



Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Arudy

Procès-verbal de synthèse des observations

Réponses



Contributions et observations écrites

« Les observations concernent, pour les unes, les Orientations d'aménagement et de programmation Saint Michel et Martouré (I), pour les autres des demandes de déclassement de terrains (II), pour d'autres encore, diverses questions (III)*. »

1/ Les OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur 2 : Saint-Michel

Cette orientation d'aménagement et de programmation – avec ses abords immédiats – a suscité la contestation la plus forte, avec deux pétitions (recueillant 44 signataires pour l'une, 4 pour l'autre) et plusieurs observations formulées individuellement par des habitants concernés au premier chef, en tant que propriétaires des terrains, inclus dans le secteur ou s'estimant indirectement concernés par le projet.

Pour la FIDAL (N et VII), intervenant pour le compte de Madame PUISSAN :

- le classement des terrains cadastrés BH 262, BH 263, BH 270, BH 272 et BH 300, jusqu'ici inclus en zone urbaine (UA et UB), en zone à urbaniser à vocation mixte (AUm) est irrégulier (notamment au regard de la jurisprudence administrative),

Réponse

La commune a établi des choix au regard du contexte réglementaire et des enjeux autour de différentes thématiques (enjeux environnementaux, proximité des réseaux, mobilités, recentrage en cœur de bourg etc...). Les parcelles citées sont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et sont issues d'une unité foncière commune d'environ 1,4 hectare. Cette surface classe l'unité foncière en espace interstitiel qui compte en consommation d'espace (différent d'une dent creuse qui est une unité foncière de moins de 2 500 m² et qui est décomptée en densification). Le secteur AUm est en cœur de bourg du village d'Arudy proche des services et équipements. Le secteur AUm a les réseaux aux abords de la zone, en périphérie, il s'agit de desservir l'intégralité de l'îlot foncier (à l'intérieur) d'où le classement en AU (en plus de la surface 1,4 ha de la zone).

- le zonage projeté est incompatible avec les caractéristiques des terrains : il ne prend pas en compte l'unité fonctionnelle des terrains cadastrés BH 270, BH 272 (une cuve de gaz, indispensable au système de chauffage de la maison principale édifiée sur le terrain BH 262 se trouve sur le terrain BH 270a) et la voie d'accès qu'il est prévu de créer (emplacements réservés numéros 16 et 16bis) se justifie d'autant moins qu'il existerait un accès direct depuis la rue Saint Michel à partir de la parcelle BH 302 (cette parcelle BH 302 est évoquée, par les époux PEYREFITTE (G), comme pouvant être une sortie),

* Les observations couchées sur le registre portent les numéros en chiffres arabes (1 à 8), celles déposées en mairie ou adressées par la poste figurent sous les lettres en majuscule (A à O), celles envoyées sur le mail urbanisme@arudy.fr sont identifiées sous les chiffres romains (I à VII) – étant précisé que celles émanant de la FIDAL ont été envoyées à la fois sur le site et par pli recommandé, que celles émanant de Madame LE CLEZIO ont été envoyées à la fois par pli simple et par pli recommandé.

Réponse

La commune vérifiera les informations au sujet de la présence d'une servitude pour passage de réseaux lors de l'autorisation d'urbanisme (réseaux publics) néanmoins une servitude privée ne rentre pas en compte dans les choix opérés et ne peut être repérée sur le PLU. Les questions de mobilités ont été regardées par la commune en cohérence avec le contexte d'implantation de l'OAP. La gestion des flux sera ajustée au sein de l'OAP.

- les données sur la croissance démographique d'Arudy, à l'horizon 2035, sont peu crédibles et, si la commune devait voir arriver 151 nouveaux habitants, cela ne justifie pas la production de 140-160 logements (dont 25 sur les terrains compris, précisément, dans le secteur Saint Michel) ; par ailleurs, le scénario retenu est en contradiction avec le projet d'aménagement stratégique du schéma de cohérence territorial en cours d'élaboration.

Réponse

Le PLU arrêté est compatible avec le SCoT en cours d'élaboration. Le scénario démographique retenu prend en compte l'accueil de nouveaux habitants ainsi que le phénomène de desserrement des ménages (baisse de la taille des ménages). La compatibilité du projet avec le SCoT s'apprécie sur une temporalité de 20 ans. Dans la prochaine décennie, à la prochaine révision du PLU d'Arudy, la consommation d'espace sera freinée au regard du SCoT approuvé et des projets réalisés. La commune a fait le choix de proposer un projet de 140 à 160 logements environ vis-à-vis des enjeux soulevés, des besoins identifiés et des projets d'urbanisation planifiés. Le bilan de ce futur PLU pourra intégrer la projection proposée par le SCoT en cours d'élaboration pour réajuster le cas échéant.

L'évaluation du PLU à 6 ans permettra de comparer la réalité de la consommation d'espace et de la production de logements au regard des objectifs du PLU.

Le « Collectif des riverains de la zone AUm du centre d'Arudy » (A et F) s'oppose à la densification de l'urbanisation à cet endroit-là ;

- pour une question de « *promiscuité* » susceptible d'engendrer des « *conflits* » (maisons trop proches les unes des autres),

- parce qu'elle favorisera les inondations (du fait de la pente des terrains) – argument également repris par Monsieur et Madame PEYREFITTE (J),

- parce qu'elle engendrera inévitablement des problèmes de circulation dans l'« *étroite rue Escoubet* »,

- parce qu'elle va engendrer des nuisances sonores qui s'ajouteront à celles, importantes, que subissent déjà les riverains de la rue Saint-Michel.

S'agissant de l'accès depuis le terrain cadastré BH 302 à la rue de la Gare, les propriétaires du terrain BH 503 (C) s'opposent fermement à la création de cet accès sur ce second terrain, notamment pour une question de sécurité.

Réponse

La commune a étudié en amont la possibilité d'urbaniser cet îlot. Le contexte du cœur de bourg d'Arudy montre une densité élevée, avec des maisons identiques au projet souhaité sur le secteur en cœur de village. Le projet est en adéquation avec les principes de la loi Climat et

Résilience que de densifier les cœurs de village et de recentrer l'urbanisation proche des services et équipements.

Les questions de mobilités ont été regardées par la commune en cohérence avec le contexte d'implantation de l'OAP. La gestion des flux sera ajustée au sein de l'OAP (maillage viaire à l'échelle de la commune au-delà du secteur de développement).

Monsieur et Madame PEYREFITTE :

- mettent l'accent sur le fait que les terrains inclus dans le secteur sont entourés de rues étroites, parfois à sens unique..., ce qui ne saurait que présenter un inconvénient au regard des « 24 familles », avec « 48 voitures », qui vont s'y installer (G),

- relèvent que la voie dite douce qui débouchera sur la rue du Pourtalet va créer « une intrusion dans la vie privée de (ses) riverains » et compromettre « l'accès véhicule de (leur) propriété » (B), indépendamment du fait qu'elle va servir aussi aux voitures (J),

- demandent que soit connu l'avis de l'architecte des bâtiments de France sur les constructions projetées (B), dans la mesure où elles se situeront dans un rayon de 500 mètres autour du Musée d'Ossau,

- sont étonnés que la servitude sur la parcelle BH 302 ne soit pas reportée sur le document graphique du projet (B),

- précisent que les zones vertes actuelles du secteur recèlent de nombreuses espèces (flore, animaux...); Madame Marie CARITAN (I) évoque également la biodiversité existante (ne suffit-il pas qu'un « centre de loisirs très massif » ait supprimé un bel espace vert (H et I) ?),

- demandent que les accès et sorties de ce secteur soient réexaminés (G).

Réponse

La commune a étudié en amont la possibilité d'urbaniser cet îlot. La mise en œuvre des emplacements traduit la volonté de la commune de permettre des liaisons piétonnes au sein du tissu urbain existant pour favoriser ce type de déplacement proche des services et des équipements (collège, cinéma, ALSH, écoles etc..).

Le cœur de village ancien est bâti avec des maisons accolées (mitoyennes), de grandes tailles, au sein de rues étroites. L'objectif est de venir densifier ce cœur de bourg (continuer une urbanisation identitaire des lieux) afin de permettre une proximité et l'utilisation des mobilités douces pour les déplacements du quotidien, tout en respectant l'identité du centre ancien d'Arudy. La gestion des flux sera ajustée au sein de l'OAP (maillage viaire à l'échelle de la commune au-delà du secteur de développement).

Une servitude privée ne peut pas se reporter sur le règlement graphique du PLU.

Le règlement écrit du PLU ainsi que les OAP viennent proposer des règles pour conserver et mettre en place des espaces de pleine terre et des règles de gestion des eaux pluviales. Le PLU arrêté concentre l'urbanisation aux abords du bourg pour ne pas venir créer du mitage et grever des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

L'architecte des bâtiments de France a été consulté lors de l'instruction du dossier de PLU (au même titre que l'ensemble des personnes publiques associées). Il est systématiquement consulté lors d'une instruction du droit des sols en secteur protégé.

Madame Marie CARITAN (E, H et I) s'oppose à ce que son terrain cadastré BH 302 soit « *réservé aux bâtiments publics* » et demande à pouvoir le vendre à un particulier.

Réponse

La localisation de la parcelle BH 302 est non loin du cœur du village proche d'autres services et équipements d'intérêt collectif. La parcelle est propice à accueillir un projet d'ensemble cohérent avec le contexte dans lequel elle se situe.

Le PLU ne règlemente pas la vente d'un bien ou d'une parcelle. Le projet doit être compatible avec l'OAP et respecter le règlement écrit.

Madame Sophie PEYRE-BERGER (VI) demande :

- que lui soit expliquée l'expression « *conforter le bourg* »,
- pour quelle raison la prairie subsistant au sein de l'OAP Saint-Michel n'est pas également lotie,
- que lui soit précisée la nature du « *trait jaune* » reproduit sur la photographie figurant en page 70 du résumé non technique ; est-ce une route ? un chemin piéton ? de quelle surface ? ses conséquences sur une destruction de sa clôture, des végétaux...

Réponse

Le contexte réglementaire dans lequel a été travaillée la révision du PLU d'Arudy induit un recentrage de l'urbanisation au sein du cœur de village, pour limiter l'étalement urbain et proposer une densification des espaces actuellement bâti. La commune d'Arudy a établi un projet en ce sens en limitant les secteurs à enjeux environnementaux, à risques, en fonction de la présence des réseaux, des questions de mobilités etc. Tous ces éléments ont permis à la commune d'établir le projet de PLU arrêté. Le fait de conforter le bourg répond à ces éléments réglementaires : venir utiliser le foncier disponible en priorité dans l'enveloppe actuellement bâtie.

La parcelle a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme récente (permis de construire : cadastre pas encore à jour).

Une étude a été menée à l'échelle de la commune d'Arudy sur les mobilités et la revitalisation du centre-bourg. Le trait jaune indique et matérialise ces questions de mobilités (en priorité douce). Ce trait évoque une future liaison possible entre le secteur de projet et l'existant.

Secteur 1 : Martouré

Quelques riverains de la rue des Bouleaux signalent un accroissement du trafic depuis l'ouverture – temporaire, à l'origine – du passage destiné à rejoindre le quartier Darré Bourdeu (Mesdames Eugénie et Régine LOMBES, Monsieur Gilbert LOMBES (V), Monsieur et Madame GUBBO (III), Messieurs Adrian LOMBES et Christian CHATAIGNER (4)) et souhaitent que la voie soit une voie sans issue.

Réponse

Aujourd'hui deux quartiers de la commune se trouvent par défaut en voie sans issue.

La commune souhaite proposer un maillage des circulations, y compris pour les services publics tel que les ordures ménagères, l'accès pompiers, etc... afin de répartir le trafic à l'intérieur du bourg pour les personnes habitant dans les quartiers alentours.

L'urbanisation et le lien entre les quartiers se matérialisent par des connexions et circulations fluides. Le choix d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur a été fait du fait que cette nouvelle voie traversante permet de relier des quartiers limitrophes. C'est une urbanisation cohérente.

Monsieur MIRANTE-PERE, par l'intermédiaire de son géomètre (IV), demande :

- l'élargissement de la rue Martouré pour permettre les accès, sur la voie, du secteur dédié aux logements en bandes et du secteur dédié aux logements individuels,
- l'autorisation d'une hauteur des constructions nouvelles à R+2+combles dans la partie nord du secteur destiné aux logements collectifs,
- la suppression de l'emplacement de la haie champêtre en limite est du secteur dédié aux logements collectifs (en raison de la présence d'une ligne électrique 3 fils).

Réponse

La commune a intégré dans le PLU arrêté un emplacement réservé afin d'élargir la rue Martouré. Sur l'OAP proposée, aucun accès n'a été souhaité sur cette rue ; après réflexion et débats, les élus trouvent cohérent de proposer quelques accès directs tout en élargissant la voirie pour les constructions en limite de cette voie.

La commune souhaite que ces accès soient mutualisés pour maintenir une circulation correcte et pratique.

Afin de répondre à une densification, la commune prendra en compte la demande d'instaurer une hauteur plus importante sur la partie des logements collectifs de l'OAP Martouré au nord.

La haie à planter devra être conforme à la réglementation demandée par les gestionnaires de réseaux.

2/ Demandes de reclassement des terrains

En zone naturelle dédiée aux activités et hébergements touristiques (Nt1).

Demande de Monsieur Jean-Philippe PINOTEAU pour la SARL PINOTEAU PYRENEES (2) concernant les parcelles AN 63, AN 58, AN 60 à 62, AN 64 à 66, AN 68 et 69 pour permettre le développement de son activité touristique en permettant la réalisation d'un hébergement léger ou en dur.

Par ailleurs, il demande :

- le changement de destination de la grange (édifiée sur la parcelle AN 67) et la possibilité d'y adjoindre une salle de réception polyvalente de 220 m²,
- la possibilité de créer des structures d'environ 50 m² pour du bien-être,
- la possibilité de créer un gîte sur la parcelle AN 63.

Réponse

Tout comme la partie urbaine, le contexte règlementaire qui demande la réduction de la consommation d'espace s'applique à toutes les activités dont les activités touristiques isolées. Les parcelles identifiées en Nt1 sont des parcelles qui ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme récente avec un projet. Les parcelles demandées ne font pas l'objet d'un projet avancé avec plans, descriptif, chiffrage etc...

La parcelle AN 67 est comprise dans le zonage Nt1, un règlement écrit permet certains éléments de projet sur cet espace.

Pour les autres éléments, sans projet défini au préalable, le PLU ne peut pas identifier toutes les parcelles précitées. Le zonage Nt1 est passé en commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et fait l'objet d'un avis favorable avec réserve (voir ci-dessous).

Nt1	Favorable sous réserve : - de prévoir une règle de hauteur pour les annexes des constructions existantes, - de fixer une distance maximale de 30 m pour l'implantation des annexes des constructions existantes, - de compléter les occupations du sol admises, à savoir usage de restauration/réception, hébergements touristiques et de loisirs, logement de fonction, - de justifier du caractère limité pour les extensions autorisées au regard de la loi montagne (200 m²), - de ne pas conditionner les possibilités d'extension et annexes à l'usage du bâtiment à la date d'approbation du PLU.
-----	--

Extrait de l'avis CDPENAF

En zone constructible.

Demande de Mesdames MAINHAGU (3) concernant la parcelle AY 32.

Réponse

Le contexte règlementaire qui demande la réduction de la consommation d'espace s'applique à toutes les parcelles en extension de l'enveloppe actuelle. Le PLU arrêté a fait l'objet de choix pour favoriser ce potentiel important de constructibilité à l'intérieur de cette enveloppe déjà construite qui doit s'ouvrir en priorité avant d'autres secteurs.

En zone NC (et non Ncf).

Demande de Madame Sylvie COURREGES-ANGLAS (5) concernant la parcelle AN 47.

Réponse

La demande écrite de la propriétaire correspond à une demande d'une partie du secteur Ncf en Nt3 pour développer son activité touristique. Le zonage le permet sur son emprise Nt3. La parcelle AN 47 ne fait pas partie d'un arrêté de carrière en cours de validité et ne peut donc pas être classé en NC.

En zone UB (et non UBi).

Demande de Madame Odile LE CLEZIO (M) concernant les parcelles BC 14 et BC 9, car elles sont situées en zone blanche du PPRI.

Demande de Messieurs Gustave et François POMME-SAINT-GAUDENS (6) concernant les parcelles BC 79, BC 302 et BC 335.

En zone UE (et non UEi).

Demande de Messieurs Gustave et François POMME-SAINT-GAUDENS (6) concernant la parcelle AZ 33.

Réponse

La commune d'Arudy propose de revoir le zonage plus finement en ce qui concerne l'étude hydraulique et le PPRI afin de faire un zonage réaliste en dentelle (pour les parcelles non impactées par aucun des deux plans informant la commune de la présence d'un risque inondation).

En zone UB (et non Ai).

Demande de Mesdames BROUSSET (7) concernant la parcelle BD 104.

Réponse

Le contexte réglementaire dans lequel a été travaillée la révision du PLU d'Arudy impose un recentrage de l'urbanisation au sein du cœur de village pour limiter l'étalement urbain et proposer une densification des espaces actuellement bâtis.

La commune d'Arudy a établi un projet en ce sens en limitant les secteurs à enjeux environnementaux, à risques inondation (PPRI et étude hydraulique : connaissance du risque), en fonction de la présence des réseaux, des questions de mobilités, en limitant l'impact sur les zones agricoles, en limitant le risque de conflits d'usages, etc. La parcelle BD 104 est en partie déclarée au RPG (registre parcellaire agricole, déclarations PAC) et elle fait partie d'une unité globalement agricole.

En zone A (et non NCe).

Demande de Monsieur Joseph COURREGES-ANGLAS (K) concernant la parcelle AN 11, dans la mesure où elle n'est pas boisée, pour lui permettre de poursuivre et de développer son activité d'élevage.

En zone N ou/et A.

Demande de Madame Margaux DIAZ (I), qui s'oppose au classement des parcelles AD 28, AE 38, AK 20 et AK 2 en zone NCe, car cela serait préjudiciable pour son activité agricole, actuelle et future.

Réponse

Le développement de l'activité agricole n'est pas problématique en Nce. Le PLU ne réglemente pas le type de culture au sol mais uniquement les autorisations d'urbanisme (constructions, installations, etc.). L'activité agricole, hors bâti, est possible en zone Nce. Seules les constructions sont interdites en Nce. De plus, les parcelles décrites sont pour certaines comprises dans le tampon de la ripisylve (bande boisée) du cours d'eau.

En zone A.

Demande de Madame Claire PERROT (II et 8) sur la parcelle AB 109, qui a besoin de pérenniser son activité agricole de production de plantes aromatiques et médicinales et de stages de découvertes (elle aurait besoin de créer un habitat permanent pour accueillir ses activités pédagogiques...). Un STECAL peut-il être envisagé ?

Réponse

La commune pourra envisager la mise en œuvre d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) lors d'une prochaine évolution du PLU. Le projet doit être décrit, matérialisé sur un plan et chiffré. Le projet devra passer en commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis.

Les nouvelles constructions d'habitat permanent en zone A ou N ne sont pas possibles sauf s'il est dûment justifié d'habiter aux abords de l'activité agricole en place, mais cela ne relève pas du PLU mais de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En zone UB (et non en A).

Demande de la famille LAFFON (O) s'agissant des parcelles BK 5 et BK 6, qui sont classées dans le plan local d'urbanisme actuel en 2AU.

Réponse

Le contexte réglementaire dans lequel a été travaillé la révision du PLU d'Arudy impose un recentrage de l'urbanisation au sein du cœur de village pour limiter l'étalement urbain et proposer une densification des espaces actuellement bâtis. La commune d'Arudy a établi un projet en ce sens en limitant les secteurs à enjeux environnementaux, à risques, en fonction de la présence des réseaux, des questions de mobilités, en limitant l'impact sur les zones agricoles, en limitant les conflits d'usages, etc. Les parcelles BK 5 et BK 6 sont déclarées au

RPG et elles font partie d'une unité foncière globalement agricole. De plus, les parcelles sont en extension de l'enveloppe actuellement bâtie de la commune.

La commune d'Arudy a un gros potentiel de constructibilité à l'intérieur de cette enveloppe déjà construite ; ce potentiel doit être priorisé avant d'urbaniser en consommation d'espace.

3/ Questions diverses

Madame Marie-Eliette BOURGES et son locataire, Monsieur Nicolas DOYEUX (L), alertent la Commune sur le fait qu'il est projeté de construire des maisons d'habitation à proximité d'un bâtiment qui abrite une installation classée (cabine de peintures) et dans lequel s'exerce une activité bruyante et polluante (mécanique automobile).

Réponse

L'activité existante est présente sur la commune depuis quelques années sans plaintes remontées en mairie.

Monsieur et Madame PEYREFITTE, ainsi que Madame Marie CARMAN, s'interrogent sur les équipements qu'il est prévu de réaliser sur la parcelle BH 302.

Réponse

Le PLU est un outil de planification de l'urbanisation à moyen terme (5 à 10 ans). La parcelle BH 302 est à l'intérieur de l'enveloppe actuellement bâtie de la commune. La parcelle se situe aux abords du cœur de village à proximité d'équipements et services d'intérêts collectifs. La commune n'a pas de projet précis mais se laisse l'opportunité d'accueillir à cet endroit un projet d'intérêt collectif pour correspondre au contexte d'implantation.

Monsieur et Madame PEYREFITTE (D) expriment les plus fortes réserves quant à la surface du terrain – trop peu importante, selon eux – réservé à l'implantation du futur collège et sur sa position (ses accès posent véritablement problème).

Réponse

Le futur collège est un projet porté par le Département. La commune n'a à ce jour pas de visibilité sur ce projet. Une étude a été menée à l'échelle de la commune d'Arudy sur les mobilités et la revitalisation du centre-bourg. Les questions de mobilités ont été regardées par la commune en cohérence avec le maillage viaire à l'échelle de la commune au sein de l'OAP Collège et au-delà du secteur d'implantation.

Monsieur Denis JAMBOUE (1) espère que le classement en zone N des parcelles AR 11, AR 18 et AR 506 ne le pénalisera pas pour développer son activité de sport.

Réponse

Les parcelles sont classées en zone N avec une protection sur les boisements existants. En zone naturelle, seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions d'habitation existante. Les activités agricoles et forestières sont également autorisées. Les autres activités ne pourront pas évoluer en zone naturelle sauf à faire évoluer le document d'urbanisme (PLU d'Arudy) avec un projet dûment justifié qui passera en CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) pour avis en fonction de différents critères.

Mairie d'Arudy, le 4 juillet 2025

Le Maire,

Claude AUSSANT



ANNEXE

SOMMAIRE DES OBSERVATIONS RECUES

Observations sur le registre :

1	JAMBOUE
2	PINOTEAU
3	MAINHAGU
4	LOMBES-CHATAIGNER
5	COURREGES-ANGLAS S.
6	POMME-SAINT-GAUDENS
7	BROUSSET
8	PERROT

Pièces annexes au registre :

A	COLLECTIF DE RIVERAINS DE LA ZONE Aum
B	PEYREFITTE (avec plan servitude b)
C	COLLECTIF DES RIVERAINS DU 29 RUE DE LA GARE
D	PEYREFITTE
E	CARITAN
F	COLLECTIF DE RIVERAINS DE LA ZONE Aum
G	PEYREFITTE
H	CARITAN
I	CARITAN
J	PEYREFITTE
K	COURREGES-ANGLAS J.
L	BOURGES-DOYEUX
M	LE CLEZIO
N	FIDAL (2 fois)
O	LAFFON

Envoi mail

I	DIAZ
II	PERROT
III	GOBBO
IV	DEGEORGES (MIRANTE-PÈRE)
V	LOMBES
VI	PEYRE BERGER
VII	FIDAL (2 fois)