COMMUNE DE SAUVETERRE DE BEARN

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAUVETERRE DE BEARN

ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES ET ASSOCIEES

ARTELIA / 22 OCTOBRE 2024 / 4 36 3054

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAUVETERRE DE BEARN

COMMUNE DE SAUVETERRE DE BEARN
NOTICE DE PRESENTATION

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
01	Rédaction	Thibaut Vaillant		22/10/2024

ARTELIA
AGENCE PYRENEES GASCOGNE
HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011
64053 PAU CEDEX 9

SOMMAIRE

AVIS DE LA CDPENAF (COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRCOLES ET FORESTIERS) DU 24 SEPTEMBRE 2024 4

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU 20 SEPTEMBRE 2024 .. 5

AVIS DE LA DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE NOUVELLE-AQUITAINE DU 18 OCTOBRE 2024 7

AVIS DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE DU 21 OCTOBRE 2024 8

AVIS MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE) DE NOUVELLE-AQUITAINE DU 24 SEPTEMBRE 2024 .. 9

AVIS DE LA CDPENAF (COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRCOLES ET FORESTIERS) DU 24 SEPTEMBRE 2024

Avis :

Vous avez transmis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, le projet de modification n°3 du PLU de Sauveterre de Béarn. Le territoire n'étant pas couvert par un SCOT approuvé, la CDPENAF se prononce dans le cas présent au titre des articles L. 151-12, L. 151-13 et L. 142-5 du code de l'urbanisme.

La commission s'est réunie le 11 septembre 2024 et a émis un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU de Sauveterre de Béarn sous réserve :

- de limiter les possibilités constructives à 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation de la modification pour les sous-secteurs Nth et Ntah,

- de limiter les possibilités constructives à destination d'habitation aux seuls logements de fonction liés aux activités prévues au sein des sous-secteurs Nth et Ntah.

La commission a émis un avis favorable à la dérogation à l'urbanisation limitée prévue à l'article L. 142-5 sous réserve de la prise en compte des observations émises ci-avant.

Réponse de la commune :

Le dossier pourra être modifié pour diminuer légèrement l'emprise au sol maximale, de 30% à 20% en Nth et Ntah.

Le règlement écrit pourra être corrigé afin de limiter les possibilités constructives liées aux logements en Nth et Ntah. Comme proposé par la chambre d'agriculture dans son avis (cf. ci-après), il sera proposé de modifier le règlement écrit pour n'autoriser qu'une habitation par secteur (une pour Nth, une pour Ntah).

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU 20 SEPTEMBRE 2024

Avis :

Ces deux projets ont pour vocation de valoriser le patrimoine existant et dynamiser l'activité touristique ; le second projet pourra également contribuer à revitaliser l'activité agricole. Les deux secteurs « NTAH » et « NTH » se positionnent dans un espace à dominante agricole et naturel ; ils sont entourés de parcelles cultivées et de prairies. La vocation d'habitation doit donc rester secondaire avec un nombre de logements limités pour ne pas créer de contraintes pour le maintien des activités agricoles. Or, la rédaction du règlement ne fait pas apparaître d'exigences sur la répartition entre les différents usages (habitations, logements touristiques, activités artisanales).

Pour garantir une orientation et un usage principalement touristique et artisanal, nous proposons d'introduire dans le règlement une limite d'emprise au sol concernant les bâtiments à vocation d'habitation et en autorisant une seule habitation pour le porteur de projet. Il s'agit ici d'éviter que la destination d'habitation ne se développe au détriment de la vocation touristique et artisanale.

Réponse de la commune :

Il sera proposé de modifier le règlement écrit pour n'autoriser qu'une habitation par secteur (une pour Nth, une pour Ntah).

Avis :

Règlement de la zone A et N

La nouvelle formulation du règlement écrit pour les zones A et N permet de clarifier l'occupation du sol pour ces zones. Nous suggérons de compléter et d'adapter la formulation concernant le logement de l'exploitant agricole en page 73 et 81 du projet de règlement écrit. Nous proposons la rédaction suivante :

« Les habitations des personnes nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles exercent une activité effective de production végétale ou animale, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité, et à proximité immédiate du siège d'exploitation et/ou des bâtiments de production :

- à 50 mètres maximum
- lorsque le logement est justifié, etc.. ».

Cela permet d'être plus précis sur les conditions d'implantation du logement de l'agriculteur.

Par ailleurs, concernant l'implantation du logement de l'exploitant à plus de 50 mètres, vous mentionnez : « des distances supérieures à 50 mètres peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons : de voisinage, notamment incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole ». Cette phrase, peu compréhensible serait à retirer.

Enfin, notre dernière remarque porte sur les articles A10 et N10 concernant les hauteurs maximales des constructions, qui ne semblent pas faire de distinction entre habitation et bâtiment agricole. Nous vous suggérons de préciser une hauteur maximale de 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

Réponse de la commune :

Le règlement écrit pourra être modifié pour encadrer le logement de l'exploitant agricole comme suggéré.

Concernant la règle d'implantation à plus de 50 mètres, la phrase pourra être supprimée ou reformulée.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles sera portée à 12 mètres.

AVIS DE LA DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE NOUVELLE-AQUITAINE DU 18 OCTOBRE 2024

Avis :

Je reviens vers vous concernant les documents pour le PLU. Je n'ai pas de remarque particulière sur les modifications apportées au document d'urbanisme. J'ai relevé une simple erreur de frappe sur la notice, page 145, paragraphe culturel et historique : pour le « pont ~~le~~ de la légende »

Réponse de la commune :

L'erreur de frappe sera corrigée.

AVIS DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE DU 21 OCTOBRE 2024

Avis :

Suite à votre mail du 19 août 2024, concernant la procédure de modification du PLU de Sauveterre de Béarn, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.

Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.

AVIS MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) DE NOUVELLE-AQUITAINE DU 24 SEPTEMBRE 2024

Avis :

Considérant que la commune de Sauveterre-de-Béarn, 1 365 habitants en 2021 (source INSEE) sur un territoire de 1 454 hectares, souhaite apporter une troisième modification à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 26 mars 2005 ;

Considérant que cette modification n°3 vise à :

- reclasser une zone naturelle N de 1,1 hectare englobant une maison de maître et des dépendances en secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) à destination mixte d'activités et d'hébergement touristique, d'activité artisanale et d'habitation Ntah au lieu-dit « Maison Badeigts » pour permettre le changement de destination du bâti existant ;
- reclasser une zone naturelle N comprenant plusieurs bâtis en STECAL à destination mixte d'activités et d'hébergement touristique et d'habitation Nth au lieu-dit « Domaine Aussue » pour permettre le changement de destination du bâti existant et son extension limitée ;
- reclasser le secteur Nh en zone agricole A afin de supprimer la possibilité de changer de destination les bâtiments existants sur ce secteur ;
- modifier le règlement du PLU afin de rendre perméables et végétalisées les aires de stationnement au sein des « espaces libres protégés à conserver ou à créer » identifiés dans plusieurs zones urbaines (UE, UY, UB, UD) et naturelle N ;
- imposer dans les lotissements et les groupes de logements au moins 10 % de terrain d'assiette du projet destiné aux espaces collectifs en espaces verts ou en aire de jeux, dans l'ensemble des zones ;
- faire évoluer des règles du PLU (clarification de termes, distance d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives en zone A, implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies en zone UA, modifier les occupations et utilisations du sol autorisées en zones agricole A et naturelle N) ; annexer les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales et lister les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les secteurs identifiés « espace libre et protégé à conserver ou à créer », dans l'ensemble des zones ;

Considérant que les bâtiments susceptibles de changer de destination situés en zone d'assainissement non collectif devront adapter leur filière d'assainissement en fonction de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration à la parcelle et de la disponibilité d'exutoires adaptés à proximité ; que le choix d'un assainissement non collectif devra être justifié au stade du projet au vu des incidences environnementales potentielles et des effets cumulés ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sauveterre-de-Béarn (64).