie en cours d'enquête (Maire, DDT, Bureau d'étude) ayant pour ordre du jour :

- L'examen des avis des services à partir de la synthèse établie par le bureau d'études.
- La demande d'explications complémentaires sur certains points du dossier.
- L'examen des incidences de certaines observations émises sur le projet de PLU.
- La notice ministérielle concernant la loi ALUR. (Concernant le volet zones A, N et F)

À la fin de l'enquête et par lettre du 26 juillet 2014, le commissaire enquêteur a remis à Monsieur le maire de Poueyferré le même jour la synthèse des observations produites (celles portées par le public ainsi que celles produites par le commissaire enquêteur). Il a été précisé au maire qu'il avait la possibilité de réagir sur ces observations dans un délai de 15 jours. (Lettre de transmission jointe en **annexes 4**)

Le détail des phases suivantes, les correspondances et leurs références figurent dans le tableau ci-avant. (Documents joints en **annexes 4** pour la réaction municipale à la transmission de la synthèse des observations)

III – Présentation du projet

Comme c'est le cas dans les bourgs proches des grandes agglomérations et situés non loin des activités périurbaines, la commune de Poueyferré est constitué d'un espace bâti traditionnel ancien au coeur du village (Zone UA) et d'extensions urbaines datant des dernières décennies.(Zones Ub)

Le développement des espaces réservés à l'accueil immédiat de nouvelles constructions est dans l'ensemble du projet, contenu dans les zones UB.

La commune a dimensionné les espaces d'accueil en prenant pour objectif une augmentation régulière de la population, basée sur une appréciation.

La particularité de Poueyferré, c'est l'existence de nombreux îlots habités (Sièges d'exploitation agricoles actives ou résidences) disséminés au cœur des zones agricoles (A) et proches des zones naturelles (N).

Certains îlots isolés en zone A (Agricole) disposant d'au moins trois résidences. Le projet les a classés en secteurs Nh 1. Les résidences isolées de moins de trois habitations ont été classées Nh2, ceci afin de pouvoir conserver ces habitats existants en les adaptant aux besoins courants et à la modernisation (Aménagements très limités), sans nuire à la qualité des sites et sans créer des charges d'extension des réseaux pour la collectivité.

IV - Relevé et décompte des observations :

a) Observations du public

Elles ont été formulées soit par inscriptions directes du public sur le registre (avec ou sans pièces jointes), soit rédigées par le commissaire enquêteur sous dictée du public, avec ou sans pièces jointes et signature des intéressés.

- Nombre d'observations formelles

Émises par le public..... 46 + 2 doubles =.....48

Toutes les observations produites ont été considérées comme recevables au sens de leur lien direct avec le dossier, elles font toutes l'objet, ci-après, soit d'une analyse groupée par zones, ou individuelle selon les cas.

Rappel des définitions (projet) des zones concernées par les observations :

A :.....Zone agricole

Ua :....Noyau urbain primitif de la commune (Constructions traditionnelles)

Ub :....Extension urbaines récentes, réalisées à proximité du centre ancien.

AU :....Zone d'urbanisation future où les réseaux ne sont pas actuellement suffisants

AU0 :....Zone d'urbanisation future fermée.

N:.....Zone naturelle

Nh 1 :..Zone naturelle (Extensions et changements de destinations sont autorisés).

Nh 2 :..Zone naturelle (Extensions autorisées, annexes interdites)

AUx :. ;Zone destinée aux activités.

Ces observations du public sont résumées ci-après :

Réf	Porteurs d'observations	Par rapport au projet, demandes de :						Autres demandes ou observations
		Main tien en zone Ub	Changement de zonage, soit de :					
			A ou N en Ub	AU en UB	AU 0 en Ub	Nh2 en Nh1	A en Nh	
1	DOUSSINE Lydie		X					
2	APARICIO Andrée		X					
3	CAPERET Gisèle	X						
4	CUMIN Louise (Mr et Mme)	X						
5	MAKEIEFF Angèle		X					
6	BARON J-Pierre Mr et Mme)		X					
7	BARON J-Pierre (Mr et Mme)		X					
8	GONZALEZ Alain						X	Extension NH2

9 a	ANCLADES Étienne						X	Insertion en Nh2
9 b	ANCLADES Étienne							Vérifi. limite A/N
10 a	LAGUËS Dominique				X			
10 b	LAGUËS Dominique					X		
11	ARTIGUES Cécile		X					
12	ABBADIE Guy-Yvon		X					
13	FOREST Marie-Juliette		X		X			
14	PAGET Bernadette		X					
15	POUEYMIRO-PASQUINE Pierre							Dégrèvement
16	TARRIEU Jean-Pierre		X					
17	VIGNEAU Christophe						X	
18	VIGNEAU Christophe						X	
19	VIGNEAU Christophe		X					
20	VIGNEAU Christophe		X					
21	LOUSTAU Henri							Zone AU
22	LOUSTAU Henri		X					(De N en Ub)
23	LOUSTAU Henri		X					
24	LOUSTAU Henri		X					
25	GRAO Gisèle	X						
26	ARTIGUES Delphine						X	
27	DULONG Michel		X					
28	ABADIE Jean-Claude		X					
29	ÉTILE Claudine					X		
30	ABADIE Denise		X					
31	ROMA Francis		X					
32	QUESSETTE Alain			X				
33	FOREST Marie-Juliette							Procédure PLU
34	COSTE Claudine		X					
35	VIGNAU Jean-Luc						X	
36	VIGNAU Jean-Luc							Modif zone hum.
37	BONNET-FOREST							Zonage N et A
38	LATAPIE-BAYRO Claude		X					2 parcelles
39	BONNET-FOREST M. Mme				X			
40	BONNET-FOREST M. Mme							AUO en AU
41	BONNET-FOREST M. Mme							A en AU
42	ARTIGUES Stéphane		X					
43	ARTIGUES Stéphane		X					
44	MEDOU Philippe		X					
45	AGRAZ Nicole		X					
46	Commune de POUEYFERRÉ							Élarg.zone AUx

b) Observations du Commissaire enquêteur

Préambule :

Au stade de l'étude initiale du dossier et durant la période d'enquête, les principales questions listées par le commissaire enquêteur ont trouvé réponses, soit dans le dossier, soit ont été apportées lors des divers contacts individuels avec les services, la municipalité et le bureau d'études

- **Nombre d'observations formelles
émises par le commissaire enquêteur.....5**

Les observations qui suivent, portent sur des points particuliers ayant fait l'objet d'entretiens avec la municipalité. Cependant le commissaire enquêteur a souhaité les formaliser afin de produire une analyse sur chacun de ces points.

Réf	Libellé sommaire des observations du C.E.
47	<u>Zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU :</u> De nombreuses observations émises par le public (25 sur 46) concernent des demandes de classement de secteurs fonciers A en zone UB. Ceci va à contre sens des avis formulés par les services et PPA, lesquels estiment au contraire que les zones du projet de PLU ouvertes à l'urbanisation sont surabondantes. Voir ci-après, extraits et résumés des avis sur ce point : <u>Autorité environnementale</u> : Il serait souhaitable de revoir à la baisse les prévisions d'urbanisation en les ajustant à l'évolution constatée ces dernières années. <u>Préfet</u> : Incompatibilité vis à vis du SCOT en raison d'objectifs de démographiques particulièrement élevés associés à des densités de constructions peu importantes. (Avis réservé sur ce point qui pourrait être un motif d'illégalité) <u>SCOT</u> : Avis réservé. (Incompatibilité avec objectifs SCOT) <u>Chambre d'Agriculture</u> : L'avis est favorable compte tenu du scénario de développement contenu dans le dossier. <u>L'avis de la CDCEA est favorable</u> sous réserve de hiérarchiser les différentes zones ouvertes à l'urbanisation. L'enquête a mis en évidence que les avis des services et PPA concernant l'étendue des zones urbaines et à urbaniser s'avèrent justifiés, car il est apparu que : - l'évolution démographique de la commune est inférieure aux prévisions ayant servi de base pour déterminer les périmètres urbains et à urbaniser à moyen terme. - la définition des secteurs « constructibles » à court terme devait être compatible avec la capacité des réseaux à les desservir. (Réseaux existants, à créer ou à renforcer après inscription sur des programmes d'investissements) Ainsi, certains secteurs situés en zone Ub du projet pourraient avoir vocation à être individualisés en zones AU, ce qui permettrait de hiérarchiser à bon escient l'ouverture à l'urbanisation, en cohérence avec la programmation des investissement communaux correspondants.
48	<u>Zones AU du projet de PLU</u> L'observation porte principalement sur les zones AU des quartiers « Contre » (au Sud du bourg) et « Sengermès ». Ces zones concernent des terrains agricoles mécanisables. Toutefois, la commune a fait le choix de concentrer principalement le développement futur du bâti dans ces secteurs.

	L'enquête a mis en évidence que des études complémentaires se rapportant aux extensions de réseaux divers et de voirie devront obligatoirement précéder les aménagements. En outre, ces aménagements auront un impact sur la structure générale de l'urbanisme de la commune (Quartier « Contre » notamment). Ainsi, le constat d'évolution de la démographie plus faible que prévu, entraîne un besoin d'ouverture moins rapide à l'urbanisation. En conséquence, le classement de ces zones dans le présent projet pourrait être réexaminé en totalité ou en partie (de AU en AU0 ou A) avant approbation, dans l'attente de l'évaluation future du PLU, préalable à une éventuelle modification.
49	<u>Zones AUO du projet de PLU</u> L'observation du public, référencée dans le registre sous le N° 39 (Bonnet-Forest), fait l'objet d'affirmations concernant notamment la desserte par les réseaux publics L'ensemble des observations 39, 40 et 41 font l'objet de remarques et de demandes générales portant directement sur l'élaboration du projet de PLU.
50	<u>Zone A du projet de PLU</u> L'approbation du PLU devra tenir compte des dispositions récentes concernant l'insertion de la loi ALUR (Loi 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) En ce qui concerne le volet « Constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. », les dispositions de cette Loi sont immédiatement applicables L'examen de cette observation serait facilité par l'établissement et la production d'un inventaire des constructions existantes en zones A, N ainsi que celles insérées dans les zones Nh 1 et Nh 2 du projet de PLU
51	<u>Observations diverses :</u> Elles concernent divers points du projet de PLU évoqués par le C.E. durant l'enquête (Zone Natura 2000 et tourbière, ZNIEFF, Zone non aedificandi RD 940, entrées de villes, projet de giratoire et mise en sécurité routière de l'accès au village coté Loubajac, assainissement collectif et individuel, desserte par les voies départementales et communales...) Des informations utiles ont été fournies sur ces sujets durant l'enquête par la commune et par le bureau d'études. L'analyse de ces observations nécessitera des investigations complémentaires.

Nombre d'observations émises par le commissaire enquêteur....5 (47 à 51)

Nombre total des observations émises :

- Par le public..... 48 (Référéncées (1 à 46 dont 2 doubles)
- Par le commissaire enquêteur..... 5 (Référéncées (47 à 51)

Total :.....53

III - Analyse des avis et des observations

A ce stade du rapport, il s'agit d'analyses (analyses /constats/vérifications) découlant des observations émises par rapport au dossier et à la visite du site et **non de l'avis et des conclusions du C.E.**, lesquels seront formulés ensuite à partir de l'ensemble des éléments de l'enquête. (Voir dossier suivant titré « Avis et conclusions du commissaire enquêteur »)

Préambule :

Si l'enquête publique s'inscrit dans la démarche d'ensemble de transformation du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme, il convient de rappeler **que le projet préalablement étudié et arrêté (c'est dire accepté) par le conseil municipal, ne peut être fondamentalement modifié après la consultation du public.**

L'enquête publique ne peut donc être considérée comme une « séance de rattrapage » au cours de laquelle le commissaire enquêteur pourrait remettre en cause l'économie générale du projet ou l'application des principes directeurs ayant présidé à son élaboration.

Dans ses analyses, le C.E. doit étudier les remarques du public, mais également celles des avis formulés par les services et par personnes publiques associées à l'élaboration du projet.

La commune est certes maître d'ouvrage du projet, mais elle exerce cette attribution par délégation de l'État, ce qui implique que la conduite du projet, soit menée dans le cadre de la législation en vigueur.

Ainsi, à la suite de l'enquête publique, l'approbation du projet par le conseil municipal, sera soumise au contrôle de légalité. (Préfet)

Nota : Les analyses des observations ci-après sont principalement établies par types de zones et points particuliers. **Les porteurs d'observations devront repérer au préalable le n° de leur demande dans le tableau des observations** (Paragraphe IV, pages précédentes)

1 - ► Observation transversale

Libellé : Cette observation (appuyée sur les contributions des services, des PPA, du public et du commissaire enquêteur) concerne les zones urbaines et à urbaniser à terme.

Analyse : L'élaboration du projet de PLU de la commune de Poueyferré s'est déroulée de juillet 2008 (Prescription de la démarche) à février 2013 (Arrêt du projet).

Si les objectifs des municipalités en matière d'élaboration des PLU visent en général à réaliser cette opération en quelques mois, la chronologie des procédures et la prise en compte des contraintes locales décalent généralement la démarche dans le temps.

Concernant Poueyferré, ces délais étirés ont cependant eu des effets positifs. Ils ont donné du temps aux acteurs du processus pour fortifier leur culture en matière d'urbanisme.

En outre, au stade de l'enquête, ils ont permis de constater l'évolution des indicateurs d'objectifs, notamment en matière de démographie et de migration des populations intra et extra communale. Le projet d'évolution du nombre d'habitants (figurant dans le dossier) ayant servi de base à la définition des zones urbaines et à urbaniser à terme, est repris ci-après :

Recensement 2009 :881 habitants (Dernier nombre figurant dans le dossier)
Objectif 2024 :1100 habitants, soit + 25%,

Évolution et perspectives :

Années	Objectifs du projet (Linéaire)	INSEE	Observations
1999	881 hab.	881	Alors que durant la précédente décennie, un nouveau lotissement avait entraîné une élévation importante du
2011	912	839	

2013	942	882	nombre d'habitants de la population de 1999 à 2014, la population n'a ensuite augmenté que de 16 habitants.
2014	958	897	
2016	989		L'enquête a mis en évidence la nécessité de densifier le maillage des réseaux publics afin de pouvoir répondre à de nouvelles créations de logements dans les zones Ub. Ceci devrait entraîner de nouvelles constructions, sans pour cela que les objectifs démographiques du projet soient atteints, même à court terme
2018	1 018		
2020	1 049	920 ?	
2022	1 079		
2024	1 100 hab.	950 ?	

