

COMMUNE DE SALIES-DE-BÉARN

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2022-012P du 02 septembre 2022,

Le Maire de la Commune de Salies-de-Béarn a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal.

Monsieur Jean-Pierre NOBLET, Commandant de Police en retraite, a été désigné comme commissaire-enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Pau.

L'enquête se déroulera à la mairie de Salies-de-Béarn du 30 septembre 2022 au 31 octobre 2022, aux jours et heures habituels d'ouverture soit du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie – salle des mariages située au 1^{er} étage les :

- **vendredi 30 septembre 2022 de 9h à 12h**
- **jeudi 06 octobre 2022 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30**
- **samedi 15 octobre 2022 de 9h à 12h**
- **mardi 25 octobre 2022 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30**
- **lundi 31 octobre 2022 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30,**

L'avis relatif à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête pourront être consultés sur le site internet de la Commune à l'adresse suivante : <https://www.salies-de-bearn.fr>

Un poste informatique sera mis à la disposition du public pour consulter le dossier à la mairie aux jours et heures d'ouverture.

Toute information peut être sollicitée auprès de M. le Maire à la mairie aux jours et heures d'ouverture mentionnés ci-dessus.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui peut être consultée en mairie aux jours et heures d'ouverture mentionnés ci-dessus ainsi que sur le site internet dont l'adresse est mentionnée ci-dessus.

L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a rendu un avis qui peut être consulté en mairie aux jours et heures d'ouverture mentionnés ci-dessus ainsi que sur le site internet dont l'adresse est mentionnée ci-dessus.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à la mairie – Place du Bayaà – 64270 Salies-de-Béarn ou adressées par courriel à l'adresse suivante : accueil@salies-de-bearn.fr de manière à ce qu'elles soient parvenues **avant la clôture de l'enquête. Toute observation parvenue après la date de clôture de l'enquête ne sera pas prise en compte.**

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur, transmis au maire dans un délai de trente jours à l'expiration de l'enquête, seront tenus à la disposition du public à la mairie ainsi que sur son site internet pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

Le cas échéant, au terme de l'enquête, le Conseil municipal approuvera le Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire
Thierry CABANNE



République Française
DÉPARTEMENT PYRÉNÉES-ATLANTIQUES
COMMUNE DE SALIES-DE-BÉARN

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE

N°2022-012P : Arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la Commune de Salies-Béarn,

- Vu les articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme,
- Vu les articles R.123-7 et suivants du Code de l'Environnement
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2018 prescrivant la révision d'un Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la Commune,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 mars 2022 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la Commune,
- Vu l'ordonnance en date du 03 août 2022 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Pau, désignant Monsieur Jean-Pierre NOBLET en qualité de commissaire-enquêteur,

ARRETE

Article 1er : Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme est soumis à une enquête publique destinée à recueillir les observations du public.

Article 2 : Le projet de révision du plan local d'urbanisme ainsi que le registre d'enquête seront déposés à la mairie de Salies-de-Béarn pour une durée de 32 jours du 30 septembre 2022 à 9h au 31 octobre 2022 à 17h30 inclus, aux heures d'ouverture de la mairie afin que chacun puisse en prendre connaissance.

L'avis relatif à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête pourront être consultés sur le site internet de la Commune à l'adresse suivante : <https://www.salies-de-bearn.fr>

Un poste informatique sera mis à la disposition du public pour consulter le dossier à la mairie aux jours et heures d'ouverture.

Toute information peut être sollicitée auprès de M. le Maire à la mairie aux jours et heures d'ouverture mentionnés ci-dessus.

Article 3 : Le projet de révision du plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui peut être consultée en mairie aux jours et heures d'ouverture mentionnés à l'article 2 ainsi que sur le site internet dont l'adresse est mentionnée à l'article 2.

Article 4 L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a rendu un avis qui peut être consulté en mairie aux jours et heures d'ouverture mentionnés à l'article 2 ainsi que sur le site internet dont l'adresse est mentionnée à l'article 2.

Article 5 : Monsieur Jean-Pierre NOBLET, Commandant de Police en retraite, est désigné comme commissaire-enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Pau.

Article 6 : Pendant la durée de l'enquête, les observations et les propositions sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à la mairie à l'adresse suivante : Mairie de Salies-de-Béarn – Place du Bayaà - 64270 Salies-de-Béarn ou adressées par courriel à l'adresse suivante : accueil@salies-de-bearn.fr de manière à ce qu'elles soient parvenues **avant la clôture de l'enquête, soit le 31 octobre 2022 à 17h30. Toute observation parvenue après cette date ne sera pas prise en compte.**

Article 7: Le commissaire-enquêteur recevra en mairie – salle des mariages – 1^{er} étage - les vendredi 30 septembre 2022 de 9h à 12h, le jeudi 06 octobre 2022 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30, le samedi 15 octobre 2022 de 9h à 12h, le mardi 25 octobre 2022 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30, et le lundi 31 octobre 2022 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

Article 8 : À l'expiration du délai fixé à l'article 2, le registre d'enquête sera clos par le commissaire-enquêteur. Ce dernier, dans le délai de huit jours, rencontrera le Maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront remis au Maire dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, sauf demande motivée de report de ce délai.

Article 9 : Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera adressée au Préfet des Pyrénées-Atlantiques et à la Présidente du Tribunal Administratif. Le public pourra consulter ces documents à la mairie de Salies-de-Béarn aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur son site internet pendant une durée d'un an.

Article 10 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune de Salies-de-Béarn. L'accomplissement de ces mesures de publicité sera certifié par le Maire. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 11 : Le cas échéant, au terme de l'enquête, le Conseil municipal approuvera le Plan Local d'Urbanisme.

Article 12 : Ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques et au commissaire enquêteur.

Fait à Salies-de Béarn, le 02 septembre 2022



Le Maire

Thierry CABANNE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

03/08/2022

N° E20000026 /64

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision de remplacement commissaire

CODE : 1



Vu enregistrée le 02/03/2020, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de Salies-de-Béarn demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *Elaboration du PLU* ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

Vu l'empêchement de Madame Michèle Bordenave ;

DECIDE

ARTICLE 1 : L'enquête n° E20000026 est interrompue.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Pierre Noblet est désigné en qualité de commissaire enquêteur, en remplacement de Madame Michèle Bordenave.

ARTICLE 3 : L'enquête n° E20000026 reprendra le 03/08/2022.

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la Commune de Salies-de-Béarn, à Monsieur Jean-Pierre Noblet, commissaire-enquêteur et à Madame Michèle Bordenave, commissaire-enquêtrice.

Pour la Présidente empêchée,
La Magistrate désignée,

Edwige MICHAUD

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique

Bidos le 2 novembre 2022

Monsieur le Maire
Hôtel de ville, place du Bayàa
64270 Salies-de-Béarn

Monsieur le maire,

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, je vous prie de trouver ci-joint le procès-verbal des observations reçues durant l'enquête publique relative à la **révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Salies-de-Béarn** qui s'est achevée le 31 octobre 2022.

Une centaine de personnes est venue à la rencontre du commissaire-enquêteur lors des 5 permanences qui se sont tenues en mairie.

Les contributions s'élèvent à 85, réparties comme suit :

- 67 mentions dans le registre d'enquête
- 11 courriers envoyés ou remis mairie
- 7 mails envoyés sur la boîte dédiée à l'enquête

2 courriers sont collectifs, l'un signé par 7 personnes, l'autre par 5 personnes.

L'ensemble des observations vous a été communiqué ainsi qu'au bureau d'études, au fur et à mesure des permanences.

Il conviendrait de répondre aux questions formulées en y donnant une suite favorable à chaque fois que cela sera possible, c'est-à-dire **si la demande n'entre pas en contradiction avec les orientations du PADD ou les dispositions du règlement écrit.**

Beaucoup de demandes concernent des terrains situés en zone agricole dans la révision du PLU. Les propriétaires ont déclaré avoir un projet de construction sur ces parcelles, certains disposant d'ailleurs d'un certificat d'urbanisme parfois récent.

Plusieurs de ces terrains sont directement limitrophes d'une zone urbanisée ce qui suscite d'autant plus la demande de rattachement.

Ces demandes doivent faire selon nous l'objet d'un examen global afin de trouver **un juste équilibre** entre ce qui peut être accordé et les impératifs de modération de la consommation d'espace, notamment agricole.

Je vous saurais gré de m'adresser sous 15 jours, votre mémoire en réponse.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Commissaire-enquêteur
Jean-Pierre NOBLET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Noblet', is written over two horizontal lines that serve as a baseline for the signature.

PLAN LOCAL D'URBANISME

MEMOIRE EN REPONSE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLU

Document arrêté par le Conseil Municipal en date du 16 mars 2022
Document approuvé par le Conseil Municipal en date du 08 mars 2023



Identification du document

Élément	
<i>Titre du document</i>	Révision du PLU de Salies-de-Béarn Mémoire_en_réponse_PV_synthèse_EP
<i>Nom du fichier</i>	PLU_Salies_memoire_reponse_CE_VF
<i>Version</i>	12/02/2023 19:07:00
<i>Rédacteur</i>	DM / MBE / CDU
<i>Vérificateur</i>	Dorian MARTIN
<i>Chef d'agence</i>	Benjamin PESQUIER

SOMMAIRE

1 DEMANDES DE MODIFICATION DU ZONAGE EN ZONE URBAINE	5
2 DEMANDES DE MODIFICATION DU ZONAGE HORS ZONE URBAINE	9
3 DEMANDES RELATIVES A LA VERIFICATION DE LA FAISABILITE DE CERTAINS PROJETS.....	24
4 DEMANDES « GENERALES » RELATIVES A LA REVISION DU PLU	35

RAPPEL DU CONTEXTE DE REDACTION DU PRESENT MEMOIRE EN REPONSE

Le jeudi 3 octobre 2022, Monsieur Jean-Pierre Noblet, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Pau pour conduire l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Salies-de-Béarn qui s'est tenue du 30 septembre au 31 octobre 2022 inclus, a remis à la commune de Salies-de-Béarn, en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies durant l'enquête.

Le présent mémoire en réponse, établi dans le cadre de l'article R123-18 du code de l'environnement, expose les observations et propositions du Maire de la commune de Salies-de-Béarn formulées en retour au regard de ce procès-verbal de synthèse.

Conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, le projet de révision du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

SYNTHESE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le procès-verbal de synthèse fait état de :

- Une centaine de personnes a été reçue par le commissaire enquêteur lors des 5 permanences qui se sont tenues en mairie, ce qui a donné lieu à 67 mentions dans le registre d'enquête.
- 11 courriers envoyés ou remis en mairie
- 7 mails envoyés sur la boîte dédiée à l'enquête
- 2 courriers collectifs

>> *Le nombre de consultations du dossier mis en ligne et accessible depuis le site internet de la mairie n'est pas connu.*

>> *Le nombre de consultation du dossier sur le poste informatique mis à la disposition du public en mairie n'est pas connu.*

PRINCIPAUX SUJETS ABORDES PAR LES PARTICIPANTS

Une grande part des demandes reçues par le commissaire enquêteur concernent des demandes de modifications de zonage.

>> La plupart concerne des terrains qui ont été classés en zone agricole dans le cadre de la révision du PLU sur lesquels les propriétaires ont des projets de constructions. Les demandes concernent donc le passage de la zone A vers une zone U. Le commissaire enquêteur indique que certains disposent d'un certificat d'urbanisme parfois récent.

D'autres demandes sont relatives à un besoin d'éclaircissement des règles du règlement écrit, les propriétaires de certaines parcelles souhaitant savoir si leur projet est réalisable vis-à-vis des règles édictées dans le règlement écrit.

D'autres demandes concernent de manière plus générale sur les différentes pièces du projet de PLU.

1 | DEMANDES DE MODIFICATION DU ZONAGE EN ZONE URBAINE

1 | OBSERVATION N°2 – MME TARNUS PATRICIA :

Demande à ce que sa parcelle F1489 soit classée en zone UD, comme dans le PLU en vigueur plutôt que le nouveau classement de sa parcelle en UE. Mme Tarnus a cessé son activité de maison d'hôte en 2018 et repris la maison en tant qu'habitation principale.

Elle pense que le projet de PLU sera trop limitant pour la revente de l'habitation. Maison achetée en habitation non classée en 2004.

➔ Réponse de la commune :

>> *La commune est favorable à classer la parcelle F1489 en zone UD. En effet, l'activité économique (maison d'hôte) n'est plus existante et cette maison est aujourd'hui une simple maison d'habitation qui ne nécessite pas un classement particulier en zone UE.*

2 | OBSERVATION N°6 – SAS PARADIS (M. RIBAUT ET M. BOURBON) :

Demande que le nouveau PLU supprime les zones vertes sur les parcelles AK n° n 31-62-79-81-91-96. Ils souhaitent également un aménagement du réseau tout à l'égout sur le secteur car les égouts sont actuellement déversés dans le ruisseau Chinanou.

Ils proposent également de céder une partie de leurs terrains pour installer une pompe de relevage commune au quartier afin de permettre de respecter les normes d'hygiène.

➔ Réponse de la commune :

>> *Dans le projet révision du PLU, sur les parcelles AK n° n 31-62-79-81-91-96, les secteurs inscrits en Espace Vert Protégé (EVP) existants dans PLU en vigueur ont déjà été supprimés. La commune prend donc acte de cette remarque qui, au regard d'une suppression déjà actée, ne nécessite pas de réponse particulière. La commune précise également qu'une OAP encadrant le développement du secteur sera ajoutée, conformément à la demande de la DDTM et de la MRAE.*

>> *Concernant l'assainissement, la commune précise que ce secteur est classé en zone d'assainissement individuel. Le porteur de projet peut donc réaliser son opération, sous réserve de mettre en place une solution d'assainissement individuel répondant à l'ensemble de la réglementation en vigueur. A titre d'exemple, il peut notamment réaliser une « micro station » permettant de gérer les effluents de futures constructions. Il n'est donc pas nécessaire de raccorder ce secteur à l'assainissement collectif, travaux que la collectivité n'envisage pas de réaliser dans les années à venir.*

3 | OBSERVATION N°7 – MME. DALBON ANNICK :

Observation d'un agent immobilier qui représente deux clients :

1 / Refuge des cheminots / EHPAD Lou Casteig, 7 Rue du château.

Il est demandé le changement de classement pour le château parcelle AD19 de la zone UE vers la zone UB et que l'EHPAD reste en zone UE. Il y a des projets de diviser la parcelle AD19 puisqu'il y a un acquéreur pour le château si la révision du PLU est acceptée. Le château est en vente depuis 4 ans, il est difficile de le vendre avec le zonage actuel.

➔ Réponse de la commune :

>> *Après vérification, la commune indique que le château (et le jardin associé) est d'ores et déjà classé en zone UB (secteur résidentiel) dans le projet de révision PLU arrêté. Seule l'assise foncière de l'EHPAD « Résidence Lou Casteig » (et espaces fonctionnels associés) sont classés en zone UE. Le classement proposé correspond donc déjà à la demande inscrite dans cette observation. En conséquence, la commune prend acte de cette remarque qui ne demande pas de modification particulière du projet de révision du PLU.*

2 / Résidence Saint Joseph - Maison de retraite ORPEA (Boulevard de Paris et rue Saint Joseph).

Il est demandé de faire évoluer le zonage du château, parcelle AC7, de la zone UE à UB. Il est également demandé le changement de zonage de la villa, parcelle AC13, d'UE vers UEt. De même pour la chapelle qui est dans le prolongement de la Villa (d'UE vers UEt). Enfin, il est demandé que la parcelle AC150 reste en zone UBap.

➔ Réponse de la commune :

>> *Le classement proposé dans le projet de révision du PLU correspond à la destination d'occupation aujourd'hui existante sur le site (maison de retraite). Il permet le maintien de l'activité et la transformation / évolution des bâtiments en lien avec cette activité.*

La commune précise que la localisation de ce secteur est stratégique à l'échelle de la commune, et le foncier important en termes de surfaces. De plus, certains des bâtiments existants, patrimoniaux, sont protégés. La commune sera donc très attentive à ce que l'évolution du site soit compatible avec les orientations de développement inscrites dans le PADD du projet de révision du PLU.

>> Si le propriétaire, en lien avec un projet de relocalisation de la maison de retraite, souhaite valoriser ce patrimoine et affecter de nouvelles occupation, en lien avec un projet défini et partagé (et avec un tour de table bouclé pour le financement), la commune pourra envisager de faire évoluer ce classement dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU communal.

4 | LETTRE N°2 – M. DUFOURCQ-BRANA JEAN PIERRE ET ANNE-MARIE :

Demande de modification du zonage de l'espace boisé protégé pour protéger son habitation des risques incendies liés à la proximité des arbres. Aujourd'hui classé en bois (zone N), ils demandent le reclassement en prairie (zone A). Les parcelles ciblées sont les suivantes : E571, 572, 573, 574, 575, la pointe haute de la parcelle E582 et le haut du E576.

➔ **Réponse de la commune :**

>> La commune indique que les parcelles E571, 572, 573, 574, 575, sont déjà classées en zones agricoles dans le projet de révision du PLU. Pas de changement de zonage nécessaire pour ces parcelles.

Après vérification sur site, la « pointe haute » de la parcelle E582 et le « haut » de la parcelle E576 ne sont effectivement pas boisés. La commune propose de retravailler la limite entre la zone A et la zone N afin de tenir compte de l'occupation actuelle des sols. Dès lors, la pointe haute de la parcelle E582 et le haut de la parcelle E576 seraient classés en zone A.

>> Le PLU sera bien modifié en ce sens.

5 | OBSERVATION N°16 – DUSSARPS FABRICE :

Indique que sa parcelle AK36 est située en zone d'espace vert protégé ce qui fait obstacle à son projet de construction sur la partie haute du terrain.

➔ **Réponse de la commune :**

>> Après vérification, la commune précise que dans le cadre du projet de révision du PLU présenté à l'enquête publique, la parcelle AK36 n'est déjà plus couverte par un Espace Vert Protégé (EVP). La commune prend donc acte de cette remarque qui ne demande pas de modification particulière au projet de révision du PLU.

6 | OBSERVATION N°19 – BRUNET JEAN PHILIPPE, ASSOCIATION "CAMINANTE" ITEP BEAULIEU :

Demande la modification du zonage pour leur parcelle AD69, classée en UEp, vers la zone UA car ils ont un projet d'évolution autour de l'Etablissement concerné (ITEP). Ce nouveau classement permettrait la modification des locaux.

➔ **Réponse de la commune :**

>> Les Instituts Thérapeutiques, Educatifs et Pédagogiques (ITEP) ont pour mission d'accueillir des enfants, adolescents ou jeunes adultes qui présentent des difficultés psychologiques s'exprimant par des troubles du comportement perturbant gravement leur socialisation et leur accès à la scolarité et à l'apprentissage. Les ITEP conjuguent au sein d'une même équipe institutionnelle, des interventions thérapeutiques, éducatives et pédagogiques.

L'ITEP Beaulieu, implanté sur la commune de Salies-de-Béarn, possède de vastes bâtiments mais accueil de moins en moins de pensionnaires. Cet établissement a besoin de valoriser une partie de son foncier pour mettre en œuvre son projet d'évolution.

>> Dès lors, la commune souhaite répondre favorablement à cette demande car le classement initialement proposé pourrait bloquer ce projet. La commune sera toutefois vigilante à la programmation qui pourrait être envisagée sur le site. Elle travaillera en lien étroit avec les gestionnaires du site pour que le projet s'inscrive bien dans les orientations du PADD. Le projet à venir pourrait notamment être susceptible d'accueillir une offre de logements locatifs à destination des travailleurs saisonniers estivaux. La commune propose donc de modifier le projet de révision du PLU et de classer la parcelle AD69 en zone UA (ensemble urbain historique protégé).

7 | OBSERVATION N°35 – CORREARD SEBASTIEN :

A acquis une propriété en février 2019, la parcelle D555 est inscrite en Espace Boisé Classé. Hors, il y a un seul arbre en plein centre de la parcelle. La parcelle était un ancien vignoble mais ne l'est plus aujourd'hui. Il souhaiterait utiliser cette parcelle en jardin d'agrément et alimentaire (potager et arbres fruitiers) ainsi que de permettre l'accès aux véhicules légers.

➔ **Réponse de la commune :**

>> *Le projet de révision de PLU classe la parcelle D555 en zone A (espace agricole) et l'Espace Boisé Classé (EBC) existant dans le PLU aujourd'hui en vigueur a été supprimé. Concernant la création d'un jardin alimentaire, la commune confirme que ce projet est bien réalisable avec le classement proposé. Il en est de même pour permettre l'accès aux véhicules légers. La commune prend donc acte de cette observation qui n'appelle pas à modifier le projet de révision du PLU.*

>> *La commune précise que si la construction d'un abri de jardin serait nécessaire en lien avec l'implantation de ce potager, le règlement de la zone A autorise la réalisation d'annexes (garage, abris...) aux habitations existantes « sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation principale »*

8 | OBSERVATION N°53 – CORUE PHILIPPE :

Le projet de révision du PLU propose que la parcelle E1968 soit classé en zone ULg et coupe en deux sa propriété. Le chemin d'accès fait partie de E59 et, de fait, la parcelle E1968 se trouve isolée et inaccessible). Il envisage d'implanter une piscine privée à proximité de son habitation sur la parcelle E1968, situation qui fait obstacle à son projet. Ne comprends pas la classification, car il a vu avec le commissaire enquêteur que le secteur est destiné aux aménagements et développement des activités du GOLF.

➔ **Réponse de la commune :**

>> *La parcelle E1968 n'est effectivement pas intégrée à l'unité foncière du terrain de golf. Elle est le support du jardin de la maison de M. Corue. C'est une erreur de délimitation de zonage qui doit être corrigée.*

>> *Dès lors, la commune souhaite répondre favorablement à cette demande. Le projet de révision du PLU sera corrigé et la parcelle E1968 sera bien rattachée à la zone N (zone naturelle), classement doré et déjà effectif pour les parcelles E58 et E59. La commune précise également que la construction d'une piscine sera bien possible en zone N, car considérée comme une annexe (sous réserve de respecter les conditions inscrites dans le règlement).*

9 | EMAIL N°4 – MESSOUS ALINE ET BASTIÉ JEREMIE, EXPLOITATION LABOUROUME :

Souhaite inscrire son exploitation agricole en changement de destination dans le cadre d'un projet agro-touristique. Ils aimeraient avoir la possibilité d'accueillir du public sur le site et faire découvrir le territoire Salisien et l'agriculture nouvelle. Le projet est d'accueillir différents types de publics : scolaires, touristes, professionnels...

➔ **Réponse de la commune :**

>> *Après vérification, la commune précise que les trois bâtiments implantés sur la parcelle E72 sont bien identifiés comme pouvant être le support de projets de changement de destination. Dès lors, la commune prend acte de cette remarque qui n'appelle pas à modifier le projet de révision du PLU.*

2 | DEMANDES DE MODIFICATION DU ZONAGE HORS ZONE URBAINE

2.1 | PARCELLES LOCALISEES EN CONTINUITE DES ZONES URBAINES

1 | OBSERVATION N°3 – M. JAYET ALAIN :

M. Jayet souhaite le classement des parcelles B1351 et B1349 en zone constructible. Selon lui ses parcelles sont proches d'autres habitations, du centre-ville et ne se situent pas en zone inondable. Elles sont simples à raccorder aux réseaux.

M. Jayet demande également le classement des parcelles B187 et B188, répertoriées en zone 2AUP dans le PLU en vigueur, en zone urbanisable. Ses terrains sont contigus à d'autres terrains bâtis, au sud et à l'est, le raccordement aux réseaux est possible, proche du collège, des infrastructures MOSQUEROS et du centre-ville.

→ Réponse de la commune :

>> Concernant les parcelles B1351 et B1349, la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Ces parcelles ont été classées en zone A (zone agricole) conformément au cadre législatif national rappelé dans le code de l'urbanisme et en lien avec les orientations de développement inscrites dans le PADD :

- Les parcelles mentionnées sont localisées en discontinuité des tissus urbains, alors que l'objectif est de recentraliser l'urbanisation en continuité du tissu urbain
- Les parcelles mentionnées ne sont pas desservies par les réseaux (absence ou faiblesse des équipements) et ne présentant pas des conditions de desserte optimale. Pour rappel, seules les parcelles équipées et desservies peuvent être classées en « zone urbaine » (Zone U).
- De plus, la commune a souhaité s'appuyer sur la haie existante pour marquer la limite intangible à l'urbanisation (limite entre les zones urbaines et naturelles / agricoles visuellement appréhendable et pérenne dans le temps).

>> Pour les parcelles B187 et B188, la commune précise qu'elles sont bien localisées en continuité des tissus urbains. Toutefois, le projet de révision du PLU, conformément au cadre législatif national, se doit de limiter drastiquement les extensions urbaines réalisées au détriment de l'activité agricole et des espaces naturels et forestiers. Dans le PADD du projet de révision du PLU, la commune a inscrit l'objectif de « Prévoir des zones d'extension mesurée en continuité des espaces urbanisés du centre et en évitant de pénaliser l'agriculture ». Ici, les deux parcelles mentionnées sont inscrites au RPG 2020 en « prairie temporaire ». De plus, comme pour les deux parcelles précédentes, la commune a souhaité s'appuyer sur la haie bocagère existante afin de marquer la limite intangible à l'urbanisation (limite entre les zones urbaines et naturelles / agricoles visuellement appréhendable et pérenne dans le temps).

>> La commune prend acte de cette observation mais ne souhaite pas faire évoluer le classement sur les parcelles mentionnées.

2 | OBSERVATION N°9 – MME. CANO MARIE-CHRISTINE :

Mme CANO demande le changement de zonage pour la parcelle C2091, de la zone A vers la zone UD car elle porte un projet de construction d'une maison.

→ Réponse de la commune :

>> La commune est favorable à prendre en compte cette demande. Plus largement, en lien avec différentes observations exprimées sur ce même secteur (observations n°9, 12, 55, 34), la commune souhaite classer tout ou une partie des parcelles C2091, C292, C261, C262, C2124, C262 et la parcelle C263 (en remplacement de la parcelle C260) en zone UD.

Le classement retenu permettra, pour chaque porteur de projet, d'obtenir +/- 2000 m² de surface constructible. En effet, ce secteur n'est pas éloigné des espaces centraux les mieux équipés de la commune. Un chemin d'accès, localisé au cœur du secteur, permettra de desservir efficacement les différentes opérations. Les réseaux secs et humides sont également existants (l'ancienne ferme localisée plus à l'est était bien desservie). Une OAP sera mise en œuvre sur le secteur permettant d'encadrer les orientations de développement, d'accès au site et de prise en compte des enjeux paysagers.

3 | OBSERVATION N°17 – MOGABURE ANNIE :

Demande de modification de zonage pour les parcelles (B134/B251/B282) de A à Ah pour la partie non boisée.

Demande de modification de zonage pour les parcelles (B549-B550) de A en Ah ou UDD.

➔ Réponse de la commune :

>> Conformément aux dernières évolutions législatives, la commune indique que les nombreuses zones Ah qui autorisaient des constructions dans le PLU en vigueur, ont été supprimées dans le cadre du projet de révision du PLU. En effet, les parcelles classées en zone Ah correspondaient à des STECAL (Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées) avaient été systématiquement sur la quasi-totalité des hameaux / quartiers et maisons isolées. En conséquence, ces zones Ah ne répondaient pas au cadre législatif national. En effet, les STECAL sont des secteurs qui peuvent être délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13) et pour accompagner des projets connus.

Dans le cadre de la révision du PLU, ces secteurs ont été reclassés en zone A et uniquement les « extensions limitées » sont autorisées. Seules certaines de zones Ah, présentant un caractère urbain plus affirmé, en continuité des zones urbaines centrales et desservie par les réseaux ont été reclassées en zone urbaine.

Dès lors, la commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette remarque.

>> La parcelle B550 est bien localisée en continuité d'une zone urbaine. Néanmoins, la commune ne peut pas classer tous les terrains en continuité des zones urbaines en terrain constructible. En effet, la législation rappelle dans le code de l'urbanisme demande que, dans le cadre d'une révision de PLU, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier soit réduite. Dès lors, la commune a du faire des choix. Elle souhaite prioriser l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés et/ ou sur des secteurs mieux équipés et desservis pouvant faire l'objet de projet d'ensemble.

En conséquence, la commune ne souhaite pas faire évoluer le projet de révision du PLU sur ce point.

4 | OBSERVATION N°27 – LAUILHE JEAN :

La famille LAUILHE a plusieurs projets en cours sur différents terrains classés en zone N et A dans le projet de PLU. Cela concerne les parcelles C1841, C1721, C724, C1958, C773.

- Parcelle C1841 : aujourd'hui classé en zone Nh (habitat possible), le projet de PLU la classe en zone Agricole.
- Parcelle C1958 : aujourd'hui classé en zone UDa (résidentiel), le projet de PLU la classe en zone Naturelle

Ces deux parcelles sont situées dans un secteur où l'habitat a été autorisé, des zones déjà construites, et font chacune l'objet de deux certificats d'urbanisme opérationnel :

- CU 064 499 22 S0012 du 9 août 2022 : certifie que la parcelle C1841 peut être utilisée pour la division de 3 lots de 1500 m² et la construction d'une maison d'habitation par lot.

- CU.064 499 22 S0013 du 20 avril 2022 : certifie que la parcelle C1958 peut être utilisée pour la division de 10 lots de 500 m² à 640 m² et la construction d'une maison d'habitation par lot.

Les deux terrains ont été mis en vente et ont trouvé acquéreurs sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire. Des projets d'actes de vente ont été préparés par le notaire des parties.

Pour la parcelle C1841, l'acquéreur vient de déposer en mairie une déclaration préalable et pour la parcelle C1958, la demande d'autorisation d'aménager devrait être prête pour fin novembre 2022, mi-décembre 2022.

Le déclassement des deux parcelles ne permettrait plus à la famille de poursuivre une opération dans laquelle elle aura investi à pur perte alors qu'elle répondait de façon cohérente aux besoins de logements locaux et qu'elle respectait le classement actuel.

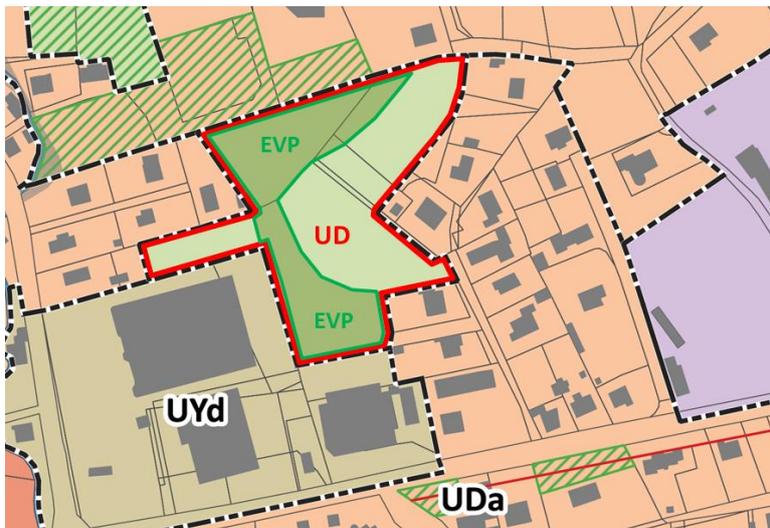
La famille LAUILHE souhaiterait que le nouveau plan de zonage puisse respecter les droits qu'elle a obtenus en vertu des deux certificats précités.

Madame HONTAAS Jannie, épouse LAUILHE, est propriétaire de la parcelle C1721 dont le nouveau zonage du PLU modifierait le classement en terrain agricole. Une partie de la parcelle peut être utilisée pour la division de 2 ou 3 lots de 700m² et la construction d'une maison par lot. Le réseau d'assainissement est sur la voie et elle engage à ses frais les raccordements en eau et électricité pour que la commune de Salies-de-Béarn n'ait pas à supporter les frais de raccordement.

➔ **Réponse de la commune :**

>> Concernant la parcelle C1958, la commune souhaite répondre favorablement à cette observation. L'ensemble de la parcelle mentionnée sera classée en zone UD. Toutefois, au regard des caractéristiques morphologique du tènement et des enjeux d'insertion du projet, la commune propose de rendre constructible l'est de la parcelle, pour une surface de +/- 3840 m². Le reste du tènement, en pente, présente un impact paysager trop important pour accueillir un projet de développement résidentiel. Il est, de plus, localisé en surplomb du supermarché Carrefour Market, d'un garage Renault et du magasin Point Vert. Il convient de conserver une zone tampon non constructible à proximité de la zone d'activité économique, dans l'objectif d'éviter la construction de logement dans de secteurs pouvant être soumise à diverses nuisances. Dès lors, cette partie du terrain sera couvert par un Espace Vert Protégé (EVP).

>> Plus globalement, c'est l'ensemble de cette zone N qui sera classée en zone UD, en lien avec les observations n°21 et n° 61. Une OAP encadrant le développement du site l'insertion des constructions et les chemins d'accès sera également ajoutée, conformément aux attentes exprimées par la MRAe et de la DDTM afin d'encadrer le développement de cette grande « dent creuse ».



>> Concernant la parcelle C1721, la commune propose de rendre constructible sa partie « Est » pour +/- 3440 m². La commune ne souhaite pas rendre constructible les abords immédiats de la « Rocade / Route de Sauveterre de Béarn » et ainsi encourager la construction de logement à proximité d'un axe produisant des nuisances sonores.

>> Concernant la parcelle C1841, la commune précise que le CU opération délivré le 09 août 2022 est valable jusqu'au 08 février 2024. Le projet peut donc être engagé durant cette temporalité.

Toutefois, la commune précise que l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme justifiera le refus de prolonger d'une année supplémentaire ce certificat d'urbanisme délivré antérieurement à cette approbation. En effet, un certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicable au terrain n'ont pas changé depuis cette date. Le Conseil d'État considère que constitue en principe un tel changement l'adoption, la révision ou la modification du PLU couvrant le territoire dans lequel se situe le terrain, à moins, pour la révision ou la modification de ce plan, qu'elle ne porte que sur une partie du territoire couvert par ce document dans laquelle ne se situe pas le terrain.

5 | OBSERVATION N°34 – SERE MONIQUE :

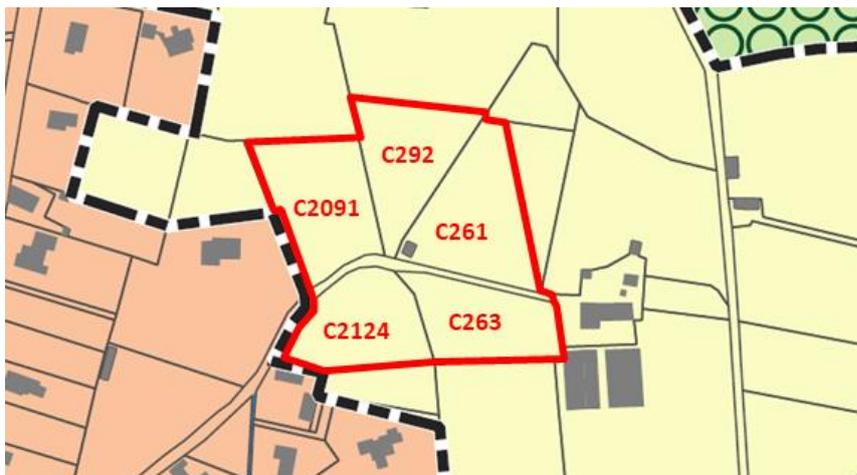
Souhaite que sa parcelle C2124, située en zone agricole dans le projet de PLU soit rattachée à la zone UDa.

➔ **Réponse de la commune :**

>> La commune est favorable à cette demande. Plus largement, en lien avec différentes observations exprimées sur ce même secteur (observations n°9, 12, 54, 34), la commune souhaite classer les parcelles C2091, C292, C261 (pour partie : +/- 3165 m²), C262, C2124, C262 et la parcelle C263 (pour partie : +/- 2680 m², en remplacement de la parcelle C260 trop éloignée) en zone UD.

Le classement retenu permettra, pour chaque porteur de projet, d'obtenir +/- 2000 m² de surface constructible. En effet, ce secteur n'est pas éloigné des espaces centraux les mieux équipés de la commune. Un chemin d'accès, localisé au cœur du secteur,

permettra de desservir efficacement les différentes opérations. Les réseaux secs et humides sont également existants (l'ancienne ferme localisée plus à l'est était bien desservie).



6 | OBSERVATION N°36 – GIRARD :

Souhaite que la limite nord de la zone UDa soit alignée sur la limite de propriété de la parcelle B1239.

Il demande si le projet de liaison Bocage-Adnay est toujours d'actualité ?

→ Réponse de la commune :

>> Au regard de l'occupation du sol, la parcelle B1239 fonctionne bien avec la parcelle AB1 (même unité foncière). C'est une partie du jardin de la maison implantée sur la parcelle AB1. Au regard de la surface limitée de la parcelle B1239, la commune souhaite prendre en compte cette remarque et propose de faire évoluer son projet de révision du PLU pour classer la parcelle en zone UDa.

7 | OBSERVATION N°38 – LAFARGUE JEAN :

Souhaite que ses terrains C1744 et C1112 soient constructibles, dans l'intention de faire donation du terrain à sa fille pour la construction d'une maison individuelle. Terrain qui se situe à 600m du Carrefour Market, accolé à un lotissement, raccordé aux réseaux d'eau et possibilité de faire de l'assainissement individuel.

→ Réponse de la commune :

>> La commune souhaite répondre favorablement à une partie de cette demande. La parcelle C1744 (pour +/- 1500 m²) sera classée en zone UDa. Ce classement paraît cohérent avec le classement de parcelles implantées en périphérie. De plus, le chemin bordant le nord de ces parcelles permettra de matérialiser une limite intangible à l'urbanisation (limite entre les zones U et A / N marquée visuellement dans l'espace et pérenne dans le temps).

8 | OBSERVATION N°44 – PRUDENCE CHRISTIANE :

Souhaiterait que sa parcelle AH164 soit rattachée à la zone UD limitrophe. Son fils va hériter de la parcelle et souhaiterait faire construire pour y vivre.

→ Réponse de la commune :

>> La commune souhaite répondre favorablement à cette demande et la haie bocagère implantée au nord de cette parcelle permettra de marquer efficacement une limite intangible à l'urbanisation (limite entre les zones U et A / N marquée visuellement dans l'espace et pérenne dans le temps). La parcelle AH164 sera rattachée à la zone UD. Pour assurer une cohérence de classement avec les parcelles voisines, il conviendra également de classer la parcelle AH 170 en zone UD.

9 | LETTRE N°6 – PONCELET MARIE MARTINE :

Souhaite que les parcelles C214 C215 C216 C218 C222 (à Pouyeau) et B839 (à Trinité) soient constructibles car situées à proximité de zones urbanisées. Cela faciliterait le partage des parcelles entre les indivisaires et permettrait de mettre fin à l'indivision.

→ Réponse de la commune :

>> *La commune souhaite répondre défavorablement à l'ensemble de ces demandes. Plus précisément, les parcelles C214, C215, C216, C218 et C222, presque totalement boisées, ont été classées en zone N conformément à la législation inscrite dans le code de l'urbanisme. En effet, ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux et ne présentant pas des conditions de desserte optimale. Pour rappel, seules les parcelles équipées et desservies peuvent être classées en « zone urbaine » (Zone U).*

>> *La parcelle B839 est un tènement agricole isolé, en discontinuité du tissu urbain. Elle a été classée en zone A (agricole) conformément à la législation inscrite dans le code de l'urbanisme. En effet, cette parcelles n'est pas desservies par les réseaux et ne présentant pas des conditions de desserte optimale. Pour rappel, seules les parcelles équipées et desservies peuvent être classées en « zone urbaine » (Zone U).*

>> *De plus, la commune précise qu'elle ne souhaite pas acquérir les parcelles, tel que demandé lors de l'enquête publique.*

10 | EMAIL N°2 – NARDIN OLIVIER :

Demande que les parcelles B1537 et B1050 qui sont en zone A dans le projet de PLU soient reclassées en zone U avec assainissement individuel. Ses parcelles initialement constructibles avaient été classées en A lors du projet de développement du réseau d'assainissement collectif.

Il explique qu'à l'époque la personne charge de l'urbanisme à l'époque lui avaient assuré que ses terrains redeviendrait constructibles lorsque le réseau d'assainissement sera développé jusqu'en haut des terrains du Martinaa, et que dans le cas contraire, la mise en place d'un assainissement individuel permettrait de rendre ses terrains constructibles. Il ajoute que ces terrains ne pourraient pas être utilisés pour de l'agriculture.

→ Réponse de la commune :

>> *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. En effet, un grand travail a été fait dans le projet de PLU pour réduire les zones à urbaniser (1AU) afin de concentrer les extensions à proximité de l'enveloppe bâtie principale et concentrer le développement urbain au sein de l'enveloppe bâtie existante. De ce fait, la commune n'a pas pu classer tous les terrains en continuité en zone constructible, de par les objectifs de consommation foncière et la stratégie qui en découle. La commune a du faire des choix et ne peut permettre plus d'extensions d'urbanisation.*

>> *Les choix réalisés ont notamment été guidés par les retours des services de l'Etat et de la MRAE qui, par rapport au 1^{er} arrêté du projet de révision du PLU, avaient demandé le maintien d'ouvertures visuelles sur le « grand paysage » le long des axes routiers, afin de ne pas avoir une urbanisation linéaire et continue le long de ces axes. A cet effet, le long de la RD 330, les parcelles ou unités foncières non construites, les moins bien équipées... ont été classées en zone non constructible.*

11 | OBSERVATION N°47 – NOUET ELISE :

Conteste le plan en annexes 5.3.2 : la maison apparaît dans la zone d'assainissement collectif alors que la maison est en zone d'assainissement individuel. Parcelle I85.

→ Réponse de la commune :

>> *L'annexe 5.3.2 du projet de PLU sera modifiée afin de corriger cette erreur matérielle manifeste.*

Concernant les règles d'alignement et de ligne d'implantation, Mme Nouet s'interroge sur la règle imposée des 5 mètres et sa justification. Elle souhaite faire des marquises sur sa porte d'entrée et cette règle ferait obstacle.

→ Réponse de la commune :

>> *La commune précise que cette réglementation existe déjà dans le PLU en vigueur. L'objectif est de maintenir des espaces « ouverts » le long de la voirie d'entrée du centre-ville afin de préserver les éléments existants du patrimoine paysager.*

Dès lors, la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.

Concernant la parcelle I86, elle est en zone agricole et jouxte la parcelle 85 qui est en zone UD. Elle demande que soit décalé la limite en zone UD pour pouvoir implanter un logement nouveau (accueil de curiste ou pour leur enfant). Actuellement la limite n'est pas parallèle à al départementale ce qui impacte la constructibilité.

➔ **Réponse de la commune :**

>> *La commune ne souhaite pas prendre en compte cette remarque. En effet, la limite entre la zone « UD » et la zone « A » a été réalisé en cohérence sur l'ensemble des parcelles du secteur, avec l'objectif de préserver de toute constructibilité les fonds de parcelles afin d'assurer une transition « douce » entre les constructions, les fonds de jardins privés et les parcelles agricoles.*

>> *Il convient donc de maintenir le tracé retenu dans le cadre du second arrêt du projet de révision du PLU, cohérent sur l'ensemble du linéaire des parcelles localisées au sud de la RD17.*

12 | OBSERVATION N°57 – MONTEGUT BAU NICOLE :

Demande si la parcelle C1922 est constructible et si l'assainissement est envisagé.

➔ **Réponse de la commune :**

>> *La commune indique que 2505m² de la parcelle C1922 sont classés constructibles en zone UDa. La parcelle dispose de l'assainissement collectif au regard de l'annexe 5.3.2 du projet de PLU.*

13 | OBSERVATION N°58 – HOSONSKY MELANIE :

Demande le rattachement de la parcelle H751 à la zone Udd limitrophe à la parcelle H750 avec la zone nord Est. Souhaite s'installer et construire une maison d'habitation ou, à défaut, réaliser des cabanes en bois. Elle a des connaissances dans ces dernières et dans les chevaux. Pourquoi ne pas imaginer des ballades équestres, disposant de bois et de champs à proximité.

➔ **Réponse de la commune :**

>> *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. La parcelle mentionnée, totalement boisée, est classée en zone N conformément à l'occupation actuelle du sol, mais également dans une logique de préservation des espaces naturels.*

De plus, la commune n'a pas souhaité renforcer le développement des hameaux périphérique, moins bien desservis par les réseaux. L'objectifs est de recentrer le développement de la commune sur l'enveloppe urbaine principale, en priorisant notamment l'urbanisation sur les grandes « dents creuses » au sein des secteurs déjà urbanisés ou sur des secteurs d'extension présentant la capacité de développer des projets d'ensemble regroupant des formes urbaines nouvelles, permettant de renouveler les formes urbaines à l'échelle de la commune dans une logique de réduction de la consommation d'espace.

14 | OBSERVATION N°60 – TAUZIN :

Demande que les parcelles I79 et I80 soient rattachée à la zone UD limitrophe.

➔ **Réponse de la commune :**

>> *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette observation. En effet, les parcelles I79 et I80, terrains à vocation agricole, ont été classées en zone « A » (zone agricole) conformément à la législation en vigueur dans le code de l'urbanisme. En effet, ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux et ne présentant pas des conditions de desserte optimale. Pour rappel, seules les parcelles équipées et desservies peuvent être classées en « zone urbaine ».*

De plus, l'urbanisation de ces parcelles, de tailles importantes, entrainerait une consommation des espaces agricoles significatives et une extension urbaine, ce qui serait également contraire aux orientations du PADD.

Pour finir, la commune souhaite rappeler que ces deux parcelles sont également, pour partie, classée en zone inondable.

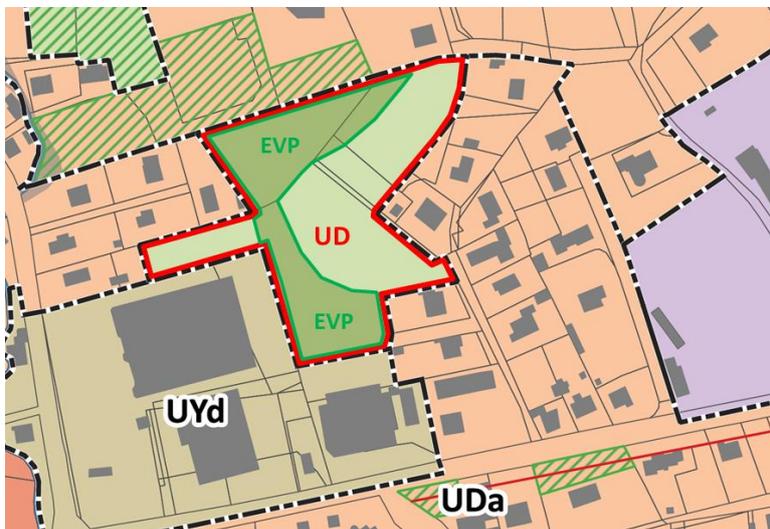
15 | OBSERVATION N°61 – PECAUT JUSTINE :

La parcelle C766 est classé en zone N dans le projet de PLU ce qui est contraignant pour son projet de construction d'une habitation à cet endroit-là. Demande le classement en Uda (comme son habitation située sur la parcelle C767). La parcelle est entourée de constructions et du supermarché Carrefour Market. Au moment de l'achat de la parcelle C766, elle avait un CU datant du 03/04/2019. Elle avait acheté cette parcelle en ayant ce projet de construction.

→ Réponse de la commune :

>> Concernant la parcelle C766, la commune souhaite répondre favorablement à cette observation. L'ensemble de la parcelle mentionnée sera classée en zone UDa. Les arguments mis en avant dans le cadre de cette observation et une visite sur site ont permis d'évaluer la possibilité d'accepter cette modification : parcelle entourée de constructions, chemin d'accès existant, unité foncière similaire à la parcelle C767 classée en zone UDa.

>> Plus globalement, c'est l'ensemble de cette zone N qui sera classée en zone UD, en lien avec les observations n°21 et n° 27. Une OAP encadrant le développement du site l'insertion des constructions et les chemins d'accès sera également ajoutée, conformément aux attentes exprimées par la MRAe et de la DDTM afin d'encadrer le développement de cette grande « dent creuse ».



16 | OBSERVATION N°66 – TISNE CLAUDE :

Sa parcelle G576 est classée à moitié en zone UDa et à moitié en zone A, il souhaiterait que l'entièreté de sa parcelle soit constructible car il a un projet de construction.

→ Réponse de la commune :

>> La commune ne souhaite pas prendre en compte cette remarque. En effet, la limite entre la zone « UD » et la zone « A » a été réalisé en cohérence sur l'ensemble des parcelles du secteur, avec l'objectif de préserver de toute constructibilité les fonds de parcelles afin d'assurer une transition « douce » entre les constructions, les fonds de jardins privés et les parcelles agricoles. De plus, la partie de la parcelle classée en zone UDa permet bien la réalisation d'un projet de construction.

>> Il convient donc de maintenir le tracé retenu dans le cadre du second arrêté du projet de révision du PLU, cohérent sur l'ensemble du linéaire des parcelles localisées au sud du Chemin de Mür.

17 | LETTRE N°10 – LAGOURGUE DANIELLE :

Demande de modification de zonage de la parcelle AC80. Elle a hérité de ce terrain en 1971 en tant que terrain à bâtir et aujourd'hui il n'a plus de valeur. Sachant que l'eau, les égouts et l'électricité se trouvent à proximité. Pense que ce zonage est issu d'une décision subjective. En 2008, le commissaire avait émis un avis partagé sur leur demande.

➔ **Réponse de la commune :**

>> La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. En effet, la parcelle AC80 a été classée en zone « A » (zone agricole) conformément à la législation en vigueur dans le code de l'urbanisme. En effet, cette parcelle n'est pas desservie par les réseaux et ne présente pas des conditions de desserte optimale. Pour rappel, seules les parcelles équipées et desservies peuvent être classées en « zone urbaine ».

De plus, la parcelle concernée est une parcelle à vocation agricole (prairie). L'ensemble agricole auquel appartient cette parcelle est beaucoup plus vaste. L'urbanisation de cette parcelle enclencherait le « mitage » d'un vaste espace agricole stratégique, ce qui serait également contraire aux orientations du PADD. La commune a souhaité s'appuyer sur la rue Kerinoo, la voie verte et les haies existantes afin de bien matérialiser les limites intangibles à l'urbanisation (limites entre les zones urbaines et naturelles / agricoles visuellement appréhendable et pérenne dans le temps). La non constructibilité de cet espace, en pente et donc à fort impact paysager, permet également de maintenir des vues ouvertes sur le « grand paysage » et un espace de respiration entre l'enveloppe urbaine principale et les autres ensembles urbanisés périphériques.

18 | EMAIL N°5 – PIERRE FRANCIS :

Souhaite que sa parcelle devienne constructible, comme c'était le cas dans le PLU précédent le PLU en vigueur. Ne comprends pas que sa parcelle ne soit plus constructible sachant que les parcelles autour de son terrain sont bâties.

➔ **Réponse de la commune :**

>> La commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande car les parcelles C1455 et C1461 correspondent à des terres agricoles et sont classées en zone A conformément à l'usage des sols.

Aujourd'hui, dans le cadre de son projet de révision du PLU, l'objectif de la commune est de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et de concentrer les constructions dans l'enveloppe urbaine principale.

La « non constructibilité » de cette parcelle permet également de maintenir un espace de respiration entre les deux noyaux urbanisés et d'assurer la discontinuité des constructions le long du Chemin de Caumia. A cet effet, dans ce secteur, seules les parcelles déjà construites et/ou intégrées dans un « noyau urbain » ont été classées en zone « constructible ».

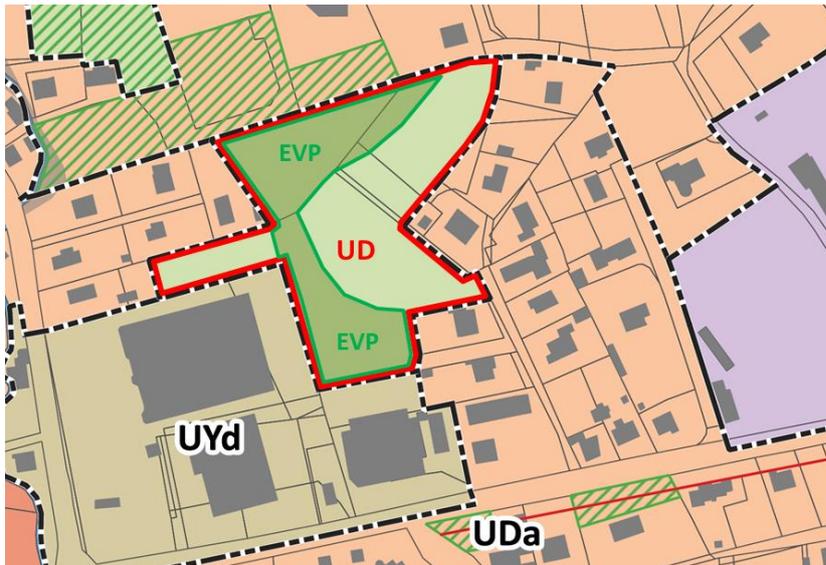
19 | OBSERVATION N°21 – SALLIER BERNADETTE :

Souhaite savoir si ces parcelles C1146, E135, E138, E139 sont constructibles dans le projet de PLU. Notamment la parcelle C1146 pour laquelle elle a un projet de construction.

➔ **Réponse de la commune :**

>> >> Concernant la parcelle C1146, la commune souhaite répondre favorablement à cette observation. L'ensemble de la parcelle mentionnée sera classée en zone UDa. Les arguments mis en avant dans le cadre de cette observation et une visite sur site ont permis d'évaluer la possibilité d'accepter cette modification.

>> Plus globalement, c'est l'ensemble de cette zone N qui sera classée en zone UD, en lien avec les observations n°61 et n° 27. Une OAP encadrant le développement du site l'insertion des constructions et les chemins d'accès sera également ajoutée, conformément aux attentes exprimées par la MRAe et de la DDTM afin d'encadrer le développement de cette grande « dent creuse ».



>> Les parcelles E135, E138, E139, isolées au cœur d'un vaste ensemble agricole, sont classées en zone agricole dans le projet de PLU, il s'agit d'une zone non constructible, sauf dérogations. Les constructions nouvelles sont autorisées à condition « qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme ». L'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes pour les habitations existantes sont autorisées sous conditions.

20 | LETTRE N°5 – DABADDIE CHRISTELLE :

Demande la révision du PLU pour le terrain cadastré H927.

→ Réponse de la commune :

>> La commune précise que la parcelle H927 est classée pour partie en zone UDd (+/- 950m²) et en zone N (+/- 4351m²). La maison d'habitation et ses abords immédiats sont bien classés en zone constructible. Le reste de ce vaste terrain, non construit et partiellement boisé, a été classé en zone N, conformément aux objectifs énoncés dans le PADD (limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et concentrer les constructions nouvelles dans l'enveloppe urbaine principale). La « non constructibilité » du reste de la parcelle permet donc d'éviter le mitage des espaces naturels.

C'est pour cela que, dans ce secteur de la commune, seules les parcelles déjà construites et/ou intégrées dans un « noyau urbain » ont été classées en zone constructible. Les grandes parcelles, localisées en limite de l'enveloppe urbaine et présentant des capacités de développement importantes, ont été classées en partie en zone « constructible » (généralement les abords de la construction existante) et pour le reste en zone « non constructible » (zone naturelle et/ou agricole, afin de ne pas étendre de manière trop significative l'enveloppe urbaine. Dès lors, la commune ne souhaite pas prendre en compte cette remarque.

2.2 | EN DISCONTINUITÉ D'UNE ZONE URBAINE

1 | OBSERVATION N°1 – M. JAYET DAVID :

Demande d'inscription des parcelles 175, 759 et 760 en zone urbanisable, aujourd'hui classé en zone A. Monsieur Jayet appui sur la constructibilité de sa parcelle et met en avant l'accessibilité de la de la route, les constructions à proximité et la possibilité de raccordement aux réseaux (50m). Il estime que sa parcelle est proche du centre, du collège, et n'est pas située en zone inondable.

➔ **Réponse de la commune :**

>> *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. En effet, les parcelles mentionnées se situent en discontinuité du tissu urbain (isolées) et n'ont donc pas été classées en zone « constructible » conformément à l'objectif de recentrer l'urbanisation en continuité du tissu urbain (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).*

2 | LETTRE N°1 – M. NORMAND PATRICK :

M. NORMAND demande de classer la parcelle H177 en zone constructible en vue d'une vente future à des particuliers bâtisseurs. Cette parcelle jouxte une parcelle construite qui dispose des réseaux et d'un accès.

➔ **Réponse de la commune :**

>> *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. En effet, la parcelle mentionnée se situe en discontinuité du tissu urbain (isolée) et n'a donc pas été classée en zone « constructible » conformément à l'objectif de recentrer l'urbanisation en continuité du tissu urbain (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).*

3 | LETTRE N°3 – CLASTRIER REMY ET MAGALI :

Demande d'extension de la zone AH à la limite parcellaire pour la parcelle B1501. La zone A est inconstructible alors que la zone AH est constructible. Il réalise cette demande pour un projet de construction de 322m² alors que possibilité de construction est aujourd'hui de 237m². Il explique que la future construction se situerait derrière une habitation existante alors que le reste du quartier se compose d'un habitat diffus, le raccordement en eau potable est déjà réalisé par des fonds publics pour rendre cette parcelle constructible

➔ **Réponse de la commune :**

>> *Conformément aux dernières évolutions législatives, la commune indique que les nombreuses zones Ah qui autorisaient des constructions dans le PLU en vigueur, ont été supprimées dans le cadre du projet de révision du PLU. En effet, les parcelles classées en zone Ah correspondaient à des STECAL (Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées) avaient été systématisées sur la quasi-totalité des hameaux / quartiers et maisons isolées. En conséquence, ces zones Ah ne répondaient pas au cadre législatif national. En effet, les STECAL sont des secteurs qui peuvent être délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13) et pour accompagner des projets connus.*

Dans le cadre de la révision du PLU, ces secteurs ont été reclassés en zone A et uniquement les « extensions limitées » sont autorisées. Seules certaines de zones Ah, présentant un caractère urbain plus affirmé, en continuité des zones urbaines centrales et desservie par les réseaux ont été reclassées en zone urbaine.

Dès lors, la commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette remarque.

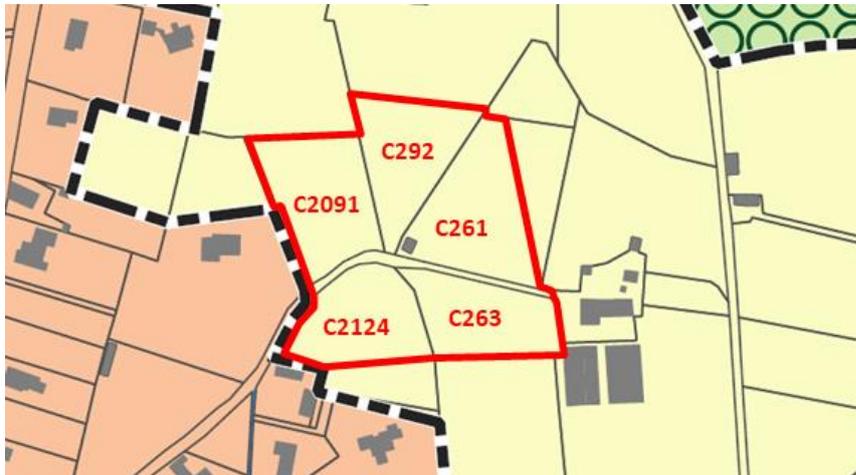
4 | OBSERVATION N°12 – PECAUT POUYES BEATRICE :

Demande la modification de zonage de sa parcelle C292 actuellement en zone agricole, elle porte un projet de construction et souhaite que la parcelle soit rattachée à la zone UD.

➔ **Réponse de la commune :**

>> *La commune est favorable à cette demande. Plus largement, en lien avec différentes observations exprimées sur ce même secteur (observations n°9, 12, 54, 34), la commune souhaite classer les parcelles C2091, C292, C261 (pour partie : +/- 3165 m²), C262, C2124, C262 et la parcelle C263 (pour partie : +/- 2680 m², en remplacement de la parcelle C260 trop éloignée) en zone UD.*

Le classement retenu permettra, pour chaque porteur de projet, d'obtenir +/- 2000 m² de surface constructible. En effet, ce secteur n'est pas éloigné des espaces centraux les mieux équipés de la commune. Un chemin d'accès, localisé au cœur du secteur, permettra de desservir efficacement les différentes opérations. Les réseaux secs et humides sont également existants (l'ancienne ferme localisée plus à l'est était bien desservie).



5 | OBSERVATION N°23 – MOUSSEIGT BRUNO :

Demande des informations sur la constructibilité de la parcelle B1105 située en zone A à 100m de zone UDa.

Souhaiterait que sa parcelle soit constructible.

→ Réponse de la commune :

>> La parcelle B1105 est située en zone A, en discontinuité de la zone UDa. En effet, la parcelle mentionnée se situe en discontinuité du tissu urbain (isolée) et n'a donc pas été classée en zone « constructible » conformément à l'objectif de recentraliser l'urbanisation en continuité du tissu urbain (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives). En zone A, seules sont admises les constructions liées à l'activité agricole ou bien l'aménagement, l'extension ou la réalisation d'annexes pour les constructions existantes. La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.

6 | OBSERVATION N°26 – M. ET MME. LAMBEZAT :

Souhaiteraient pouvoir construire sur les terrains G98, G97 classés en zone agricole.

→ Réponse de la commune :

>> *Les parcelles mentionnées sont classés en zone A et ne peuvent être reclassés en zone U car elles sont en discontinuité du tissu urbain. Seules les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées.*

En effet, les parcelles mentionnées se situent en discontinuité du tissu urbain (isolée) et n'ont donc pas été classée en zone « constructible » conformément à l'objectif de recentrer l'urbanisation en continuité du tissu urbain (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).

La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande. Elle précise que, en zone A, seules sont admises les constructions liées à l'activité agricole ou bien l'aménagement, l'extension ou la réalisation d'annexes pour les constructions existantes.

7 | OBSERVATION N°37 – CLASTRIER REMY ET MAGALI :

En complément de la remarque référencée « L3 », il demande à ce que la constructibilité de la parcelle B1501 soit complète.

→ Réponse de la commune :

>> *Conformément aux dernières évolutions législatives, la commune indique que les nombreuses zones Ah qui autorisaient des constructions dans le PLU en vigueur, ont été supprimées dans le cadre du projet de révision du PLU. En effet, les parcelles classées en zone Ah correspondaient à des STECAL (Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées) avaient été systématisées sur la quasi-totalité des hameaux / quartiers et maisons isolées. En conséquence, ces zones Ah ne répondaient pas au cadre*

législatif national. En effet, les STECAL sont des secteurs qui peuvent être délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13) et pour accompagner des projets connus.

Dans le cadre de la révision du PLU, ces secteurs ont été reclassés en zone A et uniquement les « extensions limitées » sont autorisées. Seules certaines de zones Ah, présentant un caractère urbain plus affirmé, en continuité des zones urbaines centrales et desservie par les réseaux ont été reclassées en zone urbaine.

Dès lors, la commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette remarque.

8 | OBSERVATION N°41 – CASTERA DANIELLE :

Souhaite savoir si la parcelle H601 est en zone agricole ou inondable. Elle souhaiterait que ce terrain soit constructible.

→ Réponse de la commune :

>> Après vérification, la commune précise que la parcelle H601 est bien classée en zone « A » (zone agricole) et n'est pas située en zone inondable. La constructibilité de la zone agricole n'est permise que dans un certain cadre précis. Par défaut, seuls deux types de constructions sont possibles (toute nouvelle construction autorisée en zone A ne doit donc pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Il faut toutefois que ces constructions qui ne sont pas reliées à l'activité agricole soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

En zone « A », la construction d'habitations nouvelles est toutefois autorisée si le logement est en lien avec une exploitation agricole et localisée à proximité de l'exploitation. L'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes pour les bâtiments existant sont autorisés (sous conditions).

>> La parcelle mentionnée est en discontinuité du tissu urbain, elle n'est pas équipée... En conséquence, la commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande de constructibilité.

9 | OBSERVATION N°50 – BURIE SEBASTIEN :

Souhaite savoir s'il peut construire une maison d'habitation sur la parcelle A358.

→ Réponse de la commune :

>> Après vérification, la commune précise que la parcelle A358 est classée en zone « A » (zone agricole). La constructibilité de la zone agricole n'est permise que dans un certain cadre précis. Par défaut, seuls deux types de constructions sont possibles (toute nouvelle construction autorisée en zone A ne doit donc pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Il faut toutefois que ces constructions qui ne sont pas reliées à l'activité agricole soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

En zone « A », la construction d'habitations nouvelles est toutefois autorisée si le logement est en lien avec une exploitation agricole et localisée à proximité de l'exploitation. L'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes pour les bâtiments existant sont autorisés (sous conditions).

10 | OBSERVATION N°51 – LARTIGAU JEAN :

Demande de constructibilité de la parcelle B301.

→ Réponse de la commune :

>> La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. En effet, la parcelle mentionnée se situe en discontinuité du tissu urbain (isolée) et n'a donc pas été classée en zone « constructible » conformément à l'objectif de recentrer l'urbanisation en continuité du tissu urbain (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).

11 | OBSERVATION N°51 BIS – LAVIE CAMBOT JEAN MARIE :

Souhaite implanter une habitation sur la parcelle E2045 classée en zone A. Un CU a été accordé en 2011 pour cette parcelle (plusieurs parcelles déjà construites au sud qui témoignent du réseau présent). Il considère que sa parcelle est en dent creuse vis-à-vis des habitations existantes.

→ Réponse de la commune :

>> La commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande. Les constructions existantes au sud (et mentionnées dans le cadre de cette observation) sont également classées en zone « A » (zone agricole).

En effet, le faible nombre de ces constructions ne permet pas d'identifier un hameau structurant qui aurait pu être classé en zone « constructible ». Dès lors, ce secteur de la commune n'a pas vocation à se développer (isolement, éloignement des équipements et services, faiblesse de la desserte en réseaux...).

Pour rappel, l'objectif, à travers la révision du PLU, est de limiter la consommation et le « mitage » des terres agricoles et des espaces naturels. De ce fait, la commune porte le projet de recentrer l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés ou, dans une moindre mesure, en extension de l'enveloppe urbaine principale (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).

Pour information, le certificat d'urbanisme renseigne sur la faisabilité d'un projet au regard des règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa délivrance mais ne constitue en aucun cas une autorisation d'urbanisme.

12 | OBSERVATION N°52 – CAMBLATS MICHEL :

Demande le rattachement de la parcelle C718 à la zone constructible sachant qu'il y a des maisons tout autour de la parcelle. Il ne comprend pas le tracé des zones (constructible et agricole) côté ouest sachant que la limite se situe au milieu des parcelles C1881, 1905, 1903. Il appuie sur le fait que sa parcelle présente toutes les caractéristiques pour être constructible : au bout d'une impasse, bâti, proche du centre-ville, zone qui n'a pas vocation à être agricole, dent creuse.

→ Réponse de la commune :

>> La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.

En effet, la parcelle mentionnée se situe en discontinuité du tissu urbain (isolée) et n'a donc pas été classée en zone « constructible » conformément à l'objectif de recentrer l'urbanisation en continuité du tissu urbain (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).

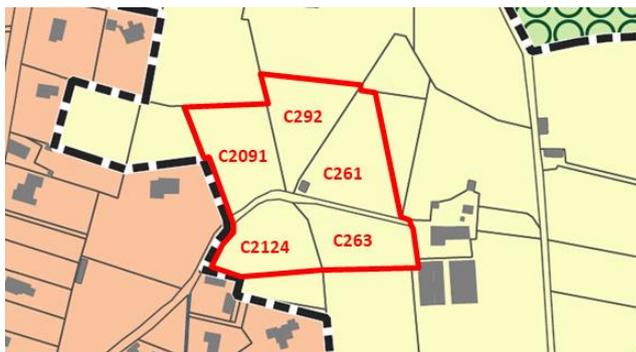
13 | OBSERVATION N°54 – BETELU MARIE AGNES :

Demande que les parcelles C260 et C261 soient constructibles.

→ Réponse de la commune :

>> La commune est favorable à cette demande. Plus largement, en lien avec différentes observations exprimées sur ce même secteur (observations n°9, 12, 54, 34), la commune souhaite classer les parcelles C2091, C292, C261 (pour partie : +/- 3165 m²), C262, C2124, C262 et la parcelle C263 (pour partie : +/- 2680 m², en remplacement de la parcelle C260 trop éloignée) en zone UD.

Le classement retenu permettra, pour chaque porteur de projet, d'obtenir +/- 2000 m² de surface constructible. En effet, ce secteur n'est pas éloigné des espaces centraux les mieux équipés de la commune. Un chemin d'accès, localisé au cœur du secteur, permettra de desservir efficacement les différentes opérations. Les réseaux secs et humides sont également existants (l'ancienne ferme localisée plus à l'est était bien desservie).



14 | OBSERVATION N°55 – LACLAU PIERRE :

Demande que la parcelle C376 devienne constructible en vue d'une cession à son fils qui souhaiterait s'installer à Salies-de-Béarn. La parcelle est actuellement entourée d'habitation et dispose d'un accès et des réseaux.

→ Réponse de la commune :

>> La commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande. Les constructions existantes (et mentionnées dans le cadre de cette observation) sont également classées en zone « A » (zone agricole). En effet, le faible nombre de ces constructions ne permet pas d'identifier un hameau structurant qui aurait pu être classé en zone « constructible ».

Dès lors, ce secteur de la commune n'a pas vocation à se développer (isolement, éloignement des équipements et services, faiblesse de la desserte en réseaux...).

Pour rappel, l'objectif, à travers la révision du PLU, est de limiter la consommation et le « mitage » des terres agricoles et des espaces naturels. De ce fait, la commune porte le projet de recentrer l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés ou, dans une moindre mesure, en extension de l'enveloppe urbaine principale (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).

15 | EMAIL N°3 – PUYOO CASTAINGS Guy :

Ils sont propriétaires des parcelles C741 – C742 – C1108 – C1352 sur lesquelles se situe leur propriété et de la parcelle C1871 qui sert de parking à leur véhicule. Ils souhaiteraient, au nom de l'unicité d'usage, que la parcelle C1871 soit classée en zone UD comme les autres parcelles pour pouvoir réaliser un abri pour leur véhicules automobile.

→ Réponse de la commune :

>> La commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande car la parcelle C1871 est séparée du reste de la propriété par un axe routier, qui marque la limite intangible à l'urbanisation.

16 | LETTRE N°7 – POCQ ALAIN :

Parcelle E1681 et E1684. Souhaite que ces parcelles soient constructibles. Ils avaient déposé un dossier complet pour la constructibilité de ces parcelles lors de la mise en place du PLU en vigueur qui n'a pas été pris en compte et renouvellent donc leur demande.

→ Réponse de la commune :

>> La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Les constructions existantes à proximité des parcelles mentionnées sont également classées en zone « A » (zone agricole). En effet, le faible nombre des constructions et leur éloignement les unes des autres ne permet pas d'identifier un hameau structurant qui aurait pu être classé en zone « constructible ». Dès lors, ce secteur de la commune n'a pas vocation à se développer (isolement, éloignement des équipements et services, faiblesse de la desserte en réseaux...).

Pour rappel, l'objectif, à travers la révision du PLU, est de limiter la consommation et le « mitage » des terres agricoles et des espaces naturels. De ce fait, la commune porte le projet de recentrer l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés ou, dans une moindre mesure, en extension de l'enveloppe urbaine principale (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU en lien avec les dernières évolutions législatives).

Parcelle AD161 et AD223. La parcelle AD223 est de propriété communale, non constructible car inondable. Depuis la construction de la maison sur la parcelle AD161, il y a plus de 60 ans, ses parents ont entretenu une partie de cette parcelle devant leur maison. La municipalité peut-elle confirmer la situation administrative de cette parcelle et indiquer éventuellement s'il peut y avoir un changement de propriété. Sa mère habite toujours sur la parcelle AD161.

→ Réponse de la commune :

>> Cette seconde observation n'est pas directement liée à la procédure de révision du PLU, objet de la présente enquête publique. La commune prendra contact avec les propriétaires afin de leur apporter une réponse.

3 | DEMANDES RELATIVES A LA COMPREHENSION DES REGLES D'URBANISME ET A LA VERIFICATION DE LA FAISABILITE DE PROJETS

1 | OBSERVATION N°4 – MME MISAJON SUSANNE :

Madame MISAJON souhaite réaliser des travaux dans la maison sur la parcelle H280 suite à un incendie, pour pouvoir retourner y vivre.

→ Réponse de la commune :

>> La commune indique que l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme inscrit que « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans notwithstanding toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

Le règlement de la zone N autorise « L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m² d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement. ». Le règlement encadre également les dispositions concernant la reconstruction à volume égal après sinistre. Il conviendra de se référer au règlement de la zone.

>> En ce sens, la commune précise que ce projet est réalisable, si le sinistre date de moins de 10 ans.

2 | OBSERVATION N°8 – MME. SAUVAGE LILY :

Mme SAUVAGE demande à réhabiliter la maison située sur les parcelles A0590, A0588, A0584, A0550 dont elle est propriétaire pour en faire son habitation principale. La maison est déjà raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité. La propriétaire paie les taxes foncières et d'enlèvements des ordures ménagères.

→ Réponse de la commune :

>> Une construction ancienne, située en zone naturelle d'un document d'urbanisme n'autorisant que les travaux sur construction existante, sans changement de destination, pourra faire l'objet d'une réhabilitation dès lors que cette construction n'est pas considérée comme une ruine. Or, la construction mentionnée est une ruine (quelques murs, absence de toiture...).

Dès lors le projet mentionné n'est pas réalisable.

A titre d'information, un arrêt de la CAA de Bordeaux n° 05BX01811 du 17 décembre 2007 précise que, dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment litigieux présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante.

3 | OBSERVATION N°10 – M. LAVIELLE JEAN MICHEL ET POUHEY MANON :

M. LAVIELLE souhaite construire sur la parcelle G195 sa maison d'habitation, en tant que chef d'exploitation. Il souhaiterait l'implanter à une distance supérieure au 50 mètres réglementaires pour les raisons suivantes :

- L'accès à l'électricité est inexistant sur ce côté du terrain et implique un coût exorbitant pour le raccord au réseau actuel. En implantant son habitation à l'autre extrémité du terrain, l'habitation se rapprocherait du réseau existant.
- En s'éloignant des 50 mètres, cette partie du terrain est moins en pente que sur la partie réglementaire, ce qui limiterait les frais de terrassement.
- Construire au-delà des 50 mètres éviterait le mitage de ses terres agricoles exploitées, en rapprochant la maison en continuité directe du voisinage. Cela maintiendrait donc un accès direct du champ agricole vers le bâtiment d'exploitation, ce qui serait plus fonctionnel pour le bétail et lui-même.
- Le dit bâtiment agricole est constitué d'un lieu de stockage de fourrage et de matériel, mais aussi d'une partie d'élevage, d'accès à l'eau et de pacage pour le bétail. Cela représente des nuisances sonores et olfactives.

→ Réponse de la commune :

>> Le règlement indique pour la zone « A » que l'implantation d'une habitation dans une distance supérieure au 50 mètre réglementaire est possible pour des raisons de : « De contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existants, à la topographie, à la nature des sols pour l'assainissement autonomes ou aux risques naturels et technologiques, de voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole. »

>> Au vu des contraintes de raccordements aux réseaux, de topographie et de nuisances présentées par Monsieur LAVIELLE, la commune précise que le projet mentionné est bien réalisable car rentrant dans les principes de dérogation prévu dans le projet de révision du PLU.

4 | OBSERVATION N°11 – COUSSIRAT BOURG FRANÇOISE :

Mme COUSSIRAT BOURG souhaite savoir s'il est possible de construire un garage sur les parcelles C1429 et C1020.

➔ **Réponse de la commune :**

>> En zone « A », la construction d'un garage est considérée comme une annexe et doit donc être rattachée à une habitation. Il n'y a aucune habitation sur les parcelles C1429 et C1020 classée en zone « A ». La construction d'un garage n'est ici pas réalisable.

En effet, une propriété peut être classée dans deux zones différentes d'un plan local d'urbanisme. Les constructions ou parties de construction situées dans chaque zone sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées. En zone « A », la réalisation d'annexes (garage, abris,...) à une habitation existante est autorisée à condition qu'elles soient limitées à 3 annexes par habitation et qu'elles respectent les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol prescrites.

5 | OBSERVATION N°13 – MC BRIDE STEWART :

Monsieur MC BRIDE est venu s'assurer que leurs quatre bâtiments sont inscrits en changement de destination dans le projet de PLU. 1561 Route de Lasbordes.

➔ **Réponse de la commune :**

>> La commune confirme que les quatre bâtiments mentionnés sont bien inscrits en « changement de destination » dans le projet de révision du PLU de Salies-de-Béarn.

6 | OBSERVATION N°14 – LAFON GILLES :

Souhaite savoir si le changement de destination CD2 sur la parcelle D197 concerne l'ensemble du bâtiment. Il souhaite transformer ce bâtiment en habitation principale suite à la cessation de l'activité agricole.

➔ **Réponse de la commune :**

>> Le bâtiment de Monsieur LAFON est inscrit au projet de PLU en changement de destination n° CD2. Cette inscription est valable pour l'ensemble du bâtiment. La commune précise donc que ce projet est bien réalisable.

7 | OBSERVATION N°15 – COUSSIRAT JEAN PAUL :

M. COUSSIRAT BOURG souhaite avoir des informations concernant le permis de construire déposé sur la parcelle E22. Le plan de construction indique une hauteur de 5,70m est représenté plus basse que le bâtiment auquel elle sera accolée et dont la hauteur est de 4,80m. Elle ne comprend pas comment une telle construction peut-être possible. Elle indique qu'il n'y a pas de côte spécifiant l'implantation de la construction sur le terrain par rapport aux limites de propriété. L'implantation d'une maison contemporaine située à environ 200m du château Saint Pré portera atteinte au caractère et intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels.

Propriétaire de la parcelle E20, un chemin rural les sépare de la parcelle E22, ce dernier est fermé au niveau de la parcelle 23 et présentera un risque pour les personnes utilisant cet accès. Ce terrain se situe dans une zone comportant des aléas forts : argiles et glissements possibles pouvant impacter le chemin rural et leur propriété.

➔ **Réponse de la commune :**

>> Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la révision du PLU. Il faut se rapprocher du service instructeur. Si le permis de construire a été accordé, il se base sur le PLU en vigueur.

8 | OBSERVATION N°18 – CAZENAVE BERNADETTE :

Demande d'informations sur le règlement écrit des zones UL concernant sa parcelle AK70 : elle souhaite avoir la confirmation que la construction d'habitation est possible sur cette zone.

➔ **Réponse de la commune :**

>> *Le règlement écrit du projet de PLU autorise les constructions à usage d'habitation sous conditions : "Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition d'être destinés :*

- *soit aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du site de tourisme et/ou loisirs concerné,*
- *soit aux personnes dont la présence saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou l'animation du site de tourisme et/ou loisirs concerné."*

>> *La commune précise donc que si le projet ne répond pas aux conditions inscrites dans le règlement de la zone UL, il n'est pas possible de créer une maison d'habitation. Seule une évolution du zonage et un classement en zone UD permettrait de s'affranchir de ces conditions.*

9 | OBSERVATION N°20 – HOURDEBAIGT PIERRE :

Le propriétaire demande des informations concernant la possibilité de faire construire des habitations sur ses parcelles AK499 et AK500 classées en zone UD et 1AU.

➔ **Réponse de la commune :**

>> *En zone UD, la construction d'habitation est possible sans limitation. Pour que ce règlement entre en vigueur, il faudra attendre l'approbation du projet de révision du PLU.*

En zone 1AU, toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le Plan Local d'Urbanisme. Pour la parcelle AK500, il s'agit de l'OAP « Mosqueros Est ». La constructibilité de la parcelle AK500 est donc soumise à la compatibilité avec les orientations de l'OAP.

10 | OBSERVATION N°22 – INDIVISION MOUSSEIGT :

Demande les possibilités de constructions sur les parcelles C0219, C1318, C1319. Il souhaiterait réaliser la démolition du bâtiment parcelle C0219 pour le reconstruire. Il souhaiterait créer un loft dans le hangar et également diviser le terrain en deux pour y réaliser des constructions.

➔ **Réponse de la commune :**

>> *Le règlement indique que "La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique. La zone N correspond à la zone naturelle stricte, dans laquelle toute construction est interdite." En zone N seul l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes pour les constructions existantes sont autorisées sous conditions.*

Pour la création du loft, le bâtiment doit faire l'objet d'un changement de destination dans le règlement écrit du projet de PLU. Ce qui n'est pas le cas dans le cadre de projet présenté à l'enquête publique.

La démolition / reconstruction d'un bâtiment n'est encadrée qu'en cas de sinistre dans le règlement.

11 | OBSERVATION N°24 – CONBEBIAS THOMAS :

Souhaite s'assurer de la possibilité de réaliser un abri de jardin sur la parcelle B882, classée N, et dans quelle condition.

➔ **Réponse de la commune :**

>> Deux cas de figure existent. Une autorisation d'urbanisme est requise pour toute construction qui dépasse 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. La surface de plancher ne prend en compte que les surfaces couvertes et closes dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à 1,80 m. Elle est calculée à l'intérieur des murs et les surfaces correspondant aux trémies d'escalier sont à déduire. L'emprise au sol correspond à l'ombre portée du bâtiment sur le sol lorsque le soleil est à la verticale.

- Pour une dimension inférieure ou égale à 5 m², aucune autorisation n'est à demander, excepté si l'abri dépasse 12 m de hauteur. Dans ce cas, une déclaration préalable de travaux doit être demandée.
- Pour une surface supérieure à 5 m² jusqu'à 20 m², une déclaration préalable suffit excepté pour une hauteur supérieure à 12 m, pour laquelle une demande de permis de construire est obligatoire.
- Pour un abri de jardin de plus de 20 m², un permis de construire doit être obligatoirement demandé.

1 / Dès lors, si l'abri de jardin projeté fait moins de 5 m² d'emprise au sol (et moins de 12 m de hauteur), il pourra être implanté sur la parcelle B882 car non soumis à autorisation d'urbanisme.

2 / Si l'abri de jardin projeté fait plus de 5 m² d'emprise au sol (ou plus de 12 m de hauteur) et si l'habitation mentionnée se situe sur la parcelle B881 (Zone UDe), alors la construction de cet abris de jardin ne sera pas possible sur la parcelle B882 située en zone N. En effet, dans ce cas de figure, l'abri de jardin est considéré comme une annexe à une habitation et le règlement dépend donc de la zone sur laquelle se situe l'habitation. L'abri de jardin devra donc être réalisé sur la même zone, c'est-à-dire sur la partie de l'unité foncière classée en zone UDe.

En effet, une propriété peut être classée dans deux zones différentes d'un plan local d'urbanisme. Les constructions ou parties de construction situées dans chaque zone sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées. En zone « N », la réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante est autorisée à condition qu'elles soient limitées à 3 annexes par habitation et qu'elles respectent les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol prescrites.

12 | OBSERVATION N°25 – MME HOURDEBAIGT :

Souhaite s'assurer de la possibilité de réaliser une construction à usage d'habitation sur sa parcelle B1616, classée en zone UDe.

➔ **Réponse de la commune :**

>> La zone UDe autorise les constructions nouvelles à usage d'habitation en zone UDe. Le projet mentionné est donc réalisable.

13 | OBSERVATION N°28 – M. ET MME GAVALET :

Ils disposent d'une autorisation de déclaration de travaux pour l'habitation existante, les travaux sont actuellement en cours sur la parcelle B348. Or, sur le projet de révision, leur parcelle est classée en zone A. Ils souhaitent poursuivre les rénovations et créer une extension en vue de faire de l'habitation leur résidence principale. Ils souhaitent savoir si cela est possible.

➔ **Réponse de la commune :**

>> Les autorisations de travaux délivrées avant la révision du PLU ne sont pas soumises au règlement du projet de PLU.

Concernant la poursuite des rénovations et la création d'une extension, le règlement écrit du projet de PLU encadre les extensions de la manière suivante : "L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m² d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement".

L'extension de l'habitation est donc autorisée.

14 | OBSERVATION N°29 – PUYOO JEAN LUC :

Dispose d'une grange sur la parcelle A60 située en zone A. Souhaite faire des travaux de rénovation de la grange pour la transformer en habitation à l'avenir, le bâtiment dispose déjà de l'accès aux réseaux.

→ Réponse de la commune :

>> *Pour réaliser ce projet, le bâtiment doit faire l'objet d'un changement de destination inscrit dans le règlement écrit du projet de PLU, ce qui n'est pas le cas dans le projet soumis à l'enquête publique.*

15 | OBSERVATION N°30 – DONG QUOC BINH :

Souhaite s'assurer que sa parcelle AD132 est bien classée en zone UYd. Il souhaite savoir s'il peut dès à présent débiter les travaux d'aménagement. Il dispose d'une autorisation datant de 2019 pour la demande de travaux préalable.

→ Réponse de la commune :

>> *La parcelle est bien classée en zone UYd. La déclaration préalable de travaux est valable 3 ans. Si l'autorisation du propriétaire est encore valable (moins de 3 ans), il peut débiter ses travaux. Le cas contraire, il conviendra au pétitionnaire de refaire une demande qui sera instruite sur la base du règlement du PLU révisé dès son approbation.*

16 | OBSERVATION N°31 – BAREILLE JEAN CLAUDE :

Souhaite s'assurer de la possibilité de construire un bâtiment à usage d'habitation sur la parcelle E568, classé A, pour que son fils exerce son activité agricole.

→ Réponse de la commune :

>> *La commune confirme la possibilité de réaliser une construction nouvelle en zone A, puisque l'habitation est en lien direct avec l'activité agricole. Le règlement de la zone « A » indique que : « Les habitations des personnes sont autorisées à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme :*

- *A 50 mètres maximum,*
- *Lorsque le logement est justifié par une activité d'élevage relevant de la réglementation des installations classées, il peut s'implanter à l'intérieur du périmètre de protection généré par le bâtiment relevant de l'ICPE,*
- *Dans les deux cas cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier dûment de contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existant, à la topographie, à la nature du sol pour l'assainissement autonome ou aux risques naturels et technologiques. »*

17 | OBSERVATION N°32 – RICHARD CHANTAL :

Souhaite s'assurer que les aménagements et les extensions sont autorisés pour la maison située en zone A sur la parcelle B763. Il souhaite mettre à la vente cette maison.

→ Réponse de la commune :

>> *La commune confirme que le règlement de la zone A autorise les aménagements et les extensions des habitations existantes sous condition les conditions suivantes :*

« L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m² d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.

La réalisation d'annexes (garage, abris,...) à une habitation existante est autorisée à condition qu'elles soient limitées à 3 annexes par habitation et qu'elles respectent les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol prescrites aux articles suivants.

[...]

La réalisation d'annexes (garage, abris,...) à une habitation existante est autorisée sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation principale. »

18 | OBSERVATION N°33 – LLORACH :

Souhaite savoir si dans le projet de PLU, il y a des modifications sur le secteur UB vis-à-vis du PLU en vigueur.

→ **Réponse de la commune :**

>> Le sous-secteur UBa « secteur résidentiel, sans possibilité de création de commerce nouveaux » a été supprimé et intégré à la zone UB. Les commerces sont maintenant autorisés sous conditions dans le règlement de la zone UB.

Les sous-secteurs UBp et UBap ont également été supprimés. Le règlement fait maintenant systématiquement référence au Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP) dans les zones concernées afin de renvoyer au règlement annexé au PLU.

La différenciation des règles vis-à-vis de la bande de 25m par rapport à l'alignement inscrite au règlement de la zone UB dans le PLU en vigueur a également été supprimée.

19 | EMAIL N°1 – BOURTAYRE ANNE :

Souhaite savoir le projet de PLU prévoit de classer sa parcelle B1642 en zone constructible. Elle a acheté ce terrain viabilisé en 2000 avec un certificat d'urbanisme positif délivré en 2004 puis annulé en 2007.

→ **Réponse de la commune :**

>> La commune indique que le terrain n'est pas situé en zone constructible. Il est classé en zone N dans le projet de PLU. En zone N, seuls sont autorisés les aménagements et extensions des habitations existantes et la réalisation d'annexes. La construction d'habitation nouvelle n'est pas autorisée. La commune ne souhaite pas classer ce terrain en zone constructible car il se situe en discontinuité du tissu urbain. La commune souhaite prioriser l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés ou en continuité du tissu urbain.

Pour information, le certificat d'urbanisme renseigne sur la faisabilité d'un projet mais ne constitue en aucun cas une autorisation d'urbanisme.

20 | OBSERVATION N°39 – TRIBOT LASPIERRE (SCI LA COULOMMIERE):

Souhaite connaître la possibilité de construire une piscine sur les parcelles D62 et D63.

→ **Réponse de la commune :**

>> La construction d'une piscine est autorisée en zone A. En effet, une piscine est considérée comme une annexe à une habitation existante et ces dernières sont autorisées en zone A (sous conditions).

21 | OBSERVATION N°40 – PLA LAUGA NATHALIE :

Souhaite connaître le statut des parcelles C563 et C568

→ **Réponse de la commune :**

>> Les parcelles C563 et C568 sont classés en zone A. "La zone A correspond à la zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole."

22 | OBSERVATION N°42 – MENAT JEAN :

Monsieur MENAT a un projet de panneaux solaires au sol sur la parcelle B1657, mais le projet de règlement dit que ce n'est pas possible. Il souhaiterait que le règlement évolue.

→ **Réponse de la commune :**

>> L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est interdite en zone A, conformément à la législation en vigueur, dans l'objectif de préserver les activités agricoles.

23 | OBSERVATION N°45 – DOURDEIN ÉRIC :

Demande s'il est possible de construire un garage sur les parcelles H92 et 93.

→ **Réponse de la commune :**

>> *La commune confirme qu'il est possible de réaliser un garage. Le règlement écrit indique qu'en zone A : « La réalisation d'annexes (garage, abris,...) à une habitation existante est autorisée sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation principale. »*

24 | OBSERVATION N°46 – VERDIER (DU) MARIE HELENE :

Sollicite l'accord de la ville pour acquérir les parcelles C214, C215, C216. Elle considère que ces parcelles sont urbanisables.

→ **Réponse de la commune :**

>> *La commune précise que les parcelles mentionnée ne sont pas urbanisable. Plus précisément, les parcelles C214, C215, C216, presque totalement boisées, ont été classées en zone N conformément à la législation inscrite dans le code de l'urbanisme. En effet, ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux et ne présentant pas des conditions de desserte optimale. Pour rappel, seules les parcelles équipées et desservies peuvent être classées en « zone urbaine » (Zone U).*

25 | OBSERVATION N°48 – INDIVISION LAFONT :

Ils ont une construction vétuste sur la parcelle C941 qu'ils souhaiteraient rénover pour en faire une maison d'habitation.

→ **Réponse de la commune :**

>> *En zone « A », l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexe sont autorisés. En fonction du statut de la construction (bâtiment agricole, grange, ..), il conviendra de faire une demande de changement de destination qui doit être inscrite dans le règlement écrit via modification du PLU communal. Toutefois, la commune précise que la parcelle mentionnée est localisée en zone inondable (PPRI), ce qui peut contraindre très fortement le projet.*

26 | OBSERVATION N°49 – BURIE ODETTE :

Envisage de construire une extension non attenante de type piscine sur les parcelles A245 et A249, quelles sont les règles et est-ce possible alors que la parcelle se situe en zone agricole ?

Demande une autorisation de constructibilité sur les parcelles A255, A256, A257, A258 sachant que toutes les parcelles sont construites ?

→ **Réponse de la commune :**

>> *La construction d'une piscine est autorisée en zone A, elle est considérée comme une annexe a une habitation existante.*

>> *Les parcelles A255, A256, A257, A258 sont située en zone agricole, en discontinuité du tissu urbain. La commune ne souhaite donc pas apporter de réponse favorable à cette demande de constructibilité. Seules les habitations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans le règlement écrit. La commune souhaite prioriser l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés ou en continuité des enveloppes urbaines*

27 | OBSERVATION N°56 – PASCAL ISABELLE :

Demandes d'informations sur la nouvelle réglementation en matière d'urbanisation en zone patrimoine naturel remarquable (en lien avec la SPR). Elle fait également les propositions suivantes :

- Limiter en zone naturelle Uddp les constructions : préservation du milieu naturel et des espèces protégées
- Réduire l'assainissement autonome en prolongeant l'actuel assainissement collectif ce qui limiterait le rejet des eaux usées et la pollution du Saleys.

→ Réponse de la commune :

>> Il est à noter que les zones naturelles et les zones UDD sont bien distinctes. L'indice -p a été supprimé dans le projet de PLU. Le règlement de zone indique que la zone est concernée par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable et fait un renvoi aux annexes du PLU se référant aux dispositions réglementaires particulières. Le SPR n'a pas été révisé et sa réglementation restera pleinement valable après approbation de la révision du PLU (le SPR est annexé au projet de révision du PLU).

Les parcelles E1628-E1626 sont situées en zone UDD dans le projet de PLU. Dans le périmètre SPR, ces parcelles se situent en classement PN « espace naturel ou agricole ». Le document en annexe 5.8.1 vient compléter le règlement écrit du PLU et limite les constructions. Sont par exemple considérées comme incompatibles avec l'aspect général du paysage :

- Les constructions sous forme de bâtiments isolés, notamment s'ils sont susceptibles de se traduire par du « mitage » dans le paysage, et s'ils ne sont pas rendus nécessaires par la mise en valeur du site, la sécurité et les réseaux,
- Le développement urbain, sous forme de quartiers d'habitation, de zone d'activité »

>> La commune précise également qu'il n'est pas envisagé d'étendre les secteurs d'assainissement collectifs. Cependant, les secteurs classés en assainissement individuel ne permettent pas le rejet des eaux usées dans le Saleys. Les propriétaires doivent se conformer à la législation en vigueur encadrant l'assainissement individuel. L'installation d'un assainissement individuel est une obligation pour tous les logements non raccordés aux égouts. Un service public municipal est chargé de contrôler régulièrement la conformité de votre installation. Un diagnostic assainissement récent doit être obligatoirement réalisé avant la vente du logement.

28 | OBSERVATION N°59 – DUBOIS JEAN-CLAUDE ET COPROPRIETE GRITCHOLE :

Les copropriétaires apprennent que la municipalité a pour projet d'ouvrir le chemin identifié par l'emplacement réservé n°6 au public. Ils souhaitent rappeler qu'il s'agit d'un chemin privé appartenant dans sa presque totalité à la copropriété Gritchole.

Ce chemin est clôturé dans sa partie sud par un portail permettant aux copropriétaires d'accéder au chemin du Padu, dans sa partie nord une barrière type agricole sépare la copropriété du reste des occupants qui utilisent le côté nord pour quitter le chemin.

Ces travaux ont été effectués suite à de nombreuses incivilités que nous subissons et pour garantir la tranquillité et la sécurité des résidents. L'ouverture au public ne fera que ramener cette situation et augmenter le trafic routier vers le chemin du Padu dont l'accès peut être considéré comme dangereux.

Pour ces raisons, les copropriétaires s'opposent à la main mise de la municipalité sur ce chemin.

→ Réponse de la commune :

>> La commune souhaite rassurer les copropriétaires en indiquant que ce projet n'a pas pour vocation à augmenter le trafic routier. En effet, l'emplacement réservé n°6 a été identifié pour la création d'une liaison douce. Si, à terme, ce chemin devenait public, la collectivité, attentive à la préservation du cadre de vie, exercera son pouvoir de police afin que l'ouverture de ce chemin ne devienne pas source de nuisance pour les riverains.

29 | OBSERVATION N°62 – LABOURDETTE CLAUDIE :

Souhaite savoir si la révision du PLU amène des modifications sur le statut du bâtiment sur la parcelle AH263. Le liseré rose entourant la maison et rendant le lien « Patrimoine à conserver » est-il toujours d'actualité ?

→ Réponse de la commune :

>> Le projet de PLU conserve l'identification du patrimoine bâti à conserver. Il est identifié dans le règlement graphique sur le poste de légende « Immeuble ancien > patrimoine architectural et urbain (tout ou partie) ». Les dispositions associées dans le règlement écrit sont les suivantes :

« Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis a permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à une déclaration préalable ou à un permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de patrimoine à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale. De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux. »

30 | OBSERVATION N°63 – PRAT PATRICE, PRAT CECILE :

Leurs parcelles H846 et H849 sont en zone agricole dans le projet de révision. Ils ont un projet d'extension (chalet en bois de 20 m²), où peuvent-ils positionner le chalet sur la parcelle ?

→ Réponse de la commune :

>> Le règlement de la zone agricole autorise les extensions de la manière suivante :

« L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m² d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement. »

Attention, la demande concerne la réalisation d'un chalet. Pour être considérée comme une extension, il devra être réalisé en continuité de l'habitation existante. La commune rappelle que le règlement de la zone « A » n'autorise que pas les constructions nouvelles si elles sont nécessaire à une activité agricole.

Si la notion de chalet renvoi à un garage de +/- 20 m² de surface, le projet pourra être bien être réalisé. En effet, cette construction est considéré comme une annexe et les annexes sont autorisées en zone A sous conditions).

31 | OBSERVATION N°64 – LARTIGAU MARIE :

Souhaite que les parcelles B524 B525 B526 et B528 soient constructibles. Les parcelles B1665, B1666, B1680 et B518 à proximité sont constructibles (zone Ah du PLU en vigueur).

→ Réponse de la commune :

>> La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. En effet, les parcelles sont classées en zone A dans le projet de PLU et ne peuvent faire l'objet de construction nouvelles, en dehors du cadre d'une activité agricole. Dans son projet de révision du PLU, en lien avec les dernières évolutions législative, la commune poursuit l'objectif de limiter la consommation et le mitage des terres agricoles et souhaite concentrer les constructions nouvelles au sein de l'enveloppe urbaine.

>> La commune informe également que les parcelles constructibles à proximité dans le PLU en vigueur, pointée par la famille LARTIGAU ont également été déclassées en zone « A » et ne sont donc plus constructibles (hors dérogations et conditions spécifiques associées à la zone « A »).

32 | OBSERVATION N°65 – GAESLER NICOLE :

Demande s'il est possible d'aménager un garage ou un hangar sur leur terrain classifié en zone A ou N pour les parcelles E749, E750, E1934, E1936. Ils n'ont pas pu trouver les parcelles correspondantes sur le projet de PLU disponible sur l'ordinateur de la mairie.

→ **Réponse de la commune :**

>> *Les parcelles sont bien référencées sur le plan de zonage du projet de PLU. Elles sont classées en zone A. Suivant le projet des propriétaires il conviendra de considérer leur projet comme une extension ou une annexe.*

Le règlement écrit les encadre de la manière suivante :

« L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, sont autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m² d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.

La réalisation d'annexes (garage, abris,...) à une habitation existante est autorisée à condition qu'elles soient limitées à 3 annexes par habitation et qu'elles respectent les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol prescrites aux articles suivants. »

33 | OBSERVATION N°67 – GAUGUE CHARLAS JEAN LOUIS :

Pour cette remarque il convient de se référer à la réponse apportée à la lettre n°11.

4 | DEMANDES « GENERALES » RELATIVES AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALIES DE BEARN

1 | OBSERVATION N°5 – M. CARITE AULNE :

Concernant l'aménagement illégal d'un terrain de moto-cross sur la parcelle A0341 actuellement classés en zone Nm dans le PLU en vigueur (Zone naturelle permettant les loisirs motorisés), cette dernière est reclassée en N dans le projet de PLU. Ils soutiennent pleinement cette modification car le terrain de moto-cross produit des nuisances sonores et environnementales importantes :

- Risque environnemental sur le bassin versant qui alimente un cours d'eau classé Natura 2000. Les aménagements et terrassement pour la création d'un terrain de moto-cross ont été réalisés sans permis d'aménager, juste en amont du ruisseau de Bernatère.
- Pollution de l'air par les émissions de GES des moteurs thermiques
- Nuisances sonores des activités de moto-cross dans un cadre naturel préservé, riche en chemins et sentiers ou de nombreux randonneurs et promeneurs viennent chercher le calme et la tranquillité.

Ils remarquent également que les zones Nm sur la commune sont en contradiction avec l'axe 2 du PADD. Par ailleurs, ces zones et les loisirs motorisés qui y sont potentiellement pratiqués entre en contradiction totale avec les nombreux appels du gouvernement à réduire les consommations d'énergies dans le cadre du « Plan National de Sobriété Énergétique ».

Pour toutes ces raisons ils appuient la disparition des zones Nm.

→ Réponse de la commune :

>> La commune prend acte de cette remarque qui ne demande pas de modification particulière du projet de PLU.

2 | OBSERVATION N°43 – BENEGUI NICOLAS :

>> Pour cette remarque il convient de se référer à la réponse apportée à la lettre n°11.

3 | LETTRE N°4 – RODIER JEAN PIERRE :

Conteste la modification du virage avec une voie d'accélération et le busage de 6m de large qui a été fait à l'entrée de leur parcelle I71.

→ Réponse de la commune :

>> Cette demande n'est pas liée au projet de révision du PLU. Cet aménagement a été réalisé en lien avec les risques d'inondation. Il conviendra de se rapprocher des services techniques pour plus d'information.

4 | LETTRE N°11 – ENVOI GROUPE DE 7 PERSONNES :

>> La remarque étant très exhaustive, l'extrait du courrier est intégré ici dans son intégralité :

Suite à notre entretien du 25 octobre dernier, c'est au titre de l'intérêt collectif que je vous adresse mes observations :

- **Je remets en cause les hypothèses démographiques**, irréalistes et à la base du calcul des logements à produire et des zones à urbaniser (comparaison données INSEE 2013 & 2019 et hypothèses contradictoires entre justification des choix et PADD)(0,3% ou 0,45% de croissance ? 132 logements ou 147 ?). La reconquête des logements vacants (7/an) est faible au regard du potentiel (482 logements vacants en 2019).
- **Je remets en cause de la création de la ZAE des Pyrénées (OAP 4)** pour les raisons suivantes : zone de débordement des cours d'eau, zone Natura 2000, marge de recul des berges (10m) et emprise maximale des constructions à 60% entraînant une réduction notable de l'emprise initiale et ne libérant pas les 6 hectares (nécessaires?), SDIS en zone potentiellement inondable (devenir du local des pompiers actuel?), activité économique relevant d'une compétence communautaire et non plus communal, secteur sensible en entrée de ville (menaces et enjeux identifiés en lien avec la TVB, biodiversité affectée, mitage, harmonie paysagère, ...), création de 2 ponts en zone rouge interdite à toute urbanisation, risque fort de retrait gonflement des argiles, présence probable de vestiges archéologiques, respect de la ZAN (« aménagement d'un espace paysager », « insertion paysagère » sur une zone actuellement non urbanisée?).
- **Je remets en cause la création de l'OAP 3 BEIGMAU** pour les raisons suivantes : une justification d'espace « déjà » anthropisé est avancée pour l'autoriser et une insertion paysagère est évoquée afin d'assurer son intégration dans l'environnement et qualifier l'entrée de ville alors que cette zone est contiguë à une ZNIEFF II et le site Natura 2000 à environ 200 m. L'urbanisation de cette zone va à l'encontre de l'orientation 2 sur les entrées de ville et contribue à l'artificialisation des sols (ZAN) et à l'extension de l'urbanisation et grignote des espaces NAF.
- **Je remets en cause les emplacements réservés (ER)**, notamment pour l'aménagement de parkings, particulièrement en zone ZNIEFF de type I (ER11– Vallon de Bernatère et Arriou de Poursuibes). 30,4% (42810m²) des ER sont destinés à des parkings (artificialisation des sols).
- **Je remets en cause le passage de N1 en UE du parc de Mosqueros** alors qu'on insiste sur « les éléments à protéger pour des motifs paysagers ou écologiques ». C'est une zone à maintenir en N.

- **Je souligne un manquement de compatibilité du PLU avec des documents de rangs supérieurs** : SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 (*demande de couverture intégrale du territoire par des S.A.G.E, engagement à la suppression des pollutions domestiques significatives, mesures pour le changement climatique*), PGRI 2022-2027 (Non-prise en compte de l'axe stratégique N°1 « *Veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques)* » Cf été 2022), SRADETT Nouvelle-Aquitaine (Non-prise en compte des orientations majeurs : *anticiper les impacts du changement climatique pour le secteur du tourisme, requalification des entrées de villes et des zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité, valorisation des eaux pluviales et des eaux grises dans l'aménagement en favorisant la végétalisation, source de rafraîchissement naturel, préservation et restauration des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques), préservation et restauration de la biodiversité pour enrayer son déclin, accélération de la transition énergétique et écologique pour un environnement sain et des orientations associées : réduction des consommations d'énergie et les émissions de GES aux horizons 2021, 2026, 2030 et 2050, développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture solo (passage de la zone de rencontre de 20 à 30 km/h), réduction des consommations d'énergie des et dans les bâtiments, valorisation de toutes les ressources locales pour multiplier et diversifier les unités de production d'énergie renouvelable*). A la réduction des consommations d'énergie des bâtiments, on favorise de nouvelles constructions au lieu de repenser l'existant et faire levier sur la vacance des logements. Enfin à l'objectif SRADETT « *Être inventif pour limiter les impacts du changement climatique, définir et appliquer les stratégies locales d'adaptation par une anticipation des risques* », la réponse de la municipalité est une « *prise en compte des risques présents sur le territoire par les règlements* ».
- **Je note l'absence de précisions sur les engagements** en réponse aux demandes de la DDTM (29/07/2022) et de la MRAe (25/07/2022) notamment : ZAE des Pyrénées (Natura 2000 et zones de débordements), conséquences d'une activité thermique et touristique accrue (assainissement : rejets thermaux supplémentaires par exemple).
- **Je souligne enfin l'utilisation de documents fondamentaux « anciens » ou « non-pertinents »**, voire incohérents avec le projet : eau (2018 annexe 5.2), assainissement (2012 annexe 5.3), pollution de l'air et nuisances sonores qualifiées d'enjeu faibles (AIRAQ 2012), données INSEE sur des problématiques majeures au regards du contexte actuel.

➔ **Réponse de la commune :**

>> **Point n°1 :** le projet de développement inscrit dans la révision du PLU de Salies-de-Béarn est basé sur une inversion des tendances passées. Dès lors, la commune souhaite apporter quelques précisions concernant les perspectives démographiques retenus dans le cadre du projet de révision du PLU communal. Les élus communaux portent un ambitieux projet de territoire qui vise à inverser les tendances passées et relancer la croissance démographique du territoire. L'objectif est de rendre plus attractif le territoire en activant plusieurs leviers : évolution du positionnement touristique (dont volet thermalisme) avec création de nouveaux emplois (expliquer en quoi ces projets, contrairement au passé permettront de créer des emplois), mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, reconquête du centre-ville et des espaces publics centraux, diversification et repositionnement de l'offre de service, permettre de maintenir puis de développer l'offre économiques locale... A ce titre, les perspectives démographiques ne s'inscrivent pas dans la continuité des tendances observées par le passé (population en décroissance). L'avis de la MRAe semble comporter une erreur. Le PADD précise : « une hypothèse de croissance démographique envisagée de 0,45%/an afin d'enrayer les pertes démographiques et renouer avec une dynamique positive. Ces perspectives démographiques nécessiteront la production d'environ 147 logements afin de répondre aux besoins de la population existante et des futurs arrivants » (PADD page 7).

>> **Point n°2 :** le projet de création de la ZAE des Pyrénées est un projet stratégique pour la commune de Salies-de-Béarn mais également pour l'ensemble du territoire communautaire. En effet, les zones d'activités existantes sont aujourd'hui saturées et il convient d'offrir de nouvelles disponibilités foncières pour permettre l'accueil de nouvelles activités qui aujourd'hui souhaiteraient s'installer sur le territoire communal mais n'arrivent pas à trouver de foncier disponible et attractif. Ce secteur a été retenu car c'est celui qui, par son urbanisation, entrainera le moins de contrainte. Sa localisation à proximité du centre-ville et le long de la RD 933 et de la voie de contournement RD 430 sont également des aspects positifs qui ont conduit à faire ce choix. Ce projet et ses orientations, tels que retranscrits dans le projet de révision du PLU, ont reçu l'aval des services de l'Etat, également sur le plan enivrer. Des adaptations réglementaires seront apportées au dossier afin de répondre aux attentes de la DDTM et de la MRAe.

>> **Point n°3 :** la mise en place de l'OAP Beigmau va permettre justement de finaliser l'aménagement de l'entrée de ville. Des orientations d'aménagement spécifiques ont été mise en place afin de réduire les impacts environnementaux du projet et ainsi assurer la qualité urbaine de l'entrée de ville. Il n'est nullement mentionné dans le dossier que cet espace est déjà anthropisé. La commune a bien conscience que ce projet est l'un des derniers secteurs projets résidentiels en extension urbaine et donc entraînant une consommation foncière.

La mise en œuvre du ZAN n'est pas encore obligatoire pour l'élaboration et la révision des PLU. Toutefois, la commune a choisi d'anticiper sa mise en œuvre en réduisant de manière drastique les zones à urbaniser (notamment à vocation résidentielle, de réduire drastiquement les capacités de développement des hameaux et de concentrer son projet sur un réinvestissement des enveloppe urbain existante notamment via la mobilisation des dents creuses et par l'encouragement à la densification qualitative et maîtrisée. L'évolution des superficies de zones entre le PLU en vigueur et le projet de PLU souligne une réduction drastique des zones à

urbaniser, passant 32,6 ha à 4,5. Cette réduction s'explique principalement par le reclassement de la grande majorité des zones 1AU et 2AU en zone agricole ou naturelle (28 ha).

Cette première étape devra être approfondi à horizon 2027 / 2030, délais aujourd'hui identifiés pour mettre en conformité les PLU avec l'enjeu de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). En effet, la loi 3DS accorde aux régions six mois de plus pour intégrer les objectifs de la loi Climat dans leurs schémas d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Srdadet), soit jusqu'au 22 février 2024 - et non plus jusqu'au 22 août 2023. Par effet de compatibilité, ces objectifs devront avoir été déclinés et intégrés aux Scot, dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi Climat (d'ici 2026) - et dans les 6 ans, pour les PLU (d'ici 2027).

>> **Point n°4** : les ER pour parking répondent à une stratégie de gestion du stationnement à l'échelle de la commune. Certains vont permettre de réduire la pression de l'automobile en centre-ville afin de pouvoir engager la reconquête des espaces centraux au profit des autres modes de déplacement et ainsi permettre d'y développer de nouveaux usages. Ces actions seront menées en lien avec le programme PVD, en cours d'étude. L'ER n°11 va permettre de gérer le stationnement des touristes dans une zone adaptée afin de réduire fortement le stationnement anarchique que l'on peut observer à proximité de certains secteurs naturels et forestiers.

Aménager un parking ne veut plus forcément dire imperméabiliser la totalité des surfaces : des matériaux drainant peuvent être utilisés. Les aménagements retenus peuvent associer préservation d'espaces végétalisés et de pleine terre, mise en place de nou... Créer de nouveaux espaces de stationnement ne se résume plus à « couler » une simple couche de bitume.

>> **Point n°5** : il a été fait le choix de ne pas classer les espaces verts publics en zone « N » (zone naturelle) au regard d'une réglementation associée à cette zone trop restrictifs qui pourrait mettre en péril des projets de valorisation / réaménagement de ces espaces. Cette stratégie est d'autant plus pertinente que les principaux parcs de la commune regroupent de nombreux équipements et services (parcs équipés), dont l'évolution sera impossible avec un classement en zone N. C'est notamment le cas du Parc des Mosqueros. Toutefois, la commune précise qu'elle n'a pas l'ambition de réduire ces espaces de parcs qui participent pleinement à l'identité du territoire et à la qualité du cadre de vie. Preuve en est, les boisements les plus remarquables ont été classés en EBC (Espaces Boisés Classés) et la quasi-totalité de ces espaces verts (pour les espaces non construits) est couverte par une servitude d'espaces verts protégés (EVP)

>> **Point n°6** : la commune précise que le projet de révision du PLU est bien compatible avec l'ensemble des orientations de documents cadres de rangs supérieurs. Toutefois, certaines orientations citées dans le courrier sont des enjeux qui ne sont pas forcément directement de la compétence d'un Plan Local d'Urbanisme Communal (exemple : la « stratégie de tourisme durable » alors que le PLU s'occupe uniquement de gérer les droits des sols).

>> **Point n°7** : comme indiqué dans les réponses apportées aux PPA, le projet de révision du PLU de Salies-de-Béarn sera modifié pour bien prendre en compte les retours / attentes de la DDTM et de la MRAe sur le secteur de la ZAE des Pyrénées et concernant les rejets d'assainissement.

>> **Point n°8** : les documents seront mis à jours si de nouvelles informations seront disponibles en vue de l'approbation du projet de révision du PLU.

5 | EMAIL N°6 – VILLA METTA :

Demande qui concerne le STECAL Nt2 secteur Tourounet qui fait l'objet d'une OAP.

Deux périmètres d'implantation pour les hébergements touristiques sont prévus :

- L'un sur la partie Est de la parcelle D619
- L'autre sur la parcelle D623 au sud du bâtiment existant

Le principe d'implantation des cabanes est indiqué par un schéma et une zone grisée « espace boisé à préserver ». Elle se demande si l'implantation des cabanes est envisagée pour la parcelle 0623 ? Cela lui paraît plus judicieux car le sud du périmètre d'implantation proposé par le PLU sur la parcelle D619 est situé sur une zone de nidification : forêts de bambous dans la canopée dans laquelle nichent plusieurs espèces.

En restant sur le même nombre de cabanes, et pour limiter l'impact sur la biodiversité, elle propose la répartition suivante :

- 3 cabanes restantes sur la parcelle 0619 dans cette zone mais sur le secteur nord du périmètre
- 2 cabanes sur la 0623.

➔ Réponse de la commune :

>> La commune précise, pour la bonne compréhension de cette remarque qu'il semble s'agir de la parcelle D623 et non la parcelle D626. La commune comprend bien l'importance de conserver le secteur de nidification. L'OAP concernant le secteur Nt2 sera modifiée en fonction des indications transmises.

6 | EMAIL N°7 – SUHAS :

Souhaite aménager une piscine hors sol et un abri de jardin sur la parcelle C1008.

Souhaite changer le zonage de cette parcelle dans vers une zone appropriée pour réaliser ces projets.

Souhaiterait également diversifier son activité agricole et participer à l'accueil des touristes sur la commune par l'aménagement d'une aire de camping-car. Leur idée de placement porte sur deux secteurs :

- Parcelles D009 qu'il pense adapté au vue de l'ombrage, de l'accès aux réseaux et du raccordement et de la topographie
- D149 et D147, lieu-dit Touroun, aménagement en bordure du chemin qui offrent une vue panoramique au calme

Enfin, il souhaiterait que la parcelle C507 soit classé en zone urbanisable car elle est proche d'autres maisons d'habitation et de l'accès de la RD933.

➔ Réponse de la commune :

>> Concernant la parcelle C1008 la réalisation d'une piscine et d'un abri de jardin est possible en zone A. Il n'y a donc pas lieu de changer le zonage de cette parcelle. Le règlement écrit de la zone A indique que :

« La réalisation d'annexes (garage, abris,...) à une habitation existante est autorisée à condition qu'elles soient limitées à 3 annexes par habitation et qu'elles respectent les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol prescrites aux articles suivants.

[...] La réalisation d'annexes (garage, abris,...) à une habitation existante est autorisée sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation principale. »

>> Concernant leur souhait de diversifier leur activité vers de l'accueil de camping-car sur les parcelles D009 ou D149 et D147 : ces parcelles sont respectivement classées en zone N (et également couverte par un EBC) et en zone A. Le projet d'implantation d'une aire d'accueil de camping-car n'est pas réalisable sur ces secteurs. En zone N, la sous destination « Hébergement hôtelier et touristique » est uniquement admise dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants repérés au plan de zonage. Elle est uniquement autorisée en zone Nt.

>> Concernant la parcelle C507, la commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande de constructibilité. La parcelle est située en zone agricole. Les constructions existantes à proximité (et mentionnées dans le cadre de cette observation) sont également classées en zone « A » (zone agricole). En effet, le faible nