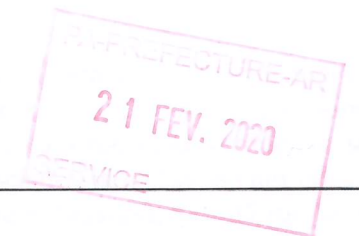


**PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**
Commune de LOUBIENG
Département des Pyrénées-Atlantiques

**AVIS ET
CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**



Enquête publique N° E19000118/64
Du 16 octobre au 15 novembre 2019 inclus

(Le rapport du commissaire-enquêteur fait l'objet d'un document séparé remis conjointement.)

PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de LOUBIENG
Département des Pyrénées-Atlantiques

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Enquête publique N° E19000118/64

Du 16 octobre au 15 novembre 2019 inclus

(Le rapport du commissaire-enquêteur fait l'objet d'un document séparé remis conjointement.)

SOMMAIRE

1. CONTEXTE GÉNÉRAL **p.3**

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1.1 | Quels enjeux pour quel territoire | p.3 |
| 1.2 | Incidences du projet de PLU | p.4 |
| 1.3 | Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) | p.5 |
| 1.4 | Cadre réglementaire de l'enquête publique | p.5 |
| 1.5 | Durée et déroulement de l'enquête publique | p.6 |
| 1.6 | Composition du dossier d'enquête publique | p.6 |
| 1.7 | Résultats de l'enquête publique | p.7 |

2. LÉGITIMITÉ DU PROJET **p.7**

- | | | |
|------------|---|-------------|
| 2.1 | Le projet de PLU comme réponse aux enjeux du territoire | p.7 |
| 2.2 | Tableau de synthèse de l'analyse bilancielle | p.11 |
| 2.3 | Bilan des évolutions du projet au regard
des réserves émises | p.11 |
| 2.4 | Analyse des éléments du bilan | p.14 |

3. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR **p.15**

1. CONTEXTE GÉNÉRAL

1.1 Quels enjeux pour quel territoire

LOUBIENG est une commune rurale située dans le département des Pyrénées Atlantiques, à 7km au sud d'Orthez. Elle fait partie de l'arrondissement de Pau et du canton de Lagor. Sa situation géographique et ses dessertes la placent à 10 minutes d'Orthez, de l'autoroute A64 et de la zone d'activités d'Orthez, de Lacq et Mourenx.

Le cadre de vie, l'accessibilité et la proximité des zones économiques, la constructibilité offerte par la carte communale sont autant d'éléments qui explique l'attractivité notable de LOUBIENG, qui affiche **une croissance démographique importante** (de +2.2% de 2010 à 2015). Les emplois générés à LOUBIENG sont essentiellement agricoles (36/50). **L'agriculture représente 57.2 % du territoire communal** en 2017 mais montre une certaine fragilité. La commune est dépendante des centres voisins pour les services, commerces et administrations. Les déplacements sont réalisés en voiture ; la commune ne dispose pas de réseaux autobus ou gare SNCF. Seul un service de transport à la demande est mis en place par la CCLO. LOUBIENG est une commune du piémont Pyrénéens avec une **topographie très accidentée** qui offre que peu de possibilités à la construction. Les terrains plats propices à la culture font l'objet d'arbitrages entre la protection du milieu agricole et l'urbanisation. Peu de risques sont identifiés sur la commune. L'habitat s'est historiquement organisé de façon assez dispersée et, s'appréhende aujourd'hui autour de 6 quartiers. Le développement du centre-bourg est contraint par la présence d'une exploitation agricole d'élevage. **Plusieurs activités non agricoles installées à LOUBIENG ont besoin aujourd'hui d'un cadre pour créer les conditions de leur extension et pérennisation.**

La commune souhaite élaborer un Plan Local d'Urbanisme afin de maîtriser son projet d'aménagement dans le respect de son environnement et de ses budgets. Cette planification doit permettre la préservation des espaces agricoles et de l'habitat existant, la protection du paysage et de la biodiversité, le développement d'activités économiques existantes et nouvelles et l'accompagnement de la croissance démographique.

L'urbanisme relève de la compétence juridique de la commune. A ce jour, le territoire est régi par une Carte communale, dont la dernière révision est approuvée par délibération du Conseil municipal du 04/10/2012 et co-approuvée par arrêté Préfectoral le 23/11/2012.

Conformément à l'article R.104-9 du Code de l'Environnement en présence d'une zone NATURA 2000, le projet fait l'objet d'une étude environnementale, soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale le 27 juillet 2019.

En l'absence de SCoT et au titre de l'article 142-5 du Code de l'Environnement, la commune saisit pour avis la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de la dérogation préfectorale au principe de constructibilité limitée. Le service urbanisme de la CCLO apporte son « assistance technique et financière à la réalisation des documents de planification ». Le bureau d'études ASUP Ateliers Sols, urbanisme et Paysages, basé 12 rue de l'église 65690 ANGOS, est retenu sur appel d'offres et démarre son étude fin 2016.

Le projet de PLU a été présenté en Conseil Municipal et adopté par délibération le 14/12/2017. Il est organisé autour de 2 grands axes et 8 orientations.