Dans son projet, la commune a dimensionné l'ouverture à l'urbanisation sur les bases d'une élévation moyenne de la population de 15 à 16 habitants par an sur 14 ans.

En réalité, selon les chiffres ci-dessus, le constat réel d'élévation de la population en 2014 est inférieur aux prévisions. Il est cependant du même ordre que celui des communes de type équivalent. Ceci accrédite les avis des services, lesquels notent que compte tenu de la démographie et des évolutions migratoires intra et extra communales.

Sur ces bases, l'ouverture à l'urbanisation du projet de PLU de Poueyferré semble - pour le moment - disproportionnée avec les besoins.

Ainsi, il apparaît opportun d'adapter les périmètres à vocation urbaine future, mais surtout de hiérarchiser leur ouverture à la construction en favorisant la densification des espaces urbains déjà desservis par les réseaux.

Sur ce point de la maîtrise des surfaces urbaines et de l'ouverture progressive des zones à l'urbanisation, l'enquête a confirmé le bien fondé des avis des services en correspondance avec les principes législatifs.

Toutefois, si la commune dispose du pouvoir (certes encadré par la législation) d'agir sur les périmètres (en le justifiant) et sur le statut des zones, elle ne dispose que de peu de moyens pour imposer le comblement des espaces disponibles (dents creuses) au sein des zones UB.

Car l'enquête a mis en évidence, que de nombreux propriétaires de fonciers disponibles en zones UB, désirent conserver du terrain non bâti aux abords de leur résidence (espaces verts, jardins...). D'autres, issus des centres villes, qui avaient fait le choix de s'implanter en périphérie urbaine ne souhaitent pas se retrouver confinés en milieu rural. On recense aussi des propriétaires qui réservent des terrains constructibles en zone UB pour leur descendance, mais aussi des espaces « gelés » en raison de situations d'indivisions compliquées.

Cependant, ce qui précède ne justifie en aucun cas l'élargissement des périmètres du projet de PLU, notamment lorsqu'ils paraissent suffisants à moyen terme pour accueillir de nouvelles constructions, ceci d'autant plus qu'il est apparu que les réseaux existants (maillage et capacité) sont dans la plupart des cas insuffisants aux abords des zones urbaines, et de celles ayant vocation à le devenir.

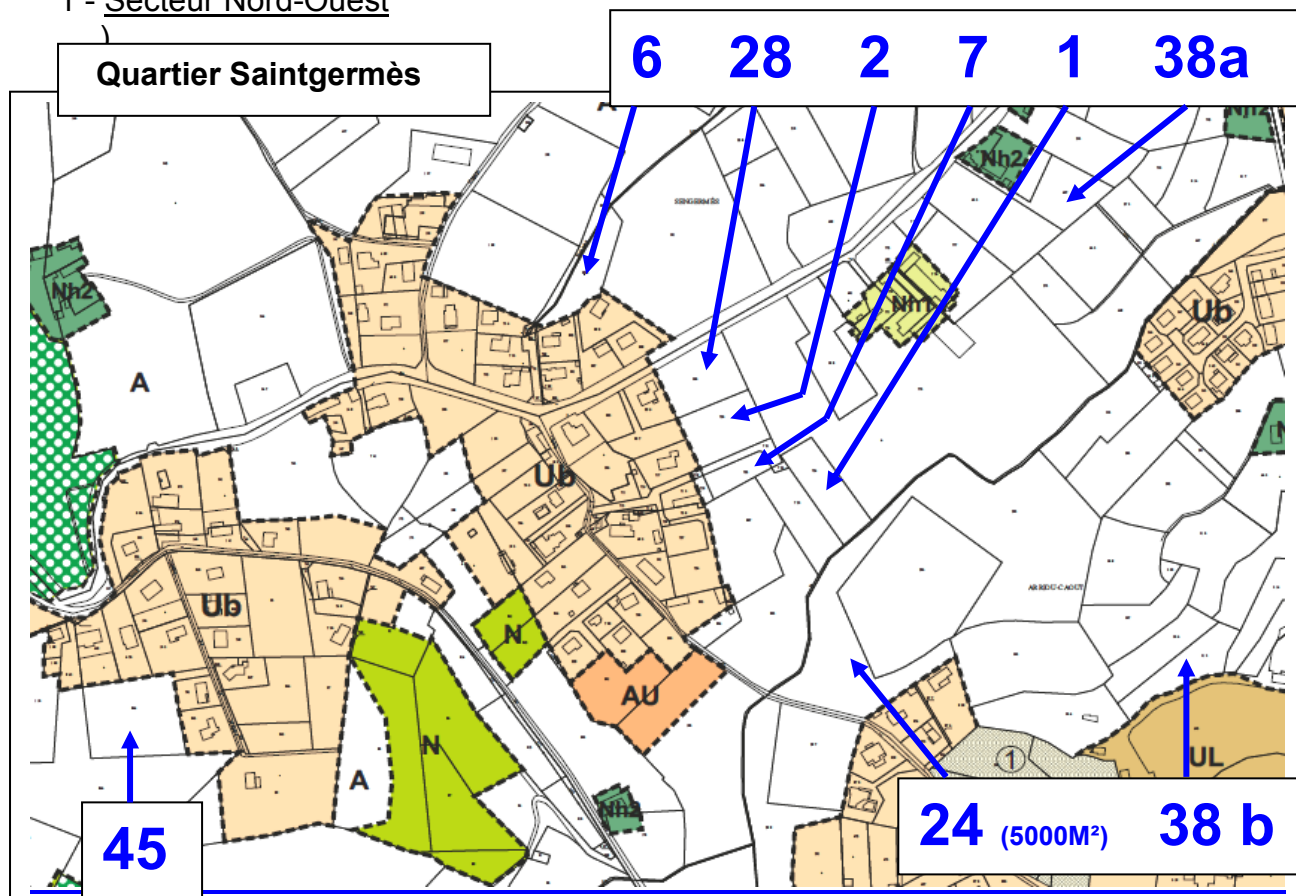
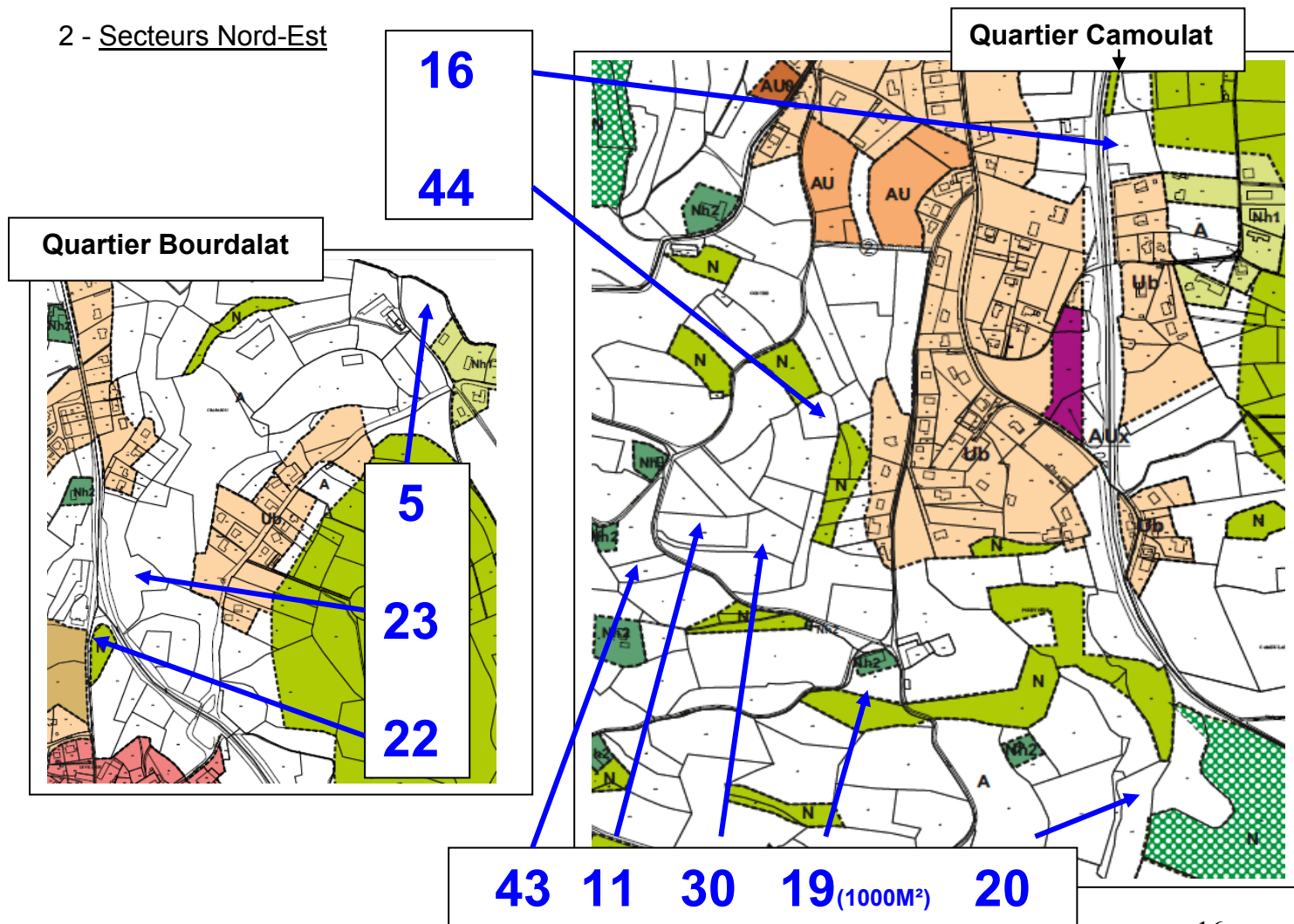
2 - ► Demandes de classement de la zone A vers la zone Ub :

Libellé : 26 porteurs d'observations sur 48, (Identifiés individuellement dans le tableau ci-avant) ont été des propriétaires de terrains situés en zone A Agricole) ou N (Naturelle), souhaitant que leurs parcelles (ou partie de parcelles) soient classés en zone UB (Constructible).

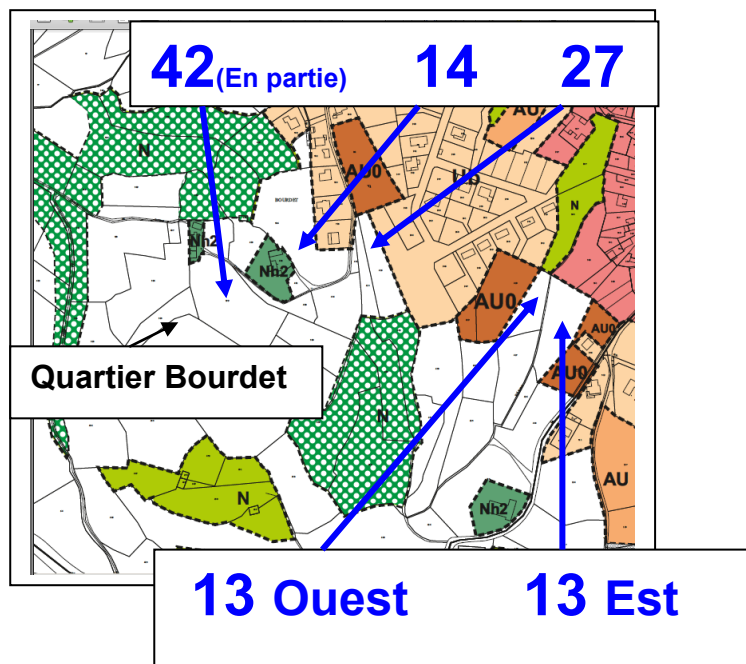
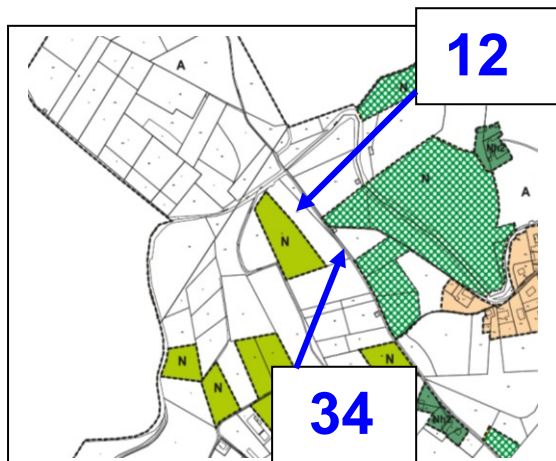
Il s'agit en majorité de terrains contigus aux zones Ub, de terrains inclus dans le fuseau « non aedificandi » de la RD 940 (hors secteur concerné par la levée de l'amendement Dupont) ainsi que de quelques parcelles isolées en zone A, éloignées des zones Ub.

Les superficies concernées (ensemble) sont de l'ordre de **10,8 hectares** !

La situation de ces demandes est présentée ci-après selon le N° de la demande et par secteurs :

1 - Secteur Nord-Ouest2 - Secteurs Nord-Est

3 - Secteur Ouest et Sud-Ouest



31 (Vers chemin Henri IV)

Un examen d'ensemble de ces demandes (Voir analyse au cas par cas ci-après) montre que toutes ces parcelles (ou partie de parcelles) situées en zone A du projet ne réunissent pas les conditions retenues pour être insérées en zone UB, tout au moins dans le cadre de la présente procédure de transformation du POS en PLU.

Il s'agit pour la plupart de demandes qui avaient déjà été formulées lors de la phase de concertation de l'élaboration du PLU. (Voir en mairie la pièce annexe de la délibération d'Arrêt du projet en date du 22 février 2013, avec la liste des demandes émises).

Il convient de rappeler que les zones Ub du projet de PLU ont été déterminées en cernant les périmètres actuellement urbanisés afin de répondre aux principes directeurs de l'élaboration des documents de planification (cartes communales et PLU). Ceci afin de permettre **dans un premier temps** la densification de l'habitat en favorisant tout d'abord la construction au sein des zones Ub, zones dont le périmètre pourra avoir vocation à être étendu ultérieurement, lors des modifications ou révision du PLU.

Observations groupées ou individuelles sur les demandes précitées :

N° référence des demandes	Commentaires
1 - 5 - 11 - 12 -- 19 - 20 - 30 -- 31- 34 -38a - 38b - 42 - 43	Ces demandes concernent des parcelles situées en zone A du projet. Elles sont soit totalement isolées en zone A, soit non adjacentes aux zones Ub du projet. Elles ont, de ce fait, vocation à rester classées en zone A, tout au moins au stade de la présente évolution du document de planification (PLU)

2 – 6 - 7 - 28	Ces demandes concernent des parcelles situées en zone A du projet, confrontant la zone Ub Nord du quartier Saintgermès. Elles ont toutes une vocation agricole ou maraîchère. Les intégrer toutes dans la zone Ub serait en forte opposition avec l'avis réservé préfectoral (Voir en annexes 3), lequel estime que l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du projet est déjà trop importante. Intégrer la totalité de ces parcelles (ou une partie - même minime - en zone Ub au titre de l'exception) serait inéquitable et difficilement justifiable, d'autant plus que le dimensionnement et le maillage des réseaux publics de ce secteur est actuellement insuffisant. En outre cette zone dispose d'espaces libres au sein de son périmètre.
1 - 5 - 11 - 12 - 19 - 20 - 30 - 31- 34 - 38b - 42 - 43 -	Ces demandes concernent des parcelles situées en zone A du projet. Elles sont donc isolées et non contiguës, ni adjacentes aux zones Ub du projet. Elles ont donc vocation à rester classées en zone A
16 - 23 - 22	Ces demandes concernent des parcelles situées en zone A (16 et 22) ou N (22) du projet de PLU, mais elles sont en outre situées dans la zones « non aedificandi » de part et d'autre de la RD 940 classée à grande circulation, ce qui ne permet pas de les intégrer en zone Ub.
13 (Est) 13 (Ouest)	<u>Nota</u> : L'analyse de ces demandes est traitée dans les pages qui suivent au titre des zones AU et AU0, avec celles référencées 33, 39, 40 et 41.

Les analyses qui précèdent rejoignent les résultats des études de détermination des zones menées à l'occasion de l'élaboration du projet de PLU, ainsi que les avis formulés par les services et PPA. Ces remarques sont également confortées par les constats de besoins en extensions de réseaux vers les zones d'urbanisation future.

3 - ► Observations 47 du CE, 3, 4, 10 a et b, et 25 du public sur les zonages UB du projet

Libellé : Au sein des différentes zones UB du projet, il apparaît que divers secteurs fonciers (de type « dents creuses ») ne sont pas (ou insuffisamment) desservis par les réseaux publics.

Analyse : L'attention de la municipalité est attirée sur ce point important, lequel pourrait être de nature à compliquer l'Application du Droit des Sols sur ces parcelles ou parties de parcelles, c'est-à-dire l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (Demandes de certificats et permis notamment).

Ainsi, la situation se présente comme suit :

- Soit la commune s'engage à assurer à **sa charge** les dessertes en zone Ub du projet pour répondre favorablement aux demandes (tout au moins sur le volet des réseaux aériens et enterrés)

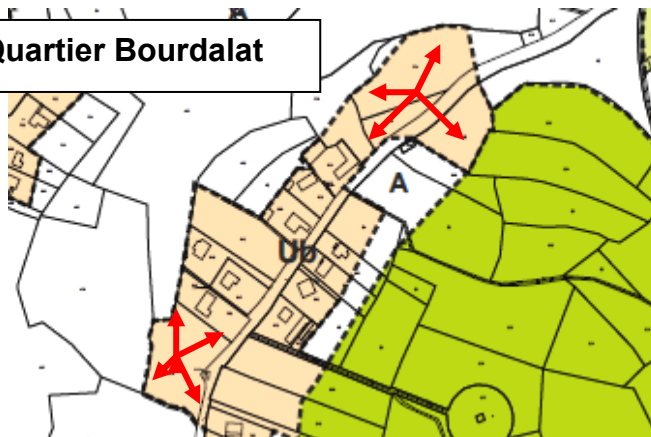
- Soit la commune organise un mode de participation des bénéficiaires du type Projet Urbain Partenarial. (P.U.P) afin de faire participer les demandeurs à la création, l'extension ou au surdimensionnement des réseaux.

- Soit, en l'absence de réseaux suffisants, la commune aurait des difficultés face aux demandes de permis de construire dans les secteurs en zone Ub non desservis.

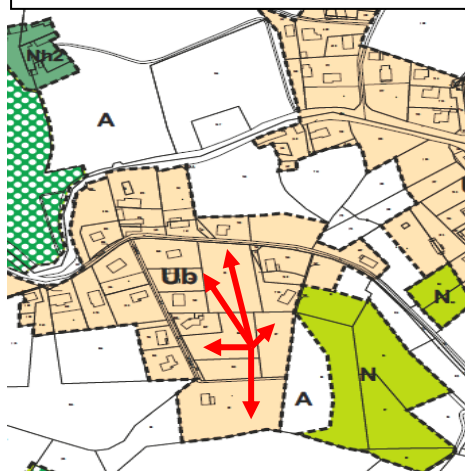
L'enquête a permis d'identifier certains lieux correspondants à cette observation, mais seule une étude détaillée pourra établir une carte des secteurs fonciers Ub non desservis. Cette étude pourra précéder l'adaptation (mineure) des périmètres après enquête publique.

Ci-après, et à titre indicatif, les secteurs concernés repérés lors de l'enquête :

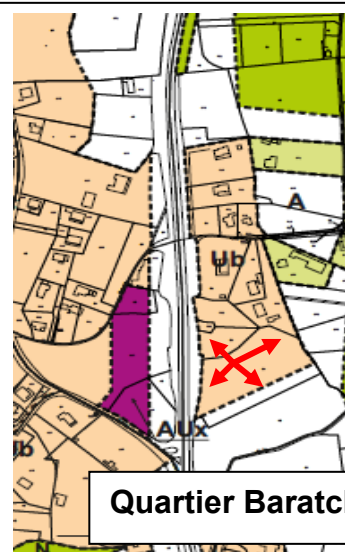
Quartier Bourdalat



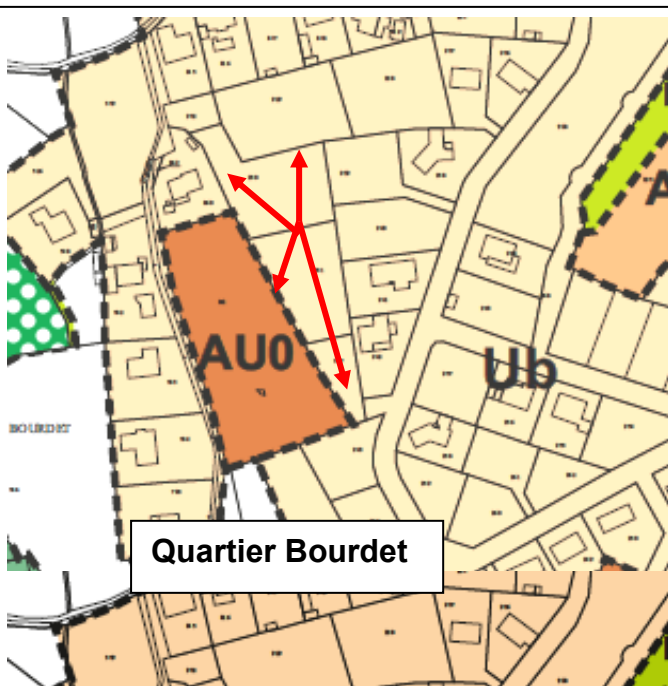
Quartier Peyrasse (obs.3)



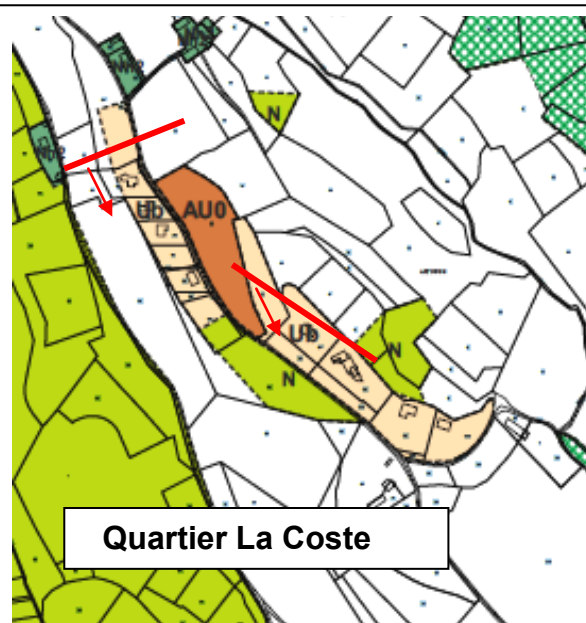
Quartier Baratchéllé



Quartier Bourdet



Quartier La Coste



Concernant la zone Ub du quartier « La Coste » les visites sur le site lors de l'enquête, ont montré une incohérence des périmètres par rapport aux principes de détermination des zones urbaines. En outre et bien que ce secteur foncier soit remarquablement bien situé (Vue panoramique vers le relief), il conviendrait de limiter l'extension Ub vers le Nord afin de laisser un espace non constructible entre cette zone Ub et les îlots ruraux bâtis existants.

Ainsi la parcelle située à l'extrême Nord pourrait être totalement extraite de la zone Ub, ou a minima, l'extension pourrait être réduite à l'équivalent d'un seul lot sur cette parcelle.

Par ailleurs, et pour des raisons d'analogie avec les principes retenus pour l'ensemble de l'élaboration du document et les analyses de la présente enquête, rien ne justifie le maintien de la zone AU dans ce secteur tel que prévu dans le projet. En conséquence, le périmètre de la zone Ub pourrait être harmonisé, selon le trait du croquis.

Ainsi, la pointe Nord de la zone UB pourrait être supprimée et reclassée en A et la partie sud de la zone AU du projet classée en Ub.

Concernant les observations 4 et 25, il s'agit de fonciers déjà classés en zone UB du projet et ayant vocation à être maintenus dans ces périmètres.

► 3 - Observations 48 et 49 du C.E., n° 21, 32, 39, 40 et 41 du public concernant l'ensemble des zones AU et AU0.

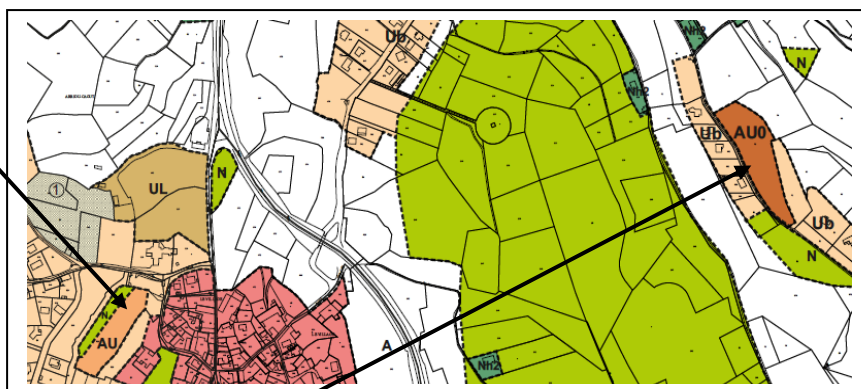
Libellé : L'ouverture de ces zones à la construction nécessite que leur desserte par les réseaux soit possible, soit à la charge de la collectivité, soit sous une forme participative.

Analyse :

- **La zone AU (centrale)** du projet située au cœur de la zone UB entre le lotissement et les établissements scolaires et sportifs, a fait l'objet de l'observation du public N°21, indiquant qu'un projet de lotissement est en cours.

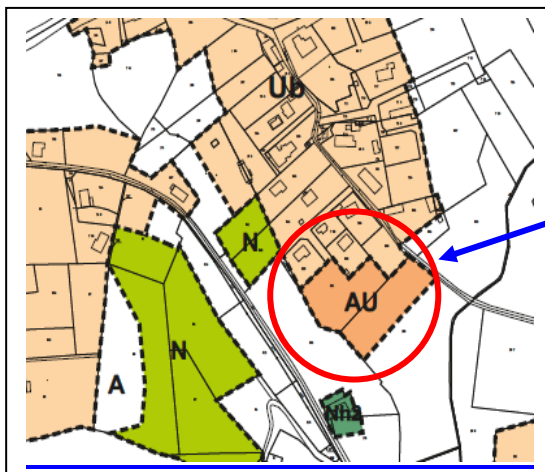
Le statut de cette zone apparaît bien défini. Il donc vocation à être maintenu.

**Zone AU
centrale**



- **La Zone AU0 du quartier « La Coste »** a fait l'objet d'une analyse dans le paragraphe précédent. (Suppression de la partie Nord de la zone AU0 et insertion de la partie Sud de cette zone AU0 dans la zone UB, justifiée par une un réaménagement homogène de la zone UB.

• **Concernant la zone AU du quartier « Saintgermès » selon cerclage sur extrait de plan ci-après**, l'enquête a mis en évidence (Voir analyse du paragraphe 2 du présent chapitre) que ce secteur ne disposait pas de réseaux publics suffisants, ce qui avait orienté son classement en AU.

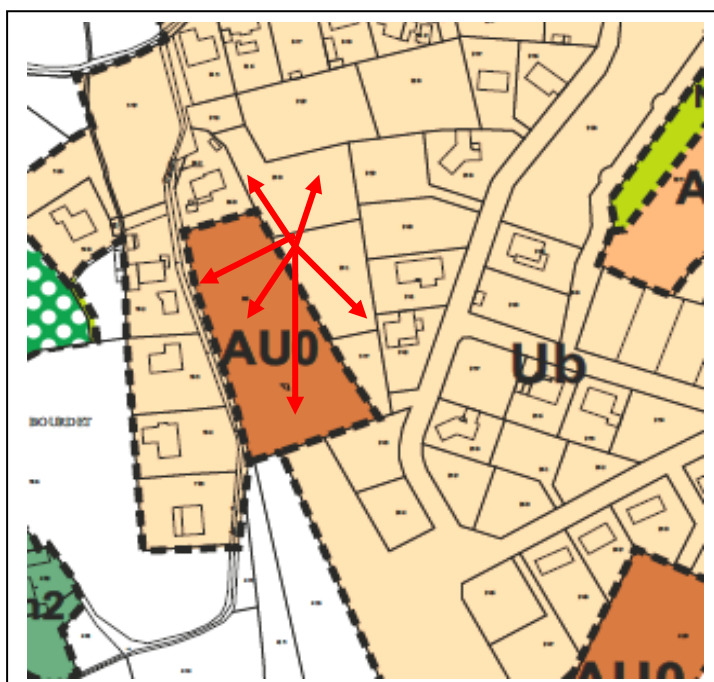


Toutefois, il est apparu que les nombreuses demandes de classement en zone Ub de parcelles situées en zone A (Agricole) aux abords immédiats du quartier « Saintgermès » correspondaient à des secteurs fonciers similaires au sens de la détermination des périmètres constructibles. Ils confrontent la zone UB, mais cette zone n'a pas vocation à être élargie pour le moment en raison de l'insuffisance des équipements.

Il apparaît en conséquence pour ces motifs et pour des raisons d'analogie et d'équité, que cette zone AU du projet devrait être classée en A, soit a minima en AU0. (Ce classement en AU du projet fait également l'objet d'une remarque ciblée des services de l'État)

• **S'agissant de la zone AU0 du projet du quartier « Bourdet »** (Extrait de plan ci-après), sa situation centrée au sein de la zone Ub principale, lui confère une vocation prioritaire d'urbanisation. Elle est en outre raccordable au réseau public d'assainissement collectif.

Toutefois, son ouverture à l'urbanisation nécessitera des études préalables d'ensemble (Principes généraux d'aménagement et d'alimentation par les réseaux).



En outre, et comme évoqué au paragraphe 3 précédent, les parcelles situées à l'Est de cette zone AU0 ne sont pas totalement desservies par les réseaux. En conséquence, et au vu de sa position intégrée en zone Ub, cette zone AU0 du projet pourrait être élargie à l'Est vers les terrains non desservis, cet ensemble étant à classer en zone AU, voire AU1.

Ce nouveau découpage (selon fléchage ci-dessus) faciliterait en outre l'étude d'ensemble au niveau des orientations d'aménagement.

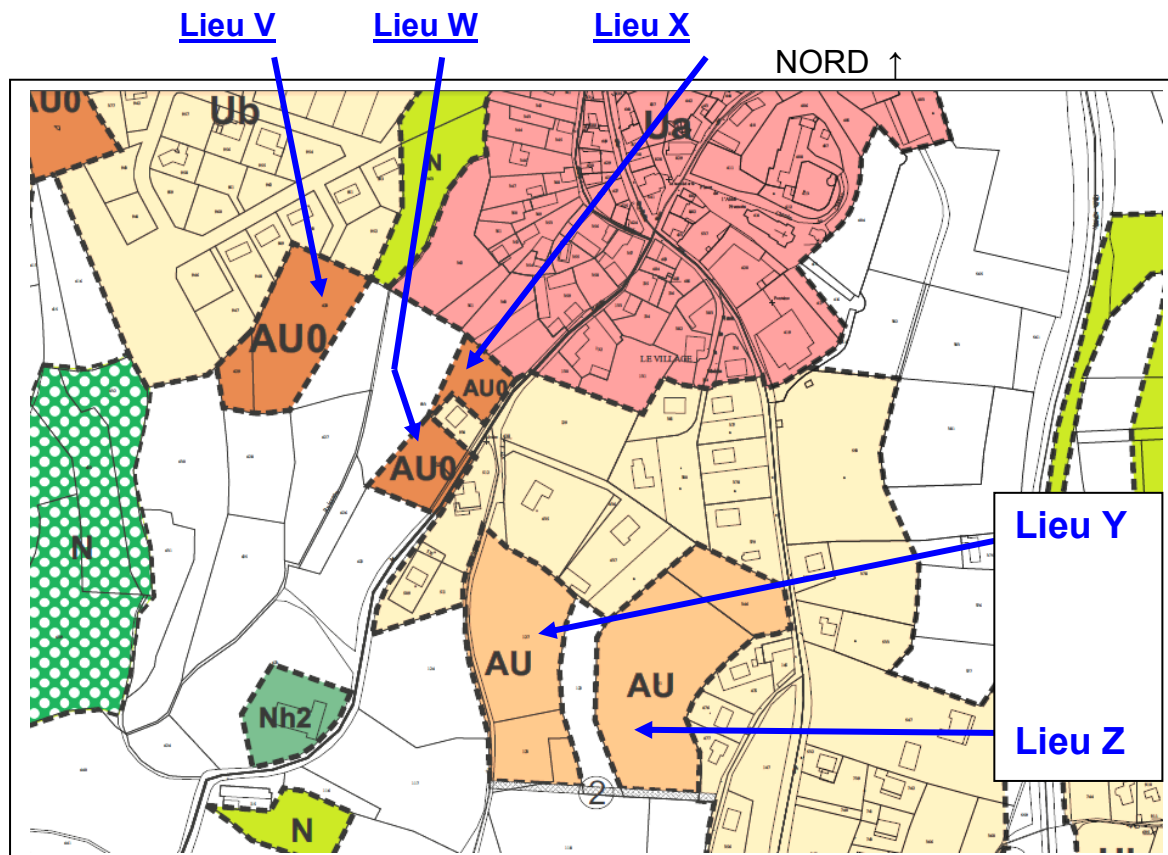
• Zones AU0 et et AU des quartiers « La Cancia » et « Contre »

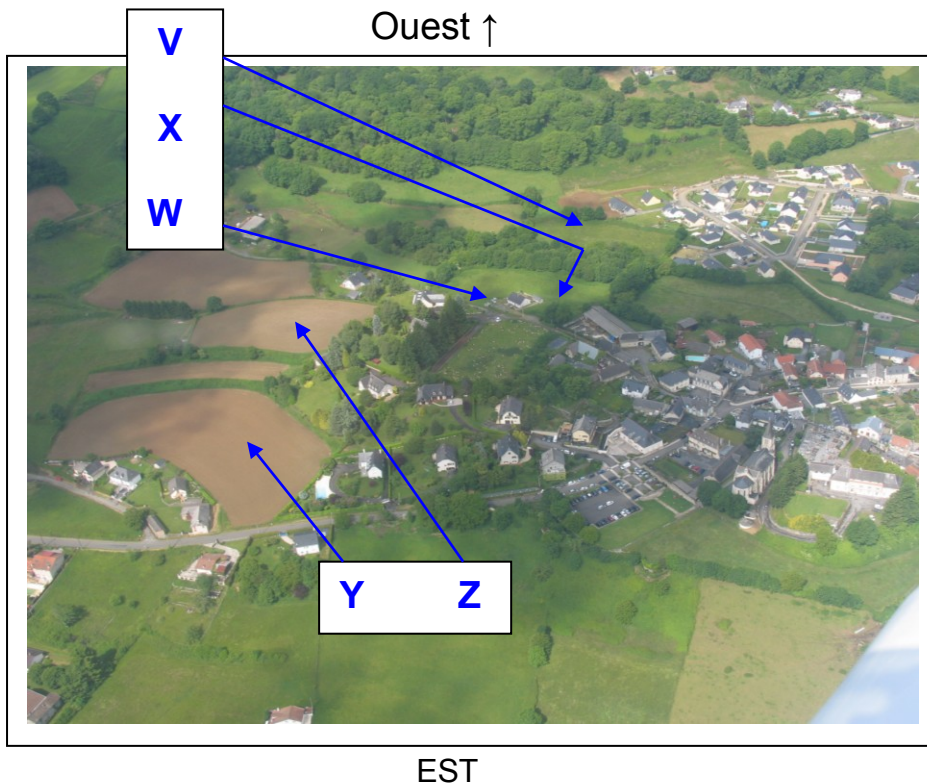
Libellé : Mis à part les orientations d'aménagement des zones AU, au quartier « Contre », la détermination de ce secteur Sud d'urbanisation future ne comporte pas d'étude d'aménagement d'ensemble, notamment en ce qui concerne un réseau routier structurant.

Analyse : L'un des premiers regards du commissaire enquêteur sur le projet de PLU a porté sur cet ensemble de zones AU0 et AU des quartiers « La Cancia » et « Contre ».

Si le développement à terme de l'urbanisation de la commune a été choisi à cet endroit, il semble que ce soit à bon escient (Proximité des accès et des réseaux, resserrement du bâti autour du noyau Ua....), le projet de PLU ne comporte pas d'orientations d'ensemble en matière de réseau de voirie structurante.

Pour les besoins de l'analyse, ces zones sont référencées comme suit sur le présent rapport :





- **Concernant le « lieu V »**, l'enquête a relevé que lors de la réalisation du lotissement communal, un accès vers ce lieu avait été prévu. Le classement de ce « lieu V » en secteur AU0 apparaît actuellement justifié car à l'inverse de la zone AU0 de quartier « Bourdet » (Voir point ci-avant) le « lieu V » n'est pas inséré dans une zone Ub, mais seulement accolé.

En outre, et en cas d'urbanisation totale, les effets de l'augmentation de la circulation routière devront être pris en compte soit par un bouclage local vers le Sud du lotissement, ou par un raccordement à une voie structurante pouvant concerner les autres lieux W, X, Y, Z.

De plus, à l'occasion d'une demande récente de Certificat d'Urbanisme sur ce « lieu V » (Projet de construction proche de l'accès existant par le lotissement) le gestionnaire du réseau AEP a indiqué sur la fiche renseignement datée du 28 juillet 2014 : « *Raccordement à usage unique avec environ 100 ml (d'extension du réseau) à la charge du demandeur* ».

Ceci signifie que, pour le moment, il n'est possible de desservir l'ensemble du « lieu V » en eau potable sans renforcement du réseau. (Dont 80 % serait à la charge de la commune)

En conséquence et pour cet ensemble de raisons :

- D'une part l'équivalent d'un lot de ce lieu (Côté entrée Nord-Ouest) pourrait être classé en Ub, sous réserve que le plan d'implantation du bâtiment demandé ne compromette pas la distribution routière ultérieure de ce lieu. (Ceci au profit du propriétaire demandeur, mais également au titre de l'intérêt général)

- D'autre part, le reste du « lieu V » aurait vocation à être maintenu en zone AU0, dans son périmètre actuel. La demande d'extension vers le ruisseau pourrait alors être examinée lors d'une prochaine modification ou révision du document.

- **Concernant les « lieux X et W »**, la lecture du découpage en zones à cet endroit du projet de PLU, ne peut être compris sans évocation de l'historique concernant l'application du droit des sols dans ce secteur. En effet, la construction isolée existante entre les « lieux X et W » avait été permise à cet endroit, afin de l'éloigner du siège de l'exploitation agricole située au Nord, ce qui paraissait de bon aloi, compte tenu des litiges de proximité de ce type, émergeant souvent en milieu rural.

Les évolutions en matière d'élevage intensif, ayant de plus en plus tendance à éloigner les locaux animaliers des zones urbaines, il apparaît désormais envisageable d'intégrer le « lieu

X » dans la zone Ub en l'élargissant vers l'Ouest en limite de la plateforme naturelle, sans empiéter sur la berme du ruisseau.

Quant au « lieu W », sa topographie en contrebas de la route ne paraît pas la mieux adaptée à l'édification d'une construction. Il a pour cela vocation à être maintenu en zone AU0, soit, a minima à être classé en AU.

- **Concernant les lieux Y et Z**, leur classement en zones AU pourrait laisser supposer (voire espérer aux propriétaires du foncier) que l'ouverture à l'urbanisation est possible à court terme.

L'enquête appuyée sur l'un des avis péremptaires formulés par les Services a confirmé que ces « lieux Y et Z » ne pouvaient être destinés à une urbanisation à court terme, bien que la logique d'extension urbaine principale de Poueyferré se situe dans ce secteur, près des axes routiers et du bourg centre.

Un classement en zone AU0 serait mieux adapté à la situation pour le moment. L'évolution en zone AU, devant être précédée d'un plan général de distribution routière (Accès compliqué sur la RD 170 ou (et) le chemin du Lac, et possible bouclage, également complexe, par le chemin de la Cancia).

Ce futur classement devrait également s'appuyer sur un état des lieux des réseaux aériens et souterrains.

En outre, l'extension urbaine vers ce secteur devra tenir compte de la capacité des gestionnaires de réseaux publics à inscrire les travaux dans des programmes d'investissements.



En conclusion sur ces « lieux Y et Z », une partie de foncier, située à l'extrême Nord, directement raccordable à la RD 170 pourrait être maintenue en AU sous réserve de ne pas faire front total avec la RD 170 (Accès coté village uniquement). Ceci afin de permettre de créer ultérieurement une voie routière pour desservir le secteur Sud.

4 - ► Observations 50 du CE, 8, 9 a et b, 17, 18, 26, 29, 35 et 37 du public portant sur les zones A (et Nh) du projet.

Libellé : La Loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme. En ce qui concerne le volet « Constructibilité en « zones agricoles, naturelles et forestières », les dispositions sont immédiatement applicables.

Analyse :

Le projet de PLU devra s'adapter à la législation et notamment à l'article 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, visés dans l'Arrêté d'ouverture d'enquête. Il est cependant à noter qu'à la date de l'enquête, seule les dispositions de la Loi sont connues et qu'il n'existe (sur ce volet de la Loi) ni décrets d'application, ni circulaires.

En fait, et par rapport au projet élaboré avant l'application de la Loi, les bâtiments classés en Nh 2 ont vocation à revenir en zone A (Agricole) et perdront notamment (par référence au règlement du projet de PLU les possibilités de construction limitée d'annexes ou d'extensions en continuité du bâti existant, à l'exception des éventuels bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial qui auront été identifiés, le cas échéant sur le plan de zonage.

Or, à Poueyferré, la zone A est « truffée » d'édifices de toute nature, dont une grande partie concerne des habitations privées en résidences principales.

Un recensement informel (donc non opposable) établi suite à la communication des observations du commissaire enquêteur au Maire, se présente comme suit :

Type de bâti en zone A et N	Dans le périmètre des 300 mètres du lac de Lourdes	Hors du périmètre des 300 mètres du lac de Lourdes	Totaux par catégories
Résidences	15	43	58
Habitations exploitantes agricoles	1	10	11
Bâtiments agricoles actifs	0	25	25
Granges non rénovées	0	20	20
Granges rénovées	1	6	7
Bâtiment d'intérêt architectural	0	1 (a)	1

(a) Il s'agit de l'ancienne ferme Fould, à laquelle on peut associer les anciennes écuries et logement du palefrenier (en état de délabrement, sans que l'on puisse les qualifier de ruines) situées au Nord du chemin Henri IV

Ainsi, en appliquant une moyenne de 3 habitants par point de vie (Résidences, habitations des exploitants et granges rénovées), 228 habitants (chiffres approchés) résident hors des zones urbaines, soit environ 25 % de la population.

L'application au projet de PLU des dispositions en vigueur (Code de l'urbanisme intégrant la Loi ALUR) sur les secteurs Agricoles, naturels et forestiers est de nature à entraîner la suppression de toutes les zones Nh2.

Quant aux zones Nh1, elles ont en conséquence vocation à être maintenues, hormis celles situées dans le fuseau des 300 mètres de la rive du Lac de Lourdes, secteur au sein duquel toutes constructions nouvelles ou changements d'affectations sont interdits au titre de la Loi Montagne, ainsi que celles qui contiennent moins de 3 habitations ou celles dont l'habitat est dispersé.

5 - ► Observations du public N° 15

Libellé : En 2002, un terrain avait bénéficié d'un certificat d'urbanisme positif (Parcelle constructible) par appui sur le zonage du P.O.S en vigueur. Ensuite, la valeur vénale de ce terrain avait été appréciée sur ces bases lors d'une succession. Lors d'une demande renouvellement du C.U. en 2004, celui-ci a été établi négatif, par appui sur la loi Montagne, le terrain étant situé dans la bande des 300 mètres de la rive du Lac de Lourdes.

Le demandeur demande à être dégrevé.

Analyse : Le demandeur a fourni un historique complet de ce dossier, historique figurant au registre d'enquête. Il s'agit d'un litige non abouti, dont l'origine est antérieure à la décision de modification du POS valant transformation en PLU.

Le propriétaire a certes raison de tirer profit de l'enquête pour faire émerger ce dossier, mais le traitement de ce genre de litige sort du cadre des prérogatives du commissaire enquêteur. L'attention de la commune de Poueyferré et des Services de l'État (Préfecture, DDT et Finances) peut cependant être attirée sur cette affaire à cette occasion.

6 - ► Observations 33, 39, 40 et 41 du public, portant sur titre des remarques et observations générales.

Libellé : Il s'agit de remarques portant sur la procédure et sur le contenu du dossier.

Analyse : Au premier abord, cet ensemble d'observations, peut paraître du genre « passage au crible du dossier », mais il n'en est rien, bien au contraire.

Car si certaines remarques apparaissent péremptoires, elles sont présentées sous forme de questions précises.

Cela signifie que l'enquête publique joue bien son rôle, offrant à la lecture du public la totalité des pièces du dossier, chaque porteur d'observation étant un acteur légitime de l'élaboration du document de planification.

Il n'y donc jamais d'excès au niveau de la curiosité du public, dès lors que les relations restent dans le cadre de la démarche, ce qui a été le cas sur l'ensemble de l'enquête publique.

La plupart des points transversaux concernés par les observations précitées sont traitées dans l'ensemble du présent rapport. (Présentation de la démarche et analyse des observations)

- En ce qui concerne plus particulièrement la publicité portant sur l'élaboration du PLU, elle a été conforme aux dispositions en vigueur. S'agissant de l'enquête, la mairie en sus des publicités légales, a distribué un document informatif chez les résidents (Voir en **annexes 1**).

En sus la mairie a expédié par poste ce document aux personnes ayant des biens fonciers à Poueyferré et habitant hors du village (Cas des porteurs d'observations 33, 39, 40 et 41). Cette démarche supplétive montre une volonté municipale d'information vers les publics, concernés par des biens fonciers ne résidant pas dans la commune.

S'agissant de l'ensemble des remarques (de forme ou de détails) dont certaines rejoignent les avis des services, elles ont été utilisées par le C.E. sur l'ensemble de ses analyses et ont été portées à la connaissance de la municipalité par remise du registre d'enquête et synthèse des observations. Elles seront également remises au bureau d'étude chargé de la mise au point du dossier.

7 - ► Observations N° 9 b, 37 du public et 36 de la municipalité.

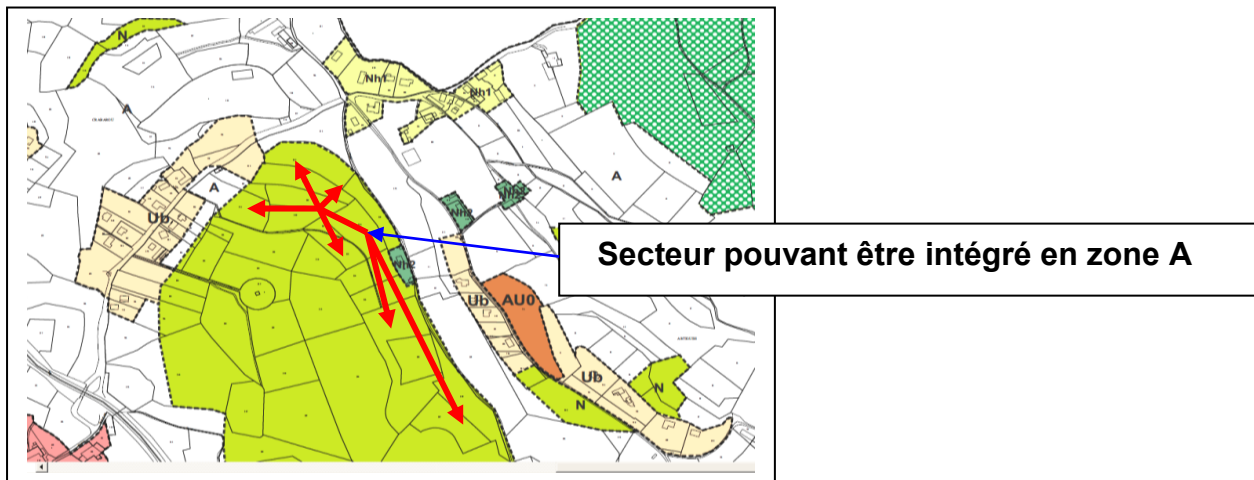
Libellé : Ces observations concernent les définitions périmétriques du projet de PLU des zones naturelles, certaines ne correspondant pas aux réalités du terrain. En outre la mairie souhaiterait réduire coté Est la zone naturelle de la vallée des Graves (Ruisseau de Barartchellé)

Analyse : Si les points 9 b et 37 ont été formalisés par inscriptions sur le registre, il a été constaté lors de l'enquête et notamment au cours des visites sur site que des limites étaient à revoir en plusieurs autres endroits. La nécessité d'une vérification générale des contours concernés est donc nécessaire.

Il ne s'agit cependant que d'adaptations mineures, ne remettant pas en cause l'économie générale du projet.

À cet effet, la mairie pourra renseigner le Bureau d'études et lui communiquer les vues aériennes récentes dont elle dispose.

Concernant la réduction de la zone A (Zone humide) de la vallée des Graves, Il s'agit d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de première génération dont le périmètre ne peut être modifié à l'occasion de l'enquête publique.



Toutefois, il apparaît au vu de la situation physique des terrains, que la demande municipale relative au classement d'environ 8 hectares de cette ZNIEFF en zone A soit opportune. (Terrains de nature agricole de faible pente sur la partie haute de la zone)

8 - ► Observations N°46 de la municipalité

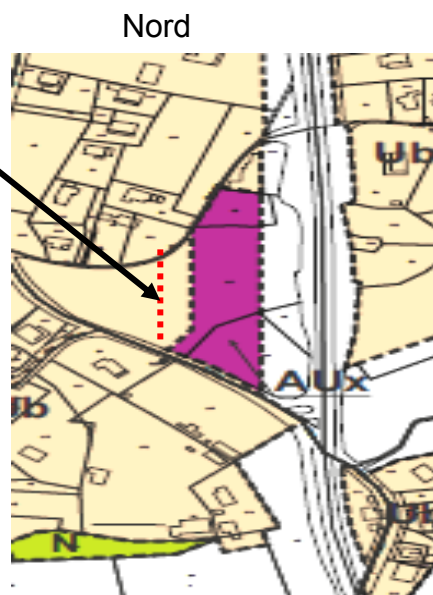
Libellé : Il s'agit de modification des périmètres de zonage concernant la zone d'activités Aux. Sans modifier le principe de la création de la zone AUx, la commune estime qu'il serait bien adapté d'agrandir cette zone vers l'Ouest d'environ 10 mètres, selon le trait ci-après :

Analyse :

S'agissant de cette zone AUx, la demande de la commune ne porte pas atteinte à l'économie générale du document.

Il s'agit de transférer une superficie de moins de 1000 M² de la zone Ub vers la zone Aux.

Cette adaptation n'a pas de conséquence sur les accès qui seront à définir ultérieurement. Elle n'a pas d'impact sur la propriété foncière puisque il s'agit de terrains communaux.



9 - ► Observations diverses N°51 du commissaire enquêteur et Avis d'ensemble des Services et Personnes Publiques Associées

Nota : La prise en compte des avis des services a fait l'objet de l'insertion de quatre pièces complémentaire dans le dossier d'enquête.

- Dossier d'étude Amendement Dupont concernant la zone « non aedificandi »
- Résumé non technique.
- Plan de zonage au 1/2500.
- Projet de pris en compte des avis des services sur le projet de PLU Arrêté.

Le projet de prise en compte des avis des services joint en **Annexe 2**, liste les points qui seront traités lors de la mise au point du dossier avant approbation, points sur lesquels le commissaire enquêteur estime qu'ils ont été relevés à bon escient et que leur intégration selon les propositions du bureau d'études, améliorera la qualité du dossier.

Il s'agit pour une grande partie d'ajouts, de compléments et de rectifications sur la forme.

Ainsi, le commissaire enquêteur les évoquera sous forme globale dans ses conclusions, au titre des recommandations.

En ce qui concerne, les avis fondamentaux des services et notamment la disproportion entre l'ouverture à l'urbanisation estimée trop ambitieuse par rapport aux constats d'évolution démographique, il est rappelé :

- que l'enquête publique a confirmé les tendances des avis précités,
- que l'analyse des observations du public, des services et du commissaire enquêteur ont orienté des adaptations allant très nettement dans le sens d'une meilleure adéquation entre l'ouverture à l'urbanisation et la demande.

Concernant les observations ci-après, elles portent soit sur des points importants qui n'ont pas fait l'objet d'interrogations du public (Notamment sur l'environnement), soit sur des points non évoqués dans le dossier et apparus durant l'enquête.

- Sur l'environnement : Ce volet du document n'a semble t-il intéressé personne, alors qu'il existe une riveraineté du Lac de Lourdes, deux tourbières sur la commune, et qu'il existe dans le secteur de Lourdes une sensibilité associative portant sur ce domaine.

Le commissaire enquêteur a cependant évoqué le site Natura 2000 avec les responsables du comité de suivi du document d'objectifs. Il n'y a pas apparemment de problèmes majeurs en la matière, ceci accréditant l'avis favorable de l'autorité environnementale, assortis de quelques prescriptions.

- Sur les entrées de ville et la sécurité routière : Il peut être regretté que le projet de giratoire établi (Carrefour RD 940/ RD170) par le conseil général en 2011 à l'entrée Sud-Est coté Lourdes, n'ait pas été intégré dans le document graphique du PLU, avec insertion d'un emplacement réservé. (Voir extrait de plan en **annexe 5**) Toutefois, et dans l'état actuel du trafic, le carrefour doté d'un tourne à gauche en venant de Lourdes, paraît adapté à la circulation. (Trafic et sécurité préventive)

Concernant l'entrée Nord-Ouest depuis la RD 940, il existe des intentions d'aménagement, mais la topographie des abords, la géométrie en plan carrefour et le profil en long de la RD 940, compliquent la réalisation d'un aménagement fonctionnel et sécuritaire.

Cependant et malgré cela, la sécurité routière active est un élément qu'il convient de prendre en compte dans le PLU notamment aux niveaux des entrées d'agglomération, puisque l'ouverture progressive à l'urbanisation augmentera d'autant le trafic à ces endroits.

Il s'agit d'un point qui est inscrit dans les préoccupations prioritaires de la municipalité. Cela est nettement apparu lors de l'enquête, notamment en ce qui concerne le « tourne à gauche » coté Nord. (Usagers venant de Lourdes par la RD 940)

Ainsi, la municipalité devra à court terme - comme le suggèrent les services - étudier l'aménagement des entrées de ville en prenant en compte l'ensemble de la desserte routière de la commune, y compris les voies communales existantes et en projet.

- Sur la voirie communale

À partir de la page 64, le rapport de présentation évoque très justement la hiérarchisation de la voirie (Voies principales de transit, voies secondaires de distribution et voies tertiaires de desserte).

Le plan local d'urbanisme étant un document d'appui à l'application du droit des sols, notamment pour l'étude des accès. Il paraîtrait de bon aloi de citer et de classer toutes les voies par leur statut, ceci d'autant plus que les voies départementales sont déclinées en catégories avec un règlement départemental de voirie qui définit entre autres les règles de riveraineté (Entrées privées, alignements, plantations latérales ...)

En outre, la commune a fait établir une mise à jour du réseau et tableau de classement des voies communales, document approuvé par délibération du 22 mai 2009.

Le plan de ces voies est extrêmement précis. Le tableau nomenclature les voies, définit leur appellation et précise les repères d'origine et de fin, la longueur et largeur moyenne de chaque voie.

Ce classement dénombre 27 voies communales pour une longueur totale de 12 557 mètres linéaires.

Ces documents doivent être intégrés dans le dossier du PLU (Adaptation du paragraphe du rapport concernant la voirie) et ajoutés aux pièces annexes du dossier.

- Sur l'assainissement individuel et collectif

Dans leur avis, les services ont tous relevé l'obsolescence de la station d'épuration de Poueyferré. L'enquête a mis en évidence que depuis la production du dossier sur lequel se sont appuyés ces avis, le réseau collectif de la commune de Poueyferré a été raccordé à la station d'épuration de la ville de Lourdes. Une convention tripartite du 8 avril 2010 (Ville de Lourdes, commune de Poueyferré et la Société Lyonnaise des Eaux en tant que délégataire de l'exploitation du service) définit les modalités de cet accord.

La station de Poueyferré n'étant plus opérationnelle, il conviendrait de rectifier le dossier de PLU en conséquence.

- Sur les réseaux aériens et souterrains :

Les annexes du projet de PLU intègrent les divers plans des réseaux. (Eau potable, électricité, gaz de ville et assainissement collectif).

Ces documents fournis en 2009 sont du genre évolutif. Lors de l'enquête, il a été difficile d'identifier avec précision la desserte sans extension de réseaux, les secteurs ouverts à l'urbanisation disposant de desserte VRD suffisante (Viabilité et réseaux divers), et ceux dont des extensions ou surdimensionnement seraient nécessaires.

Ainsi, il conviendrait de procéder à la mise à jour des annexes réseaux dans le dossier qui sera soumis à l'approbation municipale.

Dans un deuxième temps, affiner ce plan des réseaux tout au moins dans les zones AU afin de prévoir soit les inscriptions budgétaires correspondantes ou les dispositions de co-financement dans le cas où la commune choisirait de s'orienter vers la solution PUP (Projet Urbains Partenarial)

- Sur les emplacements réservés

Outre l'emplacement réservé N°2 qui n'a plus sa raison d'être dans le cas où la commune adopte les conclusions des analyses du commissaire enquêteur, le projet de PLU n'a pas intégré d'emplacements réservés, destinés aux redressements et aux élargissements éventuels des voies communales.

Il conviendrait de mettre à profit cette observation dans le cadre de la préparation des futures modifications ou révision du PLU.

IV - Analyse bilancielle

L'analyse bilancielle est présentée de façon synoptique comme suit :

A - Projet de PLU : Le premier tableau découle de la lecture du dossier avant l'enquête

B - Orientations après enquête publique : Le second tableau prend appui sur les avis des services et des personnes publiques associées, les observations du public et celles du commissaire enquêteur.

Il traduit les orientations d'adaptation du projet, telles qu'elles ressortent des analyses développées dans le rapport.

A - Projet de PLU (Regard du dossier avant l'ouverture de l'enquête)

Postes	Cotation →				
	Excellent	Positif	Correct	Moyen	Passable
Sauvegarde des espaces agricoles et naturels		X			
Périmètres des zones Ua, Ub, AU et AU0			X		
Phasage de l'ouverture à l'urbanisation				X	
Desserte par les réseaux publics des zones Ub			X		
Desserte routière des zones Ua et Ub (RD et VC)		X			
Insertion extra-communale (CCPL, SCOT...)				X	
Ouverture à des activités artisanales					
Densification de l'habitat					X
Totaux	0	2	2	2	1

B - Orientations après enquête publique (Orientations issues des analyses)

Postes	Cotation →				
	Excellent	Positif	Correct	Moyen	Passable
Sauvegarde des espaces agricoles et naturels	X				
Périmètres des zones Ua, Ub, AU et AU0		X			
Phasage de l'ouverture à l'urbanisation				X	
Desserte par les réseaux publics des zones Ub		X			
Desserte routière des zones Ua et Ub (RD et VC)		X			
Insertion extra-communale (CCPL, SCOT...)			X		
Ouverture à des activités artisanales		X			
Densification de l'habitat				X	
Totaux	1	4	1	2	0

Évolution des surfaces ouvertes à l'urbanisation selon les orientations des analyses :

Zones	Projet de PLU selon éléments page 129 du Rapport de présentation. Surfaces	Orientations suite aux analyses	
		Surfaces (Chiffres approchés)	Observations (Superficies approximatives calculées par mesures au « kutch » sur les documents graphiques)
Ua	9, 16 ha	9, 16 ha	Sans changement
Ub	50, 11 ha	46, 86ha	3, 35 ha allant vers AU (Quartiers Peyrassse, Bourdalat, Bourdet, Baratchéllé) 0,15 ha allant vers A (Quartier La Coste Nord) 0,30 ha allant vers A (Quartier La Coste Est) 0,25 ha venant de AU0 (Quartier La Coste) 0,30 ha venant de AU0 (Quartier la Cancia et sud du lotissement)
AU	2,95 ha	5,20 ha	3, 35 ha venant de Ub (Quartiers Peyrassse, Bourdalat, Bourdet, Baratchéllé) 0, 50 ha venant de AU0 (Quartier Bourdet) 1,60 ha allant Vers AU0 (Quartier Contre Sud)
AU0	2, 19	3, 49 ha	1,60 ha venant de AU (Quartier Contre Sud) 0,50 ha venant de AU (Quartier Saintgermès) 0,30 ha allant en Ub (Quartier la Cancia et sud du lotissement) 0, 50 ha allant de AU (Quartier Bourdet)

Les orientations portent essentiellement sur la réduction significative des zones Ub dans les parties non équipées et le transfert de zones AU en AU0.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation prioriserait les zones urbaines équipées en densifiant la construction à court terme dans les secteurs desservis, ceci permettant d'échelonner à bon escient l'extension des réseaux.

Synthèse d'ensemble des analyses :

Préambule :

Comme c'est souvent le cas dans ce type d'enquête, la majorité des porteurs d'observations a formulé des demandes d'insertions de terrains agricoles dans le périmètre de zones urbaines.

Les motivations ont généralement porté sur des intérêts individuels, soit appuyées sur le fait que la valeur vénale d'un bien en zone urbaine est supérieure à celle du foncier agricole, soit en raison d'un projet de construction au bénéfice du propriétaire ou de sa descendance.

Toutefois, sans ignorer les arguments précités, **les analyses figurant dans le présent rapport s'appuient sur les fondements des règles d'urbanisme et non sur l'intérêt individuel.**

À noter que les observations formulées par le public, n'ont pas été de nature à s'opposer au projet dans son ensemble.

La synthèse des analyses porte essentiellement sur la répartition des zones :

Zones Urbaines, plus particulièrement Ub :

L'enquête a enregistré un nombre très important de demandes de classement en zone Ub, de terrains situés en quasi-totalité dans le périmètre des zones Agricoles. Elles ont été émises par 26 porteurs d'observations et représentant en tout une superficie de l'ordre de 108 000 M² (10, 8 hectares), soit une demande d'augmentation de 20 % des zones Ub !

Ces demandes sont apparues globalement surabondantes, ceci par appui sur les principes directeurs de l'élaboration du projet de PLU et surtout au regard des avis formulés par les services. L'analyse de ces demandes a fait également apparaître que la plupart avaient été étudiées et non retenues, lors de l'élaboration du document.

Toutes ces demandes concernent des périmètres non desservis (ou insuffisamment desservis) par les réseaux, alors que des secteurs fonciers sont ouverts à la construction au sein des zones urbaines.

L'enquête a également relevé des secteurs de la zone Ub du projet ayant vocation à changer de statut (Ub vers AU) en raison de l'absence de réseaux publics.

Ainsi, la superficie des zones Ub aurait vocation à être réduite.

Zones d'urbanisation différée (AU et AU0)

L'enquête a confirmé les avis généraux des services portant sur une trop importante ouverture à l'urbanisation.

Les analyses ont mis en évidence :

- d'une part qu'il y avait une inadéquation entre les zones « promises » à l'urbanisation à moyen terme et la possibilité de les desservir par les réseaux aériens et souterrains sans réaliser (et financer) des investissements publics importants,

- et d'autre part que des études préalables concernant les voiries structurantes devraient précéder les extensions urbaines à plus long terme.

En conséquence les analyses orientent des changements de statuts concernant certaines zones AU, dont le classement est proposé en AU0.

Zones agricoles et naturelles :

Répartition des zones : Les analyses ont mis en évidence la nécessité d'adapter en certains points les périmètres des zones A et N. il s'agit d'une situation de fait, n'apportant pas de modifications fondamentales au projet.

Concernant les résidences et autres édifices bâtis situés en zones agricoles, l'enquête et les analyses ont fait apparaître que la législation, destinée à protéger la ressource et l'environnement, est appréciée de façon « rigoureuse » par les propriétaires

En résumé, les analyses orientent à bon escient une amélioration du document en vue de mettre en adéquation l'augmentation de la population avec une progressivité d'ouverture à l'urbanisation, compatible avec la capacité de la commune à en assurer la viabilisation.

Points divers :

En marge des points portant sur le zonage et l'ouverture à l'urbanisation, les autres observations émises par l'État, par le public et par le commissaire enquêteur non évoquées ci-dessus portent utilement sur des généralités, sur la forme ou sur des points spécifiques, sans incidence fondamentale sur le projet.

VI - Avis du C.E. sur le déroulement de l'enquête

L'information sur l'enquête a été correctement organisée. (Annonces légales, affichage de l'Arrêté d'ouverture d'enquête et l'Avis aux lieux habituels, affichage supplémentaire dans un point fréquenté de la commune et distribution d'une information spécifique chez l'habitant avant l'ouverture de l'enquête),

- La mairie a mis à la disposition du C.E. l'ensemble des pièces techniques et administratives se rapportant à l'historique des projets et a répondu sans délai et sans réserve à toutes les interrogations du C.E.
- Le maire a désigné un adjoint connaissant parfaitement le projet et le territoire en tant qu'interlocuteur permanent du commissaire enquêteur. La totalité des lieux ayant fait l'objet d'observations ont été visités (C.E. et Adjoint), le plus souvent en présence des porteurs d'observations lorsque ces derniers ont pu se rendre disponibles.
- Les porteurs d'observations se sont manifestés durant les heures de permanence. Il a toutefois été convenu des rendez-vous sur sites en dehors de ces créneaux horaires.
- Le commissaire enquêteur a aisément obtenu tous les renseignements utiles qu'il a sollicités auprès des différents services, plus particulièrement DDT (Service mis à disposition de la commune) et représentants de l'État (DDT, DREAL notamment)

- La mairie a réagi de façon formelle à la suite de la transmission de la synthèse des observations du public avec demande d'un délai lié à la période des congés. Cette même raison a impliqué une demande de report de remise du rapport du C.E., acceptée par le maire. (Voir en **Annexes 4**)

En conséquence, il peut être dit que l'enquête a bien joué son rôle ayant permis au commissaire enquêteur de développer au sein du présent rapport ses analyses, d'en établir la synthèse générale et de formuler ses conclusions. (Document ci-joint).

Le 27 août 2014,
Le commissaire enquêteur,

Christian FALLIÉRO.

COMMUNE DE POUEYFERRÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE se rapportant à la révision du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Rappel sommaire du contexte et de l'objet de l'enquête

Contexte : La commune de Poueyferré dont l'altitude varie entre 407 et 560 est située à l'Ouest immédiat de l'agglomération de Lourdes. Elle est principalement constituée d'un bourg centre et d'extensions urbaines récentes.

Il existe également sur son territoire de 620 hectares, plusieurs îlots habités (résidences ou exploitation agricoles).

Le bourg de Poueyferré est desservi par RD 174, via la RD 940, route départementale de première catégorie, classée à grande circulation.

L'agglomération est située à proximité de Lourdes (4 km du centre ville) et proche de Pau (35 km) et de Tarbes (25 km). Depuis le village, l'autoroute A 64 est accessible, soit à l'échangeur de Soumoulou (22 km), soit par celui de Tarbes-Ouest, via Lourdes (19 Km)

Poueyferré, commune du canton de Lourdes-Ouest, fait partie de la Communauté de Communes des Pays de Lourdes. Elle figure en outre dans le périmètre du SCOT de Tarbes.

Le territoire de la commune de Poueyferré offre une très belle vue sur les abords de Lourdes et sur la chaîne des Pyrénées. Il confronte au Nord et à L'Est les communes de Loubajac et de Bartrès. À l'ouest et au Sud, celle de Lourdes et plus particulièrement le lac sur une distance Est-Ouest d'environ 1300 mètres.

Objet de l'enquête : Le projet de PLU instauré par la Loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) a été établi dans le cadre d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Ce projet a pour objectif d'élaborer une stratégie de développement cohérent, permettant l'accueil de nouvelles populations et la préservation de la qualité de vie se traduisant par une réorganisation générale de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal en conformité avec les dispositions de la Loi.

Formulation de l'Avis

Après avoir :

- Étudié le dossier et les dispositions réglementaires en vigueur, observé les lieux et pris en compte l'historique administratif et technique du projet mis à l'enquête publique, ainsi que les informations communiquées par la municipalité de Poueyferré,
- Bénéficié du fait que la municipalité, le bureau d'études et les différents services consultés ont répondu à toutes les demandes du commissaire enquêteur,
- Pris en compte l'avis des Services de l'État (Préfet et Autorité Environnementale) et plus particulièrement les dispositions réglementaires en vigueur concernant les zones agricoles, forestières et naturelles,
- Tenu compte des avis formulés par de la commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles, le SCOT et la Chambre d'Agriculture,
- Tenu compte des divers entretiens avec les représentants de la Direction Départementale des Territoires, agissant en tant que conducteurs d'études,
- Visité les lieux à plusieurs reprises,
- Analysé les observations émises durant l'enquête et étudié la réaction de la municipalité suite à la communication de la synthèse des observations,
- Noté que les orientations des analyses ne modifient pas l'économie générale du projet,

Considérant d'une part que :

- Les publics propriétaires fonciers et candidats à la construction ont largement apporté leurs contributions à l'enquête,
- Les diverses observations émises par les Services sont de nature à parfaire la qualité du dossier, et donc à faciliter son exploitation,
- Que l'avis « très réservé » émis par le Préfet sur le projet de PLU portait sur deux points qui ont été pris en compte par la municipalité par insertion dans le dossier d'enquête d'un rapport de prise en compte de l'avis des services (Pièce a) du dossier d'enquête, comprenant notamment :
 - L'étude « dite aménagement Dupond » concernant un secteur en bordure de la RD 940 classée route à grande circulation.
 - L'engagement de révision de l'étude de la consommation de l'espace pour répondre aux objectifs démographiques particulièrement élevés figurant dans le projet.
 - L'insertion dans le dossier d'enquête du résumé non technique.

Mais, considérant d'autre part que :

- L'enquête a entraîné un nombre relativement important de demandes d'insertions en zone urbaine de parcelles ou de parties de parcelles, **de l'ordre de 10 hectares en tout**, et que l'acceptation des demandes surabondantes serait de nature à modifier l'économie générale de la démarche,
- Les chiffres publiés par l'INSEE concernant la démographie n'ont pas totalement confirmé les objectifs d'évolution de la population tels que retenus pour la définition du périmètre des zones urbaines et à urbaniser à terme,

Par appui sur l'analyse de toutes les observations et sur les appréciations figurant en synthèse dans la rapport :

**J'émet un AVIS FAVORABLE au
projet du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Poueyferré,
Cet avis est toutefois assorti :**

- d'Une « Réserve »,
- et de Neuf « Recommandations ».

Réserve unique :

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne devra en aucun cas intégrer dans les zones urbaines Ua ou Ub, AU ou AU0, des parcelles provenant des zones A ou N du projet, à l'exception de l'adaptation graphique mineure faisant l'objet de la recommandation 4 B (Quartier de la Cancia)

Justification : L'ouverture à l'urbanisation telle que définie par le projet a fait l'objet d'un « avis très réservé » des services de l'État en raison d'objectifs démographiques trop élevés, ceci pouvant être un motif d'illégalité.

Ceci concerne les périmètres urbains du projet.

Ainsi, les demandes susvisées au nombre de 26 (Voir deuxième colonne du tableau des observations du public en **Annexe 4**) de l'ordre total de 10 hectares, sont en totale opposition avec les principes directeurs de détermination des zones urbaines de la commune.

Par ailleurs, toutes ces demandes d'extension des zones urbaines émises durant l'enquête sont concernées soit par des situations isolées en zone A ou N, soit des par des parcelles jouxtant les zones urbaines, pour lesquelles l'extension ne pourra être envisagée que lorsque elles seront densifiées et lorsque leur élargissement sera compatible avec les réseaux publics existants ou inscrits dans des programmes d'investissements.

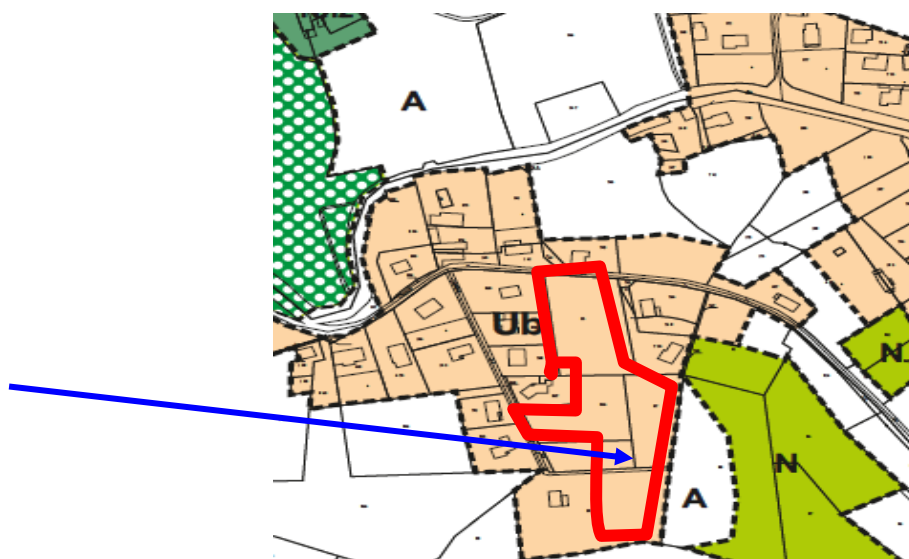
Recommandation N°1 :

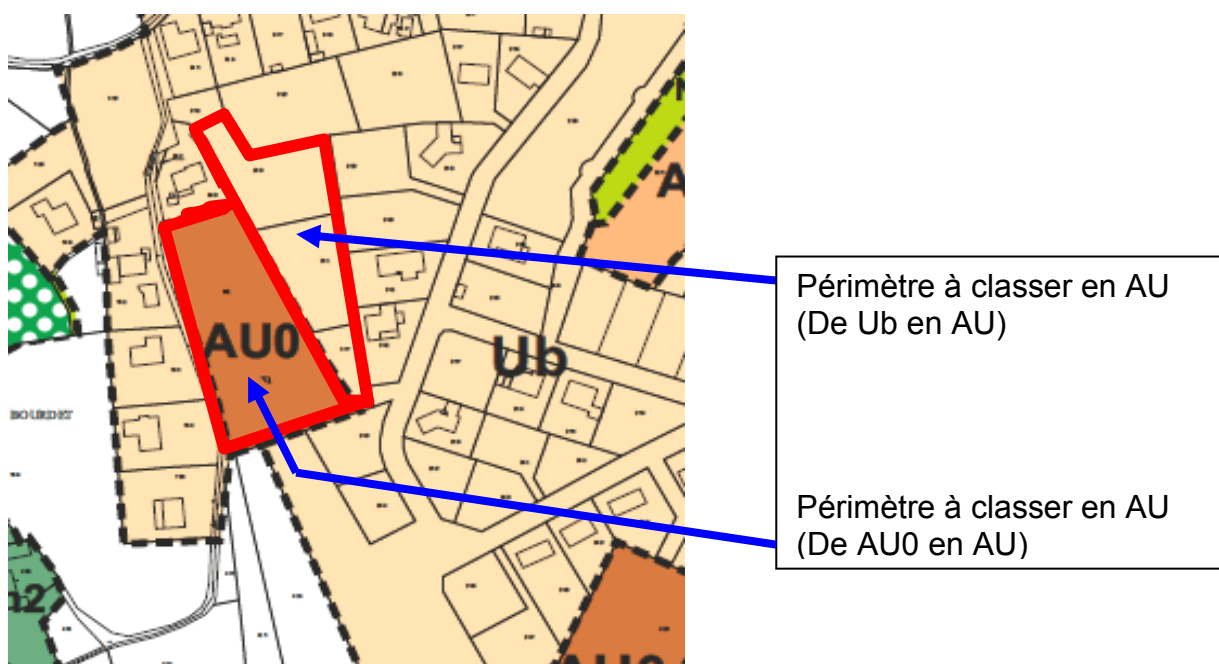
Il est recommandé de transférer en zone AU les secteurs ci-après désignés, situés en zone Ub du projet Quartiers Bourdalat, Peyrassse, Bourdet et Baratchellé, ainsi qu'AU0 au quartier Bourdet.

a) Quartier Bourdalat



b) Quartier Peyrassse



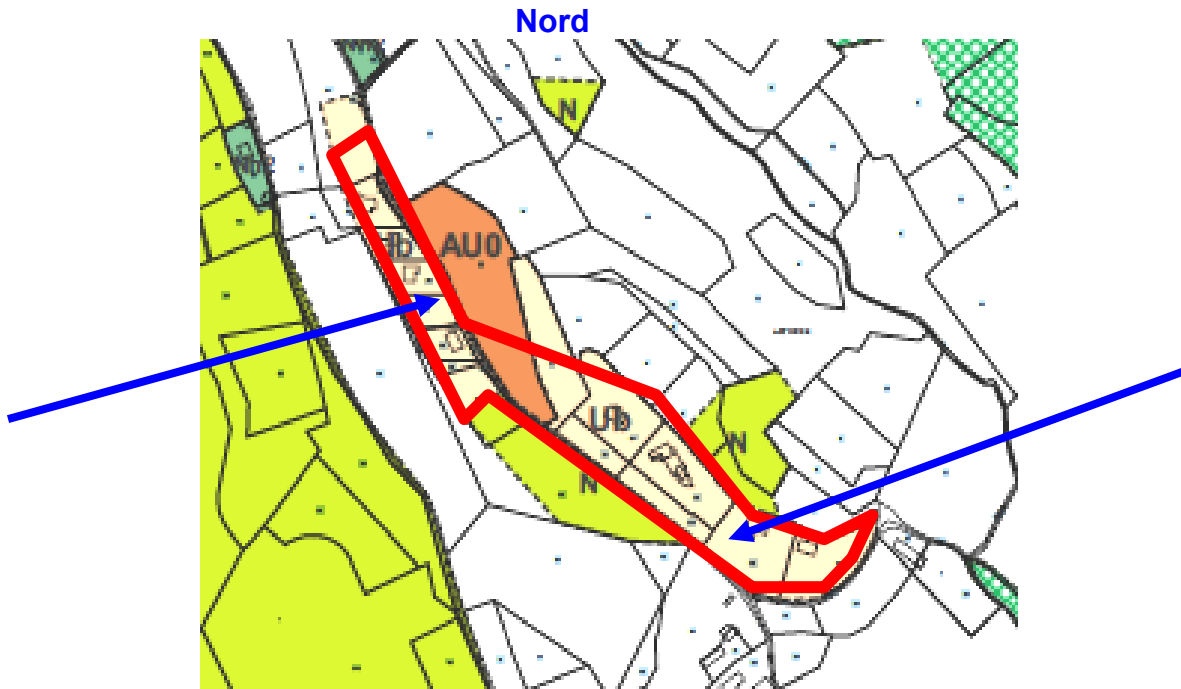
c) Quartier Baratchélléd) Quartier Bourdet

Justifications : Le secteur classé en zone Ub du projet de PLU (Quartier Bourdet) ne dispose pas de réseaux publics suffisants pour permettre une urbanisation à court terme. L'extraire de la zone Ub permet de favoriser (en le priorisant) le développement urbain au sein des zones Ub totalement viabilisées ou ne nécessitant que de faibles investissements de type extensions localisées des réseaux.

L'association en zone AU des deux secteurs ci-dessus fléchés, situés au sein d'une zone UB desservie de part et d'autre par des voies existantes, permettra à la commune de définir les priorités des extensions futures et de prévoir de façon rationnelle les programmes d'investissements destinés à ces urbanisations à court ou moyen terme.

Recommandation N° 2 :

Il est recommandé d'adapter les contours du zonage du quartier « La Coste » en supprimant la zone AU0 et en harmonisant le périmètre de la zone Ub tout en conservant approximativement les surfaces urbaines (Ub) dans ce secteur.



Justification : ce quartier n'a pas vocation à s'étendre de façon démesurée, tout au moins dans un premier temps. Coté Nord, il convient de favoriser l'extension en continuité du bâti existant. Le resserrement du périmètre du projet à cet endroit permettra d'éviter une construction isolée entre le bâti existant au sud (Zone Ub) et les îlots construits au Nord et à l'Est.

Une extension future vers le Nord pourra être étudiée dans un second temps, en cas de constat de densification réelle de la construction au sein du périmètre urbain faisant l'objet de la présente recommandation.

Les disponibilités foncières permettant la construction à cet endroit sont suffisantes, ce qui justifie la suppression partielle de la zone AU0 et l'harmonisation des contours de la zone Ub, sans tenir compte de la forme du parcellaire.

Recommandation N° 3 :

Il est recommandé de revoir le principe de la zone AU située au sud du quartier Saintgermès et de la classer en zone AU0.

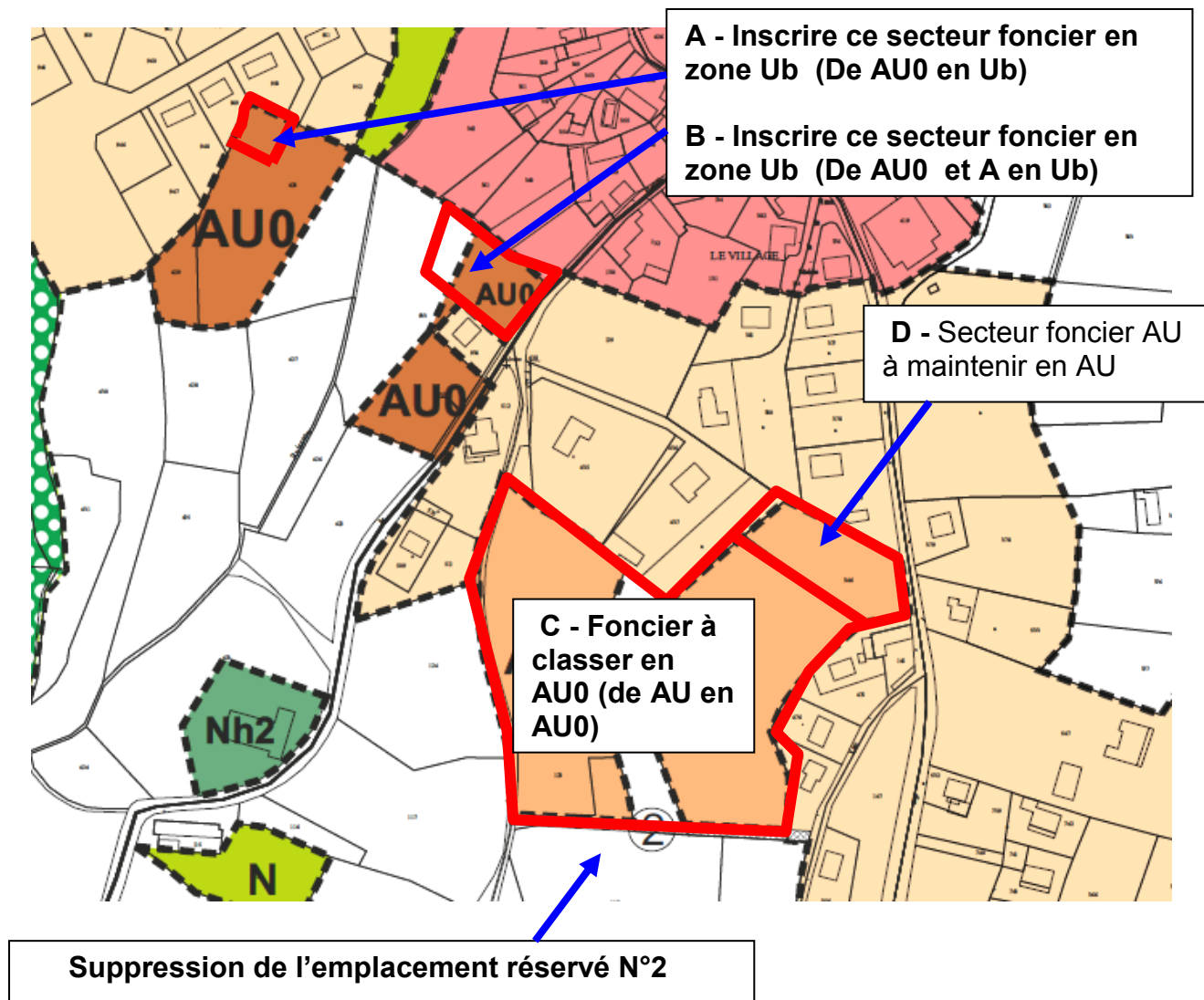
Justification : Lors de l'élaboration du PLU, le principe d'urbanisation future en continuité des secteurs construits, semble avoir été le fondement de la création de cette zone AU. Toutefois, les avis péremptaires des services (notamment sur cette zone AU) et les éléments ressortis lors de l'enquête ont mis en évidence que la construction à cet endroit ne pourrait avoir lieu que lorsque des aménagements importants liés à la viabilité seraient envisagés.

Par analogie avec la non intégration en zones urbanisables (lors de l'élaboration du PLU et à nouveau lors de l'enquête publique) de terrains à vocation agricole d'aspect et de

situation similaire confrontant les zones bâties, et pour ces raisons, cette zone a vocation à être classée AU0 et non AU .

Recommandation N° 4 :

Il est recommandé de modifier le classement des zones AU et AU0 des quartiers de « La Cancia » et « Contre » comme suit :



Justifications : Les justifications concernant ce secteur sud de la commune sont détaillées dans les analyses figurant dans le rapport. Toutefois il est précisé que si ce secteur a vocation à se développer à moyen ou long terme en raison de sa proximité des accès structurants et notamment de sa position favorable au raccordement à l'assainissement collectif, **une étude préalable de distribution routière d'ensemble est absolument nécessaire.**

Secteur A : L'accolement au lotissement de ce secteur, la desserte routière proche et la possibilité immédiate de raccordement aux réseaux pour un seul lot (Selon avis récents des gestionnaires de réseaux) permettent de proposer cette modification, sous réserve de conserver l'éventualité de prolonger l'accès pour la viabilisation ultérieure de la zone avec bouclage au Sud-Ouest vers le lotissement, ou vers le Sud-Est.

Secteur B : Le statut de ce foncier (qui avait été exclu de la zone Ub pour des raisons de proximité avec une ferme au Nord) a vocation à être revu. Ceci, dans la mesure où les élevages

intensifs peu compatibles avec la proximité de résidences sont appelés à s'installer en zones agricoles. De plus, ce secteur foncier est « emprisonné » en secteur Ub du projet. Toutefois, sa définition géométrique à classer en Ub, doit tenir compte de la topographie des lieux, c'est-à-dire être limité à l'Ouest par la plateforme naturelle. (Le périmètre graphique secteur A proposé ci-dessus étant indicatif)

Secteurs C et D : Le classement en AU sur le projet de PLU de cette grande étendue ne paraît pas être conforme aux principes d'élaboration des documents de planification. La vocation à moyen ou long terme de l'urbanisation de ce secteur n'est pas contestée, mais les besoins absolus d'études préalables d'aménagement général de ce secteur, justifient le classement de ces lieux en AU0, classement qui pourra être réexaminé lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme.

Compte tenu de sa proximité avec les accès et les réseaux, la partie D peut être maintenue en AU, sous réserve expresse que son urbanisation ne compromette pas la réalisation éventuelle d'une voirie structurante destinée à desservir le secteur Sud du Village.

Recommandation N°5 :

Il est recommandé, afin de satisfaire aux exigences de la législation en vigueur, de supprimer, et donc de transférer en zone A :

- a) La totalité des zones Nh2,**
- b) La zone Nh1 à vocation totalement agricole située le long de la RD 3 au Nord-Est du Quartier Saint-Germès,**
- c) La zone Nh1 à l'extrême Ouest du territoire (habitat dispersé)**
- d) Les zones Nh situées dans la bande de 300 mètres de la rive du Lac de Lourdes, après avoir déterminé cette limite sur les documents graphiques.**

En conséquence, il est recommandé d'adapter le règlement de la zone A par appui sur les termes de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme de façon à ce que le PLU rende compatible :

- Le maintien de la ressource et des activités agricoles tel que le prévoit la législation,**
- La continuité de l'existence humaine déjà installée en milieu rural, telle que ne l'interdit pas la législation.**

À cet effet, les bâtiments existants en zone A, et pour la plupart inventoriés dans le rapport de présentation, pourraient être identifiés, comme suit :

Sur les pièces graphiques:

- Les bâtiments d'intérêt patrimoniaux et architecturaux, tels que l'ancienne ferme Fould, les écuries et le logement du palefrenier situés sur le chemin Henri IV (Murs porteurs existants)
- Les bâtiments d'architecture bigourdane traditionnelle.

Dans le rapport de présentation :

- Les granges foraines actives.
- Les granges foraines non aménagées
- Les anciennes granges transformées en résidence.
- Les granges foraines délabrées qui pourraient être réhabilitées (Murs porteurs existants)
- Les locaux techniques d'intérêt public
- Les résidences principales ou secondaires
- Les sièges d'exploitations agricoles actives.
- Les locaux d'exploitation agricoles actives (hangars, bâtiments d'élevage, dépendances)

Justifications : Cet inventaire faciliterait le respect de la législation plus particulièrement sur le plan de la stricte interdiction en zone A de création de nouvelles unités d'habitations non liées à l'agriculture.

Parallèlement et par « analogie adaptée » appuyée sur le règlement du Projet de PLU concernant les zones Nh2, dont la suppression est recommandée, le règlement des zones agricoles pourrait intégrer la possibilité d'aménagements **très limités** correspondant aux besoins normaux de la vie sociale des résidents non agriculteurs, installés en zone A.

Ceci sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la ressource agricole et que ce soit conforme à la consommation économe des espaces ruraux.

Nota : **Si cela ne contredisait pas les dispositions législatives en vigueur au moment de l'approbation du PLU**, le règlement de la zone A, excluant les créations de nouveaux espaces destinés à l'habitation, pourrait évoquer les sollicitations telles que l'ajout de dépendances légères en vue d'activités privées favorisant notamment la transition écologique. (Par exemple : Abris de stockage et de matériels d'exploitation non commerciale en vue d'utilisation d'énergies renouvelables comme le bois de chauffage, Installations d'équipement permettant l'exploitation maraîchère pour la consommation familiale, abris pour petits élevages volaillers ou pour animaux domestiques de compagnie...)

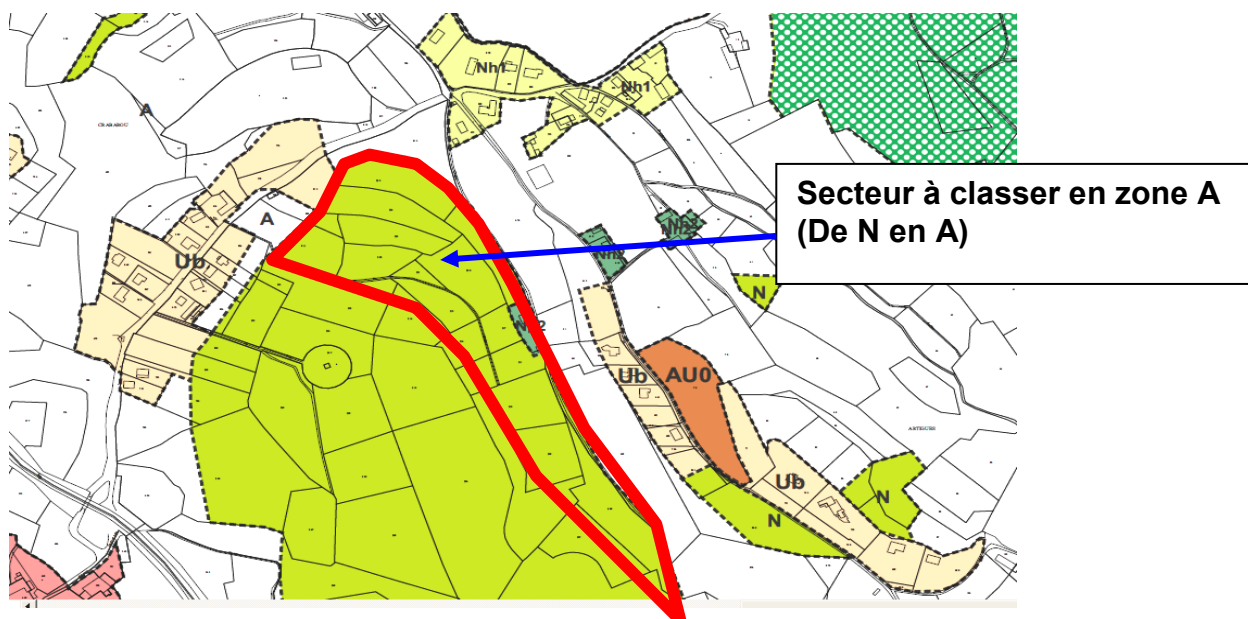
Recommandation N° 6 :

Il est recommandé de réajuster sur l'ensemble du périmètre communal les limites entre les zones Agricoles et Naturelles.

Justifications : Simple constat par rapport au terrain.

Recommandation N° 7 :

Il est recommandé d'adapter la répartition du zonage au sein du périmètre (maintenu) de la ZNIEFF de la vallée de Baratchellé, comme suit :



Justification : Simple constat de terrains de type agricole actuellement exploités.

Recommandation N° 8 :

Il est recommandé d'agrandir d'environ 10 mètres sur toute la largeur ouest la zone d'activités AUx.

Justification : Ajustement du périmètre suite aux réflexions complémentaires émises lors de l'enquête publique. Cet élargissement se fait sur la zone Ub, sans incidence sur le foncier qui appartient à la commune.

Recommandations N° 9 :

Il s'agit de points complémentaires spécifiques ou transversaux, découlant des avis des services, des personnes publiques associées ou observations diverses du commissaire enquêteur.

Il est recommandé de :

- a) - Compléter et d'adapter le dossier par appui sur le projet de prise en compte des Avis des Services et des personnes publiques associées, tel qu'il figure au dossier et joint en **Annexe 2**.
- b) - Délimiter de préférence sur les documents graphiques du zonage, le périmètre des 300 mètres depuis la rive du Lac de Lourdes, concerné par l'article L 145 - 5 du Code de l'Urbanisme ainsi que le périmètre de la cartographie du site Natura 2000 (ZSC de la tourbière et du Lac de Lourdes, site FR 7300936)
- c) - Adapter les documents graphiques et le rapport de présentation (À partir de la page 64) au niveau de la hiérarchisation des voies en tenant compte de la **catégorie des voies départementales** plutôt que des appellations « Principales, secondaires et tertiaires » (Voir classement et règlement de voirie auprès du conseil général des Hautes-Pyrénées).

Prendre appui sur le tableau de classement officiel des voies communales approuvé (Délibération municipale du 22 mai 2009), pour les faire figurer sur le document graphique, ainsi que dans le rapport de présentation, en y annexant le tableau de classement.

Recommandations supplétives non contractuelles :

Ces recommandations résultent de l'enquête publique, mais ne concernent pas la mise au point du projet de PLU.

Il s'agit de démarches conseillées suite à l'approbation du document, en vue de faciliter son exploitation, de tirer profit des enseignements issus de l'enquête et de préparer le moment venu, une éventuelle modification de ce document.

- Réseaux publics aériens et souterrains :

- Inventorier les besoins en renforcements ou créations au sein des zones urbaines Ua, Ub et AU.

- Programmer par ordre de priorité (en liaison avec les gestionnaires concernés) les zones à équiper en décidant simultanément du mode de financement, soit par fonds propres communaux et syndicaux, ou par mise en place contractuelle d'un système participatif.

(Projet Urbain Partenarial, par exemple)

- Établir un programme **pluriannuel** d'équipements pour les inscriptions budgétaires et pouvant servir d'appui pour la formulation des avis du maire préalable à l'instruction des documents d'urbanisme.

- Réviser ce plan régulièrement.

● Voirie et sécurité routière :

- Prévoir une étude de distribution routière de la zone Sud du bourg (Zones du lotissement Sud, Chemin de la Cancia, RD 174 et Chemin du Lac) afin de préfigurer les extensions urbaines dans les zones AU0 des quartiers du sud du lotissement communal, de « La Cancia » et « Contre ».

- Prévoir en liaison avec le Conseil général, l'aménagement du carrefour Nord-Ouest entre la RD 940 et la RD 174 traversant le Bourg, afin - a minima - de sécuriser le tourne à gauche dans la sens Lourdes / Centre Bourg.

- Prévoir sur tout le réseau des voies communales, les redressements, alignements et élargissements nécessaires, afin de programmer des « Emplacements réservés », lors d'une prochaine modification ou révision du document

● Collecte d'éléments pour une évaluation du PLU, préalable à une modification ou révision.

- Ouvrir dès 2014, un dossier à cet effet, afin de constituer une banque de renseignements spécifiques apparus lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, litiges de toute nature et autres événements concernant l'exploitation du PLU.

- Tenir en continu un tableau d'évaluation du PLU, sur le modèle de la page 131 du rapport de présentation, afin de produire - selon les dispositions de l'article R 123 - 2 du Code de l'urbanisme - une évaluation, 3 années après l'approbation du PLU.

Fait le 27 août 2014,
Le commissaire enquêteur,

Christian FALLIÉRO

Bordereau des Annexes

Réf.	Libellés
1	Annonces légales concernant l'avis d'enquête. Attestation d'affichage, Avis municipal.
2	Prise en compte des avis des services
3	Avis des services ayant émis des observations. (Préfet, CDCEA, AE, SCOT et CA)
4	Synthèse des observations communiquées au Maire. Demande municipale de délai pour la réponse Accord du CE et demande de décalage du délai de remise du rapport et des conclusions. Lettre réponse municipale à la synthèse des observations. Lettre d'accord concernant le report de remise du rapport et des conclusions.
5	Projet de giratoire