



MAIRIE DE PARDIES

Enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pardies sur

- ✚ L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUi et son reclassement en zone 1AUi
- ✚ Reclassement de la zone 1AUi du P.L.U. avant modification en zone Ubi située dans le secteur du stade
- ✚ L'ajustement de la retranscription du zonage du PPRi sur le règlement graphique

Arrêté municipale du 02 aout 2021

Maître d'ouvrage : Monsieur le Maire

Mairie 7, rue Henri IV 64150 Pardies

Aide au montage du dossier TADD, 35 bis rue de Guingalos 64110 Jurançon

AVIS et CONCLUSIONS
du
Commissaire Enquêteur

(Le rapport et pièces jointes conclusions font l'objet d'un document séparé)

1 - CONTEXTE GENERAL

L'enquête publique d'une durée de 30 jours consécutifs et inclus, du lundi 30 septembre 2021 au mercredi 29 octobre 2021 a été ordonnée par Monsieur le Maire de la Commune de PARDIES par arrêté en date du 02 septembre 2021

Cette enquête fait suite aux délibérations du conseil municipal de la commune de PARDIES en date du 9/10/2020 annulée et remplacée par la délibération 1Bis du 9/10/2020 et la délibération complémentaire du 22/12/2020 annulée et remplacée par la délibération 7Bis du 22/12/2020 prescrivant la première modification du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation et d'association sur le territoire de la commune

Madame la Présidente du Tribunal administratif à PAU par ordonnance date du 19 mai 2021 a désigné Monsieur Joseph FERLANDO en qualité de Commissaire enquêteur pour instruire l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PARDIES
Référence TA. : E21000034/64

1.1 - CADRE RÉGLEMENTAIRE

Vu les articles L.153-19 et R.153-8 à R153-10 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les articles L.123-1 à L123-19 et R.123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9/10/2020 annulée et remplacée par la délibération 1Bis du 9/10/2020 et la délibération complémentaire du 22/12/2020 annulée et remplacée par la délibération 7Bis du 22/12/2020 prescrivant la première modification du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation et d'association sur le territoire de la commune ;

Vu la décision n° E21000034 /64 du 19/05/2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau, désignant Monsieur FERLANDO Joseph en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu les pièces du dossier du dossier soumis à l'enquête publique,

La modification d'un plan local d'urbanisme s'inscrit dans le cadre de l'article L 153-36 du code l'urbanisme

2 - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET ET JUSTIFICATIONS

2.1 - OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Souhaitant disposer d'un document d'urbanisme actualisé qui lui permette de gérer au mieux son territoire, la commune a décidé d'engager une procédure de révision ne portant pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les Orientations Générales d'aménagement et d'Urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune .Les Plans locaux d'Urbanisme¹ exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de

¹ Article L 121-1 et suivants, I 123-1 et suivants, R 121-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

2.2- JUSTIFICATIONS

Ce document d'urbanisme donnera à la commune de PARDIES les moyens nécessaires à la gestion de son développement à court, moyen et long terme. Il prendra en compte la pérennisation de l'activité agricole mais saura aussi prévoir une capacité d'urbanisation à court terme pour la commune.

Pour ce faire, la commune entend mener une politique volontariste et la concrétiser par une opération d'aménagement ambitieuse mettant en avant des objectifs de diversité et de mixité sociale.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PARDIES a été approuvée le 25 juin 2015

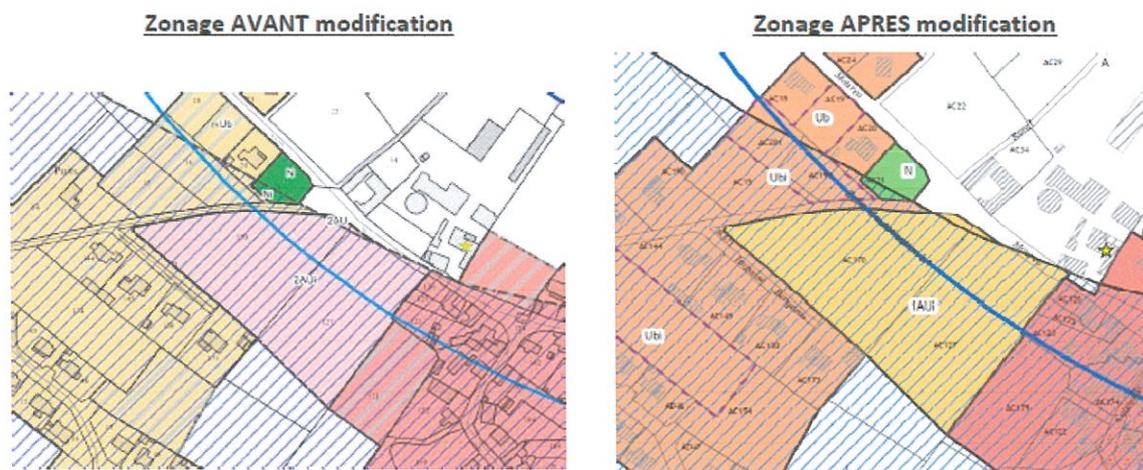
- La mise en œuvre des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD, portant notamment sur : l'intégration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles.

-2.2.1 -Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

La présente procédure concerne la modification (droit commun) n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PARDIES approuvé le 25 Juin 2015 dont la modification a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 09 octobre 2020.

2.2.2 -Règlement graphique : Plan de zonage

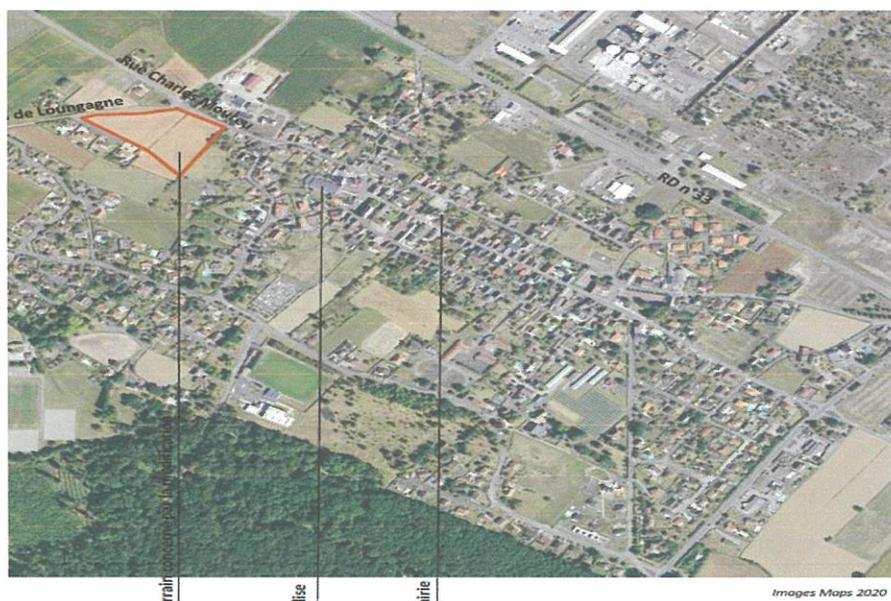
Cette modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU_i (Chemin de Loungagne et rue Charles Moureu) et son reclassement en 1AU_i (urbanisable à court terme).



La modification de zonage consiste à reclasser les parcelles AC170 et AC127 de 2AU/2AU_i en 1AU/1AU_i.

Cette modification, est également, l'occasion de procéder à des mises à jour du document

d'urbanisme : reclassement de la zone 1AUi du PLU avant modification en zone Ubi (construite) et ajustement de la retranscription du zonage PPRi sur le règlement graphique.



Les parcelles AC170 et A1C 127 concernées (1.51 ha) par la présente modification se situent au nord-ouest du centre-bourg de la commune de Pardies, au croisement du chemin de Loungagne et de la rue Charles Moureu.

Il s'agit d'un terrain agricole, de 1.51 hectares, classé en zone 2AU(i) (Zone à urbaniser fermée soumise au P.P.R.i.) dans le PLU avant modification.

2.2.3 - Règlement écrit et graphique

Le règlement écrit est ajusté pour s'adapter à la modification de zonage :

- ✚ Suppression du règlement de la zone 2AU/2AUi, le secteur 2AU/2AUi n'existant plus.
- ✚ Ajustement du règlement de la zone 1AU/1AUi, une partie (très restreinte) n'étant pas inondable. Seule une phrase est modifiée dans l'en-tête de la zone.



Le secteur concerné par la présente modification se décompose en deux parcelles (AC170, AC127), de 1.51 ha

2.2.4 - Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue initialement sur le secteur du stade est supprimée : la zone est construite et reclassée en Ubi.

Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée pour le secteur du Chemin de Loungagne / rue Charles Moureau, objet de la présente modification.



Les éléments essentiels de cette OAP sont les suivants :

- ✚ Un maillage de voirie entre le Chemin de Loungagne et l'impasse Bergeras
- ✚ Un espace collectif d'au minimum 10% de l'assiette du projet
- ✚ Des liaisons douces permettant de rejoindre l'impasse Bergeras, le chemin de Loungagne et la rue Charles Moureau
- ✚ Un objectif de 18 à 20 lots (densité 15 log/ha)
- ✚ Prise en compte du PPRi existant avec le respect du sens d'écoulement de l'eau

2.2.5 -Ajustement du zonage prenant en compte les constructions récentes

La zone 1AU_i du PLU avant modification est aujourd'hui construite. À des fins de mise à jour, la présente modification du PLU permet de reclasser cette parcelle en zone Ubi

3 - FONDEMENT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le commissaire enquêteur ayant constaté :

- ➔ Le déroulement régulier de l'enquête en ce qui concerne la production des dossiers et annexes, la publicité dans les journaux locaux, la mise en ligne du projet sur le site Internet de la Communauté de communes de Lacq-Orthez et de la mairie, l'affichage sur les panneaux prévus

à cet effet ainsi que la mise en place du dossier complet consultable en mairie ;

- ⇒ Cette enquête n'a pas mobilisé la population de PARDIES. Cinq personnes se sont déplacées pour rencontrer le commissaire enquêteur. Elles se sont exprimées sur le registre d'enquête par des demandes d'explications sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme puis d'une façon plus spécifique avec des observations écrites. Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur ;
- ⇒ Le dossier soumis à l'enquête publique était lisible, compréhensible, parfaitement apte à répondre aux interrogations du public avec de bonnes conditions matérielles de consultation au sein de la mairie ;
- ⇒ La régularité de tenue des trois permanences, les 30 septembre 2021, les 16 et 29 octobre 2021 à la mairie de PARDIES où l'ensemble du dossier mis en enquête ainsi que le registre d'enquête avaient été préalablement côtés, paraphés et déposés.
- ⇒ La méthode de travail menées sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes de Lacq-Orthez, le maître d'œuvre étant le bureau d'étude TADD à 64110 Jurançon. dans son rapport de présentation, son règlement et diverses pièces annexes.
- ⇒ Les réponses, aux avis avec ou sans observation ou recommandations des Personnes Publiques Associées préalablement consultés, apportées par la municipalité au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur ayant examiné et analysé :

- ⇒ L'intérêt et le souci manifestés par la commune de PARDIES quant à la définition des objectifs recherchés dans la modification du Plan Local d'Urbanisme, notamment au travers du rapport de présentation et de son règlement.
- ⇒ Les divers avis des services de l'État et des collectivités sur le projet de révision du PLU
- ⇒ Les dossiers techniques
- ⇒ Le contenu du P.A.D.D. et ses priorités à partir des divers diagnostics
- ⇒ Le schéma des orientations d'aménagement
- ⇒ L'évaluation des enjeux et le mode d'occupation du sol.
- ⇒ Toutes les observations annotées au registre d'enquête et les courriers reçus au cours de l'enquête publique.

4 - ANALYSE DES ELEMENTS DU BILAN

- ⇒ **Considérant** que le dossier soumis à l'enquête publique est conforme à la réglementation en vigueur et comprend tous les documents utiles et de fait toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes pour formuler le cas échéant ses observations par écrit ou par courrier
- ⇒ **Considérant** la qualité des documents présentés à l'enquête publique et des études ayant conduit à l'élaboration de la modification du Plan Local d'Urbanisme au regard de l'état initial de l'environnement, des choix explicités dans le PADD et des Orientations d'Aménagement ;
- ⇒ **Considérant** que l'ensemble des demandes observations écrites sur le registre d'enquête portent sur la construction d'un lotissement ce qui n'est pas l'objet de l'enquête publique. Toutefois, la contribution de Monsieur Michel CAMET attire l'attention sur son exploitation agricole et demande une prise en considération dans le cadre du projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)
- ⇒ **Considérant** que toutes les observations émises et courriers reçus au cours de l'enquête publique rapportés dans le procès-verbal de notification ont été communiqués et commentés à monsieur le Maire de PARDIES en présence de Monsieur Florent JUET responsable urbanisme ;
- ⇒ **Considérant** les réponses précises, concises et détaillées aux observations écrites du public transmis par Monsieur le Maire de la commune de PARDIES sur les demandes de précisions sur un futur lotissement et plus spécialement sur les attentes de Monsieur CAMET au regard de la pérennisation de son exploitation agricole
- ⇒ **Considérant** les avis des Personnes Publiques Associées consultées en amont de l'enquête publique avec des avis favorables. Néanmoins, la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ont exprimé un avis favorable avec réserve d'un recul de la zone constructible par rapport à l'exploitation agricole CAMET située de l'autre côté de la rue Charles Moureu.
- ⇒ **Considérant** le fait que personne n'ait remis en cause les principes fondamentaux retenus au P.A.D.D, son contenu et les Orientations d'Aménagement ;

Mais par ailleurs

- ⇒ **Considérant** qu'une analyse a permis de mener une réflexion sur la situation actuelle du territoire de la Commune de PARDIES et de sa potentialité dans les différents domaines ;

- ⇒ **Considérant** que le projet de modification prend en compte les enjeux de développement de la commune. Il est adapté à ses besoins et n'est pas remis en cause dans sa globalité par les observations du public ou par l'ensemble des Personnes Associées malgré quelques recommandations et préconisations.
- ⇒ **Considérant** que les réponses apportées par le Conseil municipal aux divers avis, recommandations et réserves issues de la consultation des Personnes Public Associées, et des observations reçues durant l'enquête publique seront actées dans le projet définitif du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PARDIES.
- ⇒ **Considérant** que le projet correspond aux choix d'une équipe municipal en rapport aux besoins de la commune sur un projet de développement justement dimensionné
- ⇒ **Considérant** que les fondements des objectifs de la commune de PARDIES conduisent au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune dans le but de développer une urbanisation cohérente en protégeant les espaces naturels tout en pérennisant l'activité agricole.
- ⇒ **Considérant** la volonté affirmée de la commune de PARDIES à gérer avec minutie, efficacité et précision les divers enjeux humains, socio-économiques et publics sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.
- ⇒ **Considérant** que le développement de la commune est prévu essentiellement dans des zones déjà urbanisées et permet un développement plus maîtrisé des quartiers
- ⇒ **Considérant** que l'acceptabilité sociale, économique, environnementale est vérifiée et que l'intérêt général et le bien commun constitués par le projet de révision du P.L.U soumis à l'enquête publique sont sauvegardés et justifiés ;

5 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence, pour les raisons motivées ci avant exposées, le Commissaire enquêteur, considérant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PARDIES est conforme à l'état initial, respecte l'évolution de ses orientations et va dans le sens de l'intérêt général :

RECOMMANDE :

- ✚ De prendre en compte les recommandations, remarques et préconisations des Personnes publiques Associées et des observations du public qui nous paraissent justifiées, relativement simples à intégrer sans remettre en cause l'économie générale du projet mais de nature à en faire progresser sa qualité
- ✚ La mise en œuvre d'une politique d'orientation cohérente des projets d'Aménagement et de Programmation des futures unités foncières dans l'organisation, l'implantation, la nature du bâti, dans leur mode d'intégration sociale, paysagère et environnementale.

EMET

UN AVIS FAVORABLE

- ✚ A l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUi et son reclassement en zone 1AUi
- ✚ Au reclassement de la zone 1AUi du P.L.U. avant modification en zone Ubi située dans le secteur du stade
- ✚ A l'ajustement de la retranscription du zonage du P.P.R.i sur le règlement graphique

SOUS RESERVE

Que le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) acte, comme l'exprime le mémoire en réponse

La matérialisation d'une bande non constructible d'une largeur minium de 10 mètres sur les parcelles AC 170 et AC 127 le long de la rue Charles MOUREU au regard de l'exploitation agricole CAMET

Avec le présent Avis, sont transmis ce jour, à Monsieur le Maire de la Commune de PARDIES le rapport du Commissaire enquêteur et ses annexes (Documents séparés)

Fait et clos le 25 octobre 2021

Le Commissaire enquêteur