- **AXE 1 : Affirmer le rôle prépondérant de l'agriculture, en cohérence avec la préservation des espaces naturels**
 - o Permettre l'évolution des structures agricoles existantes.
 - o Maîtriser le développement démographique et la consommation d'espaces agricoles et naturels à échéance 2030, en ouvrant à l'urbanisation 35 terrains (surface moyenne de 1800m²) et en allant à la reconquête de 5 logements existants (vacants ou changements de destination), pour répondre à la demande escomptée de nouveaux logements en cohérence avec le taux de croissance de 0.4% par an défini par le Plan Local de l'Habitat de la CCLO qui fait référence sur le territoire.
 - o S'appuyer sur la trame des réseaux et voiries pour définir les secteurs d'extension de l'urbanisation dans le respect des contraintes du territoire, en priorisant les secteurs déjà équipés pour limiter le coût de l'urbanisation pour la collectivité.
 - o Valoriser les paysages en identifiant les points de vue et bâtiments remarquables.
 - o Préserver et mettre en valeur les espaces naturels garants de la biodiversité grâce à un zonage qui protège les cours d'eau et les forêts (trame verte et bleue).
- **Axe 2 : Répondre aux besoins de la population**
 - o Favoriser le développement des activités existantes en créant 4 STECAL qui créent les conditions d'une extension maîtrisée.
 - o Répondre aux besoins de l'ensemble de la population dans le respect de l'intérêt général, en s'inscrivant dans le cadre plus large de la communauté des communes.
 - o Promouvoir une construction économe et permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect du contexte architectural et des paysages.

1.2 Incidences du projet de PLU

Le rapport rappelle l'impact limité du projet grâce à la prise en compte dès sa conception de mesures d'évitement, de réduction et de préservation. Il est assorti d'indicateurs de suivi.

- **Le PLU évite l'incidence des risques** de retrait et gonflement des sols argileux, en recommandant des dispositions constructives préventives pour les secteurs identifiés à risque. Il évite les risques de nuisances et accidentologie liés aux deux axes routiers RD947 et RD110 en ne prévoyant pas d'extension d'urbanisation à proximité de ces voies.
- **Le projet réduit la consommation de terres agricoles** par rapport à la carte communale et impacte essentiellement des parcelles agricoles non cultivées, pour la plupart en prairie.
- **Il réduit le coût et l'incidence de l'urbanisation** en priorisant la densification des zones urbaines existantes, desservies par les réseaux, la voirie et couvertes par la collecte des déchets et la défense incendie.
- **Les dispositions du règlement de PLU visent à limiter l'impact sur la zone NATURA 2000** de la commune en la classant en zones N ou A. **Les habitats naturels identifiés par l'étude environnementale seront protégés par le zonage** (classement Nco des berges et cours d'eau, classement N et A des corridors écologiques). Il n'y a pas de projet de construction susceptible d'affecter les espaces protégés ou les berges des cours d'eau sauf dans le quartier d'Ozenx (2 logements). Tout projet à l'intérieur du périmètre identifié de zone NATURA 2000 doit faire l'objet d'une évaluation des incidences. La mise en place d'espaces enherbés en bordure des cours d'eau doit limiter les risques de pollution par les pesticides.

- **Le règlement de la zone U fixe les conditions pour limiter l'impact et favoriser l'insertion paysagère** des futures constructions. Le PLU améliore la situation actuelle en identifiant les points de vue et bâtis remarquables.
- **Pour limiter l'impact des rejets dans le milieu naturel**, l'infiltration et le stockage des eaux pluviales à la parcelle est encouragé, le taux d'imperméabilisation est encadré. Pour limiter l'impact sur la qualité des eaux superficielles, toute construction doit être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Le projet prévoit un suivi annuel d'indicateurs concernant : les données démographiques, l'activité agricole, les constructions, les dispositifs énergies renouvelables installés, la qualité de la ressource en eau, les arrêtés catastrophes naturelles et l'accessibilité des bâtiments publics aux personnes à mobilité réduite. Conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, l'équipe municipale se fixe l'objectif de réaliser un bilan 9 ans après la délibération portant approbation du PLU.

1.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

La commune consulte à deux reprises les Personnes Publiques Associées et sollicite leur avis le 26/06/2019. A l'ouverture d'enquête, le dossier compte 8 avis. **L'autorité environnementale n'a pas répondu.** 2 avis sont ajoutés au dossier d'enquête hors délai mais nécessitent d'être pris en compte dans le projet de PLU (RETIA abandon de la canalisation Lacq Carresse, CD64 sécurisation de la RD947).

- 3 avis Favorables : La Fibre 64, Syndicat de Grechez, INAO
- **6 avis Favorables avec observations : CDPENAF, Etat/DDTM64, Chambre d'Agriculture, Syndicat mixte d'eau et d'assainissement Gave et Baïse, RETIA**
- 1 avis projet impactant le PLU (CD64) : information complémentaire ajouté en cours d'enquête au dossier d'enquête publique
- **La CDPENAF émet des réserves sur la justification de la taille des zones STECAL As2 et Nh, et demande de reverser en zones A, 14 parcelles proposées à l'urbanisation par la commune.**
- Les PPA préconisent des corrections et modifications à apporter dans le document final.

En réponse, la commune produit un document complémentaire mis à disposition du public pendant l'enquête : « *Intentions de réponses de la commune aux avis reçus* ».

- Les remarques d'ordre général sur le fond et la forme du projet ont été prises en compte pour faire évoluer et rectifier le projet.
- La commune produit un tableau qui précise le détail de la surface disponible pour la construction (hors rétention foncière et les constructions en cours), qui confirme la cohérence de ses documents.
- Concernant la demande de la CDPENAF de parcelles à reverser en zone A, la commune répond souhaiter maintenir celles-ci en zone urbaine constructible.

1.4 Cadre réglementaire de l'enquête publique

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

Vu les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 30/04/2015 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation et d'association sur le territoire de la Commune ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 14/12/2017 portant débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur le territoire de la Commune ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 18/06/2019 tirant le bilan de la concertation sur le territoire de la Commune et arrêtant le projet de Plan Local d'urbanisme ;

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées ou consultées ;

Vu la décision n°E19000118/64 en date du 26/07/2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau désignant Madame Karine KHALDOUN en qualité de Commissaire-enquêteur ;

Il est arrêté que :

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à une enquête publique du mercredi 16 octobre 2019 à 9h00 au vendredi 15 novembre 2019 à 17h00, soit une durée de 31 jours. Le siège de l'enquête est le siège de la commune de LOUBIENG, sis 400 chemin de l'église 64300 LOUBIENG.

1.5 Durée et déroulement de l'enquête publique

La durée de l'enquête publique a été de 31 jours consécutifs, **du mercredi 16 octobre 2019 à 9h00 au vendredi 15 novembre 2019 à 17h30**. Le commissaire enquêteur s'est mis à la disposition du public durant 3 permanences :

- **Mercredi 16 octobre 2019 de 9h00 à 13h30 (ouverture d'enquête)**
- **Samedi 26 octobre 2019 de 9h00 à 12h30**
- **Vendredi 15 novembre 2019 14h00 à 17h30 (clôture d'enquête)**

L'arrêté d'enquête publique a été affiché sur les panneaux d'affichage communal de la commune de LOUBIENG (Mairie et Ecole). L'affichage en Mairie a été vérifié par le commissaire-enquêteur à chaque permanence.

L'arrêté municipal du 23/09/2019 informe les habitants des conditions et de la durée de l'enquête publique. Comme prévu par l'Arrêté Municipal, **l'Avis d'enquête publique a fait l'objet d'une double publication au chapitre des annonces légales dans 2 journaux locaux** (Sud-Ouest, La république des Pyrénées) : les 26/09/2019 et 17/10/2019.

Les observations verbales ou écrites, les courriers postaux et mails reçus ont été consignés dans le registre d'enquête et sur les sites internet de la commune et de la CCLO.

Toutes les pièces nécessaires à la compréhension du projet soumis à enquête ont été mises à la disposition du public **sous forme de dossier papier et sous format numérique** sur le site internet de la commune et de la CCLO, **avec un poste informatique à disposition en mairie**. Une **adresse courriel dédiée à l'enquête** a été créée. Aucun incident n'est à signaler. Le meilleur accueil a été réservé au commissaire-enquêteur par l'ensemble des membres de l'équipe municipale à chacune de ses permanences et le service urbanisme de la CCLO. A souligner leur implication et disponibilité pour le bon déroulement de l'enquête publique.

1.6 Composition du dossier soumis à enquête publique

N° pièce	Dénomination	Dossier remis au commissaire- enquêteur	Dossier d'enquête publique Mairie	Disponible sur le site internet de la commune
0	- Délibération 30/04/2015 – prescription du PLU - Délibération 14/12/2017 – adoption du PADD - Délibération 18/06/2019 – bilan de la concertation - Courrier 24/06/2019 – demande désignation de CE - Décision du 26/07/2019 – désignation du CE - 23 :09 :2019 Arrêté municipal d'ouverture - Avis d'enquête publique - Annonces officielles Presse locale - Note d'information abrogation carte communale	- X - X - X - X - X - X - X - X		

1A	Rapport de présentation			
1B	Résumé non technique	X		
2	Projet d'Aménagement et de Développement Durable	X		
3A	Règlement et plan de zonage :			
3B	- Zonage règlementaire Nord de la commune	X		
3C	- Zonage règlementaire Sud de la commune	X		
3D	- Règlement écrit	X		
4A	Annexes			
4B	Annexes écrites	X		
4C	Porter à connaissance – servitudes d'utilité publique	X		
4D	Porter à connaissance – carte	X		
4E	Carte des réseaux	X		
5	Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP	X		
Avis des PPA (10)				
	Avis de la CDPENAF 02/08/019	X		
	Avis de l'Etat et de la DDTM64 25/09/2019	X		
	Avis syndicat mixte d'eau et assainissement Gave et Baïse + 2 cartes partie Est et Ouest de la commune 23/07/2019	X		
	Avis RÉTIA réhabilitation terrains industriels 03/07/2019	X		
	Avis LA FIBRE 64 – 26/07/2019	X		
	Avis de la chambre d'agriculture 05/08/2019	X		
	Avis Syndicat de Grechez 23/09/2019	X		
	Avis de l'INAO 25/09/2019	X		
	Avis RETIA – abandon de la canalisation Lacq Carresse 14/11/19	X		
	Avis CD64 – sécurisation RD947 13/11/2019	X		

1.7 Résultat de l'enquête publique

Comme pendant la période de concertation préalable, la participation du public a été importante compte tenu des enjeux et des évolutions importantes par rapport à la carte communale. Le Commissaire-enquêteur a eu **18 visites pendant ses permanences. 16 observations ont été inscrites au registre, 2 lettres et 4 courriels ont été adressées au commissaire-enquêteur.** Les habitants se sont mobilisés sur les temps de permanence pour le rencontrer et exposer leur situation de vive voix. L'enquête publique et la présence de terrain ont permis de rectifier, compléter et mettre à jour certaines données du dossier d'enquête.

2. LÉGITIMITÉ DU PROJET

2.1 Le projet de PLU comme réponse aux enjeux du territoire

L'enjeu est de créer les conditions d'un bon équilibre entre la préservation des espaces agricoles et activités associées, l'accueil de nouveaux habitants nécessaire au maintien de la vie du village et le développement d'activités existantes et nouvelles, le tout dans le respect des paysages remarquables et espaces naturels à protéger. Il est formulé autour de 2 axes dans le PADD.

La commune de LOUBIENG présente un contexte territorial complexe :

- Les terres agricoles et les espaces naturels sont prédominants sur le territoire (94%).
- Des zones naturelles et les continuités d'espaces à protéger sont identifiées dans le diagnostic.

- La topographie accidentée est défavorable à l'urbanisation (pentes de 10% à 20%).
- L'habitat est historiquement dispersé et implanté en quartiers sur tout le territoire communal.
- Le développement du centre-bourg est contraint par l'existence d'une exploitation d'élevage ;
- La faible densité des hameaux ne permet pas la mise en place d'un assainissement collectif. L'assainissement individuel est un prérequis qui mobilise des parcelles de taille supérieure dans un contexte géologique peu perméable.
- La commune ne peut supporter le coût d'une urbanisation nécessitant de nouveaux raccordements.
- Certaines zones à risque et nuisances sont identifiées et doivent être évitées.
- Au regard du risque de résurgence, l'urbanisation en double rideau doit être écartée.
- La rétention foncière est importante (jardin et topographie).
- Les voies communales à l'intérieur des quartiers sont étroites.

En tenant compte de l'ensemble de ses contraintes, le PLU doit créer les conditions d'un développement agricole, démographique, économique, respectueux de la Loi, de l'environnement et l'identité du village.

Le commissaire-enquêteur considère que le projet répond aux enjeux de son territoire :

- **Sur la préservation des espaces et activités agricoles :** La commune a fait un effort important, salué par les services de l'Etat, en termes de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard de la carte communale en vigueur. La Chambre d'agriculture souligne sa satisfaction quant à « l'identification des enjeux de maintien de l'élevage » et « la préservation des espaces agricoles » objectivés dans le PADD. Le projet réduit de 67% la surface constructible et de 28% la taille des parcelles. Le projet évite de rompre les continuums agricoles et concentre l'urbanisation dans les quartiers existants. A la demande de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture, la commune prévoit d'assouplir son règlement de la zone A.
- **Sur la prise en compte des contraintes du territoire dans les choix d'urbanisation :** La taille des parcelles est suffisante pour accueillir un dispositif d'assainissement individuel (moyenne de 1.800m² confirmée dans l'analyse de la taille des parcelles projetées en constructible). La surface destinée à l'ANC est réglementée. La réalisation d'une étude de sol à la parcelle conditionne la réalisation des projets. Le règlement contraint la surface non imperméabilisée par unité foncière. Le PLU évite les zones à risques ou nuisances, les zones défavorables topographiquement, les réseaux d'irrigation et les constructions en double rideau. Il priorise les parcelles desservies par les réseaux, voiries, défense incendie, collecte des déchets. Il prévoit des 3 espaces de croisement de véhicules au cœur de quartiers en développement.
- **Sur la préservation des espaces naturels :** Il introduit la notion de zones naturelles protégées sur la base des zones identifiées (SDAGE, TVB, ZNIEFF, Natura 2000) et les protège dans son zonage. Il évite les zones à fort enjeu pour l'urbanisation nouvelle. Il protège les eaux de surface et souterraines. Il limite et encadre les espaces perméables. Il réglemente les nouvelles haies. Ce parti pris se traduit dans l'ensemble des documents du PLU.
- **Sur la prise en compte des enjeux environnementaux :** Il encourage la mise en place de dispositifs d'économies et d'amélioration énergétiques pour les bâtiments et constructions individuelles (50% des résidences de la commune construites avant 1970) dans le respect du contexte architectural et des paysages.
- **Sur la préservation du cadre de vie :** Il introduit la notion patrimoine archéologique et naturel et l'identifie dans ses documents. Il place l'insertion paysagère au cœur de sa réflexion et de son règlement écrit. Il favorise la réhabilitation du bâti traditionnel avec la reconquête des logements vacants et des changements de destination.
- **Sur la réponse à l'enjeu démographique et la nécessité de créer de nouveaux logements :** Le projet d'urbanisation est cohérent avec les perspectives démographiques escomptées du PLH de

la CCLO à l'horizon 2030. Il objective la reconquête des logements vacants et intègre au projet les changements potentiels de destination.

- **Sur la prise en compte de l'enjeu économique :** Le projet accompagne le développement d'activités existantes ou abandonnées. Ses activités ne sont pas agricoles ; elles diversifient le tissu économique local dans un contexte où l'emploi agricole prépondérant est fragilisé ; elles valorisent les espaces naturels du territoire. Le règlement proposé des STECAL est cohérent avec les besoins et la viabilité économique des projets. Il dimensionne l'emprise au sol des projets par sous-destinations pour encadrer leur développement. Le projet identifie et crée un règlement adapté pour la zone Uy.
- **Sur les services à la population :** La commune s'engage à s'associer aux dynamiques collectives dont elle relève pour garantir aux habitants l'accès aux services inexistantes sur place. Elle mobilise un emplacement réservé pour répondre aux besoins à venir de réalisation de l'assainissement des bâtiments publics.
- **Sur la conformité de la procédure d'enquête publique :** La commune a mis en œuvre des moyens « nécessaires et suffisants » à la concertation du public. La commune a pris en compte les remarques et avis des Personnes Publiques Associées. L'autorité environnementale a été saisie pour avis. Le maître d'ouvrage a respecté les règles et procédures concernant ce type d'enquête.
- **Sur la conformité et cohérence des documents :** Le projet de PLU couvre bien la totalité du territoire communal et comprend tous les documents prévus par l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Le commissaire-enquêteur confirme la cohérence générale des supports (Rapport de présentation/PADD/Règlement/OAP). Le tableau récapitulatif proposé en réponse à la DDTM64 montre la cohérence des documents dans les superficies annoncées en potentiel constructibles. L'évaluation des incidences sur les zones naturelles protégées a bien été réalisée conformément à l'article R104-9 du code de l'urbanisme. Le projet est compatible avec les documents supérieurs.

Le commissaire-enquêteur estime que le projet nécessite des corrections et compléments :

- **Sur la préservation des espaces et activités agricoles :** Certaines parcelles projetées constructibles entament les espaces naturels et devraient être reversées en zone A, comme demandé par la CDPENAF, les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture.
- **Recommandations pour améliorer l'analyse et le suivi du projet :**
 - Il est regrettable que la commune ne dispose pas de carte d'aptitude des sols à l'accueil d'un assainissement autonome pour affiner le choix des parcelles et leur dimension (avis DDTM64 et commissaire-enquêteur).
 - Un document comparatif du potentiel constructible à la carte communale et au PLU serait un plus dans l'appréhension du projet (avis DDTM64 et commissaire-enquêteur).
 - Pour le commissaire-enquêteur, les indicateurs de suivi d'impact pourraient être complétés pour intégrer des données de suivi relatives à :
 - La reconquête des logements vacants et changements de destination réalisés.
 - L'état d'avancement des projets sur les STECAL.
 - L'accidentologie sur la RD947 et le projet de la sécurisation de la voie.
 - Le suivi des exploitations agricoles en activité ou en cessation d'activité.
 - Une réflexion sur une offre de logement diversifiée pourrait être approfondie pour s'adapter aux jeunes (locatif).

Modifications : synthèse à prendre en compte à la demande des Personnes Publiques Associées et du commissaire-enquêteur

- Intégrer au document soumis à l'approbation, le tableau de synthèse du potentiel constructible incluant la rétention foncière et les constructions en cours ou réalisées, cohérent avec les objectifs du PADD (avis DDTM64).
- Sur le fond, la mise à jour du règlement graphique avec les constructions réalisées ou en cours et les derniers numéros de parcelles est nécessaire (commissaire-enquêteur).
- Sur la forme, le règlement graphique doit être clarifié pour éviter de masquer le bâti ou les limites de parcelles par les délimitations de zones (avis DDTM64 et commissaire-enquêteur).
- Le règlement doit être complété par un rappel de la législation de la Loi sur l'eau (avis DDTM64).
- Le règlement de la zone A doit être assoupli concernant : les distances d'implantation avec un simple rappel de la réglementation ICPE et RSD, les conditions d'évolution des bâtiments existants sous réserve d'une prise en compte du risque identifié, les prescriptions concernant les emprises des bâtiments agricoles lorsque des éléments techniques ou de fonctionnement le requièrent (avis CDPENAF et Chambre d'agriculture).
- Le règlement de la zone Uy doit être complété en mentionnant que seuls sont autorisés les logements nécessaires aux activités de la zone (avis DDTM64).
- La date d'expiration de la concession de Lacq doit être corrigée (avis DDTM64).
- L'exploitant du périmètre d'exploitation de Lacq au 10/10/2014 doit être mis à jour (avis DDTM64).
- L'arrêt définitif des travaux miniers et l'abandon de la canalisation Lacq Carresse doit être intégré au PLU (parcelle concernée AW01 Loubieng) (avis RETIA).
- Le rapport de présentation doit préciser l'emprise au sol de 250m² des bâtiments existants dans la STECAL As1 (avis CDPENAF).
- L'article 3 des règlements de zones « Equipements et réseaux » doit préciser que les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques doivent être suffisamment dimensionnées pour garantir la fibre à l'abonné et peuvent être mis à la charge des constructeurs et aménageurs (avis La Fibre 64).
- Les données concernant les IPCE, les exploitations agricoles, les exploitations non agricoles doivent être mises à jour dans les documents (commissaire-enquêteur).
- La page 8 du PADD page 8 fait référence à une OAP concernant des prescriptions relatives « à la limitation des flux des eaux pluviales » qui apparaît comme une erreur à corriger (commissaire-enquêteur).
- En fonction de la décision préfectorale d'accorder ou non une dérogation concernant le projet constructible secteur AC252.254.252, il s'agira de maintenir ou l'OAP de protection des canalisations d'eau potable (AC256-AC258) et mettre à jour les documents (commissaire-enquêteur).

2.2 Tableau de synthèse de l'analyse bilancielle

Critères	---	--	Neutre	++	+++
Le dossier d'enquête est-il conforme ?					
Le projet est-il compatible avec les documents d'urbanisme supérieurs ?					
L'ensemble du projet est-il globalement cohérent ?					
Le projet assure-t-il son objectif de protection des espaces et activités agricoles ?					
Le projet répond-il aux attentes de la population ?					
Le projet permet-il de créer les conditions de développement des activités excitantes ?					
Le projet tient-il en compte la dimension environnementale ?					
Le choix des terrains constructibles est-il judicieux ?					
Le bilan coûts avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?					

Le commissaire-enquêteur constate que le projet de PLU répond globalement aux 10 enjeux de la commune conformément à l'exposé du rapport et dans le respect d'un cadre supérieur. Par ailleurs le dossier doit être complété et mis à jour, et les choix de parcelles constructibles sont à retravailler pour intégrer les avis et réserves des Personnes Publiques Associées, et les éventuelles demandes de dérogations préfectorales.

Le commissaire-enquêteur estime que le bilan coût-avantages est globalement favorable au projet de PLU de la commune, au regard des éléments nouveaux recueillis en cours d'enquête publique.

2.3 Bilan des évolutions du projet au regard des réserves émises

Parcelles qui ont fait l'objet d'informations complémentaires en cours d'enquête :

- **AM144 - AK101 PEYRAS** : Compte tenu des éléments nouveaux transmis en cours d'enquête publique relatifs à la cessation d'activité de l'IPCE LARROQUE, le commissaire-enquêteur demande que le document soumis à approbation soit mis à jour et propose que la demande de la commune soit à nouveau étudiée pour maintenir ou non les parcelles en zone U, sous réserve de dérogation préfectorale.
- **AT156 (AT199-AT200) COOS SUD** : En cohérence avec la vente en cours, le commissaire-enquêteur propose que la demande de la commune soit à nouveau étudiée pour maintenir ou non les parcelles en zone U, sous réserve de dérogation préfectorale, et que la parcelle AT199 soit réservée à la création d'un logement nouveau.
- **AC252-254-256-258 LARRIOU** : A la lecture des éléments nouveaux transmis en cours d'enquête relatifs au nouveau projet de vente en cours, le commissaire-enquêteur propose que la demande de la commune soit à nouveau étudiée pour maintenir ou non la constructibilité des parcelles AC252.AC254.AC255, sous réserve de dérogation préfectorale et les autres parcelles reversées en zone A en cohérence avec les parcelles AC260 et AC261.
- **AV116 - AV268 COOS NORD** : A la lecture des éléments nouveaux transmis en cours d'enquête relatifs au bâtiment de stockage parcelle AV115, le commissaire-enquêteur demande que le document soumis à approbation soit mis à jour et propose que la demande de la commune soit à nouveau étudiée pour maintenir ou non les parcelles en zone U, sous réserve de dérogation préfectorale.
- **AW119 OZENX** : Compte tenu de l'insertion en dent creuse au cœur d'un secteur urbanisé et des éléments d'analyse du rapport d'enquête, le commissaire-enquêteur propose que la demande de la commune soit à nouveau étudiée pour maintenir ou non en constructible cette

parcelle sous réserve de dérogation préfectorale, et qu'une servitude de passage soit prévue dans un cadre privé mais qui pourrait d'ores et déjà être identifiée dans le PLU.

Parcelles à reverser en zone A :

- **AW220 et AW65 LARRIOU** : Les deux parcelles ne sont pas intégrées au projet de zonage U du PLU. Elles ne répondent pas à l'objectif de densification des quartiers existants et impactent la surface agricole. Pour le commissaire-enquêteur, il s'agira de respecter la réglementation en matière de validité de certificat d'urbanisme pour la première et maintenir le zonage en l'état pour les deux parcelles.
- **AM82 PEYRAS** : Cette parcelle entame un espace agricole cultivé. Le commissaire-enquêteur demande, comme la CDPENAF et les services de l'Etat, qu'elle soit reversée en zone A.
- **AW126 LARRIOU** : Au titre de l'insertion paysagère et de la protection de l'activité agricole, le commissaire-enquêteur demande, comme la CDPENAF, les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture, que la parcelle soit reversée en zone A.
- **AV292 OZENX** : Compte de tenu la qualité du terrain agricole et de la proximité d'une zone naturelle protégée, le commissaire-enquêteur estime qu'il convient d'appliquer la réglementation concernant la durée de validité des certificats d'urbanisme et maintenir la parcelle en zone A, comme demandé par la CDPENAF, les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture.
- **AV234 QUOATEMAS** : Compte de tenu de l'impact sur l'espace agricole, le commissaire-enquêteur estime qu'il convient d'appliquer la réglementation concernant la durée de validité des certificats d'urbanisme et de maintenir la parcelle en zone A, comme demandé par la CDPENAF, les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture.
- **AM178-AM180-AM182 PEYRAS** : Les parcelles sont identifiées en zone A dans le PLU. Compte tenu de la superposition d'éléments défavorables, le commissaire-enquêteur estime qu'il convient d'appliquer la réglementation relative à la durée de validité des certificats d'urbanisme et maintenir le zonage en l'état.

Compte tenu de l'analyse de l'ensemble des éléments du rapport d'enquête et du contexte territorial complexe, le commissaire-enquêteur constate que les 35 logements objectivés sur la base des projections du Plan Local de l'habitat de la CCLO à échéance 2030, ne pourront être atteints en mobilisant uniquement de nouvelles unités foncières constructibles au PLU. Les parcelles qui font l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF permettrait la création de 20 logements nouveaux. Le maintien en zone U des parcelles ayant fait l'objet de compléments d'information en cours d'enquête permet d'atteindre un total de 27 nouveaux logements. En complément, les logements vacants, les changements de destination et les parcelles en rétention jardin peuvent être considérés comme une réserve potentielle. Dans cette optique, le PLU permettrait néanmoins de répondre à la croissance démographique escomptée. Dans le potentiel constructible mobilisable, la taille moyenne des parcelles est de 1.793m² ce qui répond à l'objectif de 1.800m² et aux contraintes topographiques et géologiques pour l'accueil d'un assainissement autonome, sous réserve de validation par une étude de sol.

En l'absence de SCoT et au titre de l'article 142-5 du Code de l'urbanisme, toute ouverture à l'urbanisation de zones agricoles ou forestières sera soumise à la décision de Monsieur le Préfet quant à l'accord ou non d'une dérogation préfectorale au principe constructibilité limitée, après analyse de l'avis émis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conformément à l'article 142-4 1° du Code de l'urbanisme, et des éléments complémentaires apportés par l'enquête publique.

Les Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limités :

- **STECAL As2 Domaine de Tilh :** Au regard des éléments transmis en cours d'enquête et dans le souci de prendre en compte l'avis de la DDTM64, le commissaire-enquêteur propose que l'emprise au sol de la sous-destination « activités de services » soit réduite à 350m² et l'emprise globale ramenée à 910m², intégrant ainsi une certaine souplesse pour répondre à d'éventuelles contraintes techniques de réalisation qui pourraient nécessiter des ajustements à la marge.
- **STECAL Nh Nids du Béarn :** Au regard des éléments transmis en cours d'enquête et dans le souci de prendre en compte l'avis de la DDTM64, le commissaire-enquêteur propose de fixer l'emprise globale à 450m², intégrant ainsi une certaine souplesse pour répondre à d'éventuelles contraintes techniques de réalisation ou d'accessibilité qui pourraient nécessiter des ajustements à la marge.
- **STECAL As3 Abris de chevaux - Bâti AM75 :** La création des abris relève d'une activité de services et commerce. La réhabilitation du bâti AM75 à proximité de celle-ci, déjà identifié en habitat, ne nécessite ni changement de destination du bâti, ni distance d'éloignement minimum.
- **Projet photovoltaïque AT138 :** Le commissaire-enquêteur considère que la conversion de terres agricoles au seul motif de générer la production d'énergie photovoltaïque et la localisation même du projet en entrée de village, ne répondent pas à l'Axe 1 du Projet d'Aménagement et de développement Durable de la commune au titre de la protection des espaces agricoles et du développement respectueux de l'insertion paysagère des projets. Par ailleurs, la mise en place de panneaux sur des bâtiments agricoles en zone A doit présenter un caractère de nécessité au regard de l'activité agricole. La production d'énergie photovoltaïque ne justifie pas à elle seule la construction de bâtiments agricoles. Le commissaire-enquêteur demande le maintien de la zone en l'état.

Les Changements de destination :

- **Bâtiments agricoles - Parcelles AD45-47 :** Compte tenu des éléments transmis en cours d'enquête relatifs à la cessation d'activité de l'exploitation d'élevage, le commissaire-enquêteur considère que l'identification en étoile du changement de destination peut être maintenue. Les documents devront mis à jour.
- **Bâtiments agricoles - Parcelles AK105-106 :** Compte tenu des éléments transmis en cours d'enquête relatifs à la cessation d'activité de l'exploitation d'élevage, le commissaire-enquêteur considère que l'identification en étoile du changement de destination peut être maintenue. Les documents devront mis à jour.
- **Grange - Parcelle AL81 :** Le bâtiment n'est pas compris dans un périmètre d'élevage. Cette nouvelle demande n'a pas d'incidence sur l'activité agricole. Le commissaire-enquêteur considère que l'identification en étoile peut être ajoutée au règlement graphique du PLU.

Les demandes de changement de destination seront soumises à l'avis conforme de la CDPENAF. Le règlement de la zone n'autorisera le changement que s'il ne « compromet pas l'activité agricole ou l'insertion paysagère du site ».

Compléments :

- **Emplacement réservé centre-bourg AV172 :** Le commissaire-enquêteur prend acte de la bonne volonté du maître d'ouvrage de trouver la solution la moins impactante sous réserve de valider la faisabilité technique avant modification.
- **Projet d'élargissement de la RD947 :** Le règlement de PLU a identifié la Tour Claverie en bâtiment remarquable et prescrit que « tous les travaux ayant pour effet d'impacter ou détruire

un élément de paysage identifié au PLU, doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis à démolir ». Le commissaire-enquêteur recommande au maître d'ouvrage de se rapprocher des services de la DRAC pour avis d'opportunité et savoir dans quelle mesure ce bâtiment identifié au PLU doit être protégé ou non.

Au regard des réserves émises par les Personnes Publiques Associées et le commissaire-enquêteur, des dérogations préfectorales éventuellement accordées, le projet définitif retenu par la commune devra faire apparaître un état actualisé de l'ensemble des documents soumis à approbation.

2.4 Analyse des éléments du bilan

Considérant la délibération du Conseil Municipal du 30/04/2015 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation et d'association sur le territoire de la Commune ;

Considérant la délibération du Conseil Municipal du 14/12/2017 portant débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur le territoire de la Commune ;

Considérant la délibération du Conseil Municipal du 18/06/2019 tirant le bilan de la concertation sur le territoire de la Commune et arrêtant le projet de Plan Local d'urbanisme ;

Considérant la décision n°E19000118/64 en date du 26/07/2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau désignant Madame Karine KHALDOUN en qualité de Commissaire-enquêteur ;

Considérant l'arrêté municipal du 23/09/2019 portant ouverture de l'enquête publique ;

Considérant l'avis favorable de la CDPENAF sous réserve de reverser en zone A 14 parcelles identifiées ;

Considérant l'avis favorable des services de l'Etat avec observations, demandes de clarifications et corrections des documents, et de réaffectation en zone A de parcelles identifiées ;

Considérant l'avis favorable de la Chambre d'agriculture sous réserve de reverser en zone A les parcelles identifiées et d'apporter les évolutions aux remarques émises ;

Considérant l'avis favorable de Retia avec demande de prise en compte des corrections des servitudes ;

Considérant l'avis favorable du SIAEP Gave et Baise avec observations ;

Considérant l'avis favorable de la Fibre 64 avec demande de complément du règlement ;

Considérant l'avis favorable de l'INAO et du Syndicat du Grechez ;

Considérant les informations complémentaires fournies en cours d'enquête par le CD64 ;

Considérant les remarques et observations émises par le public ;

Considérant les éléments de réponses apportés par la commune aux avis émis, aux observations et aux demandes complémentaires du commissaire-enquêteur ;

Considérant l'ensemble des corrections et compléments demandés par les Personnes Publiques Associées et le commissaire-enquêteur pour prise en compte dans le document soumis à approbation ;

Considérant le contexte, diagnostic et les enjeux du territoire ;

Considérant l'analyse des incidences du projet ;

Considérant la conformité et cohérence du dossier d'enquête à disposition du public ;

Considérant la conformité de la procédure d'enquête publique ;

Considérant « les moyens adaptés de concertation avec les habitants » mis en œuvre par le maître d'ouvrage pour « une durée suffisante », conformément aux articles L103-2 L103-6 du Code de l'urbanisme ;

Considérant le projet globalement légitime dans sa réponse aux enjeux agricoles, contextuels, environnementaux, économiques et démographiques du territoire ;

Considérant le rapport du commissaire-enquêteur et l'ensemble des éléments de l'analyse bilancielle du projet détaillé dans celui-ci ;

Considérant que l'approbation du Plan Local d'urbanisme emportera l'abrogation de la carte communale;

3. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

En conséquence, pour les motifs ci-avant exposés, Karine KHALDOUN, commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif, dans le cadre de l'enquête publique portant sur d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LOUBIENG, émet :

Un avis favorable,

Sous réserve de

- Reverser en zone A les parcelles AV292, AV234, AW126 comme demandé par la CDPENAF, les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture et la parcelle AM82 comme demandé par la CDPENAF
- Maintenir en zone A les parcelles : AW220, AW65, AM178, AM180, AM182
- Réajuster l'emprise totale et par sous-destination des STECAL As2 et Nh conformément aux résultats de l'enquête



Fait à Morlaàs, le 12.12.2019
Karine KHALDOUN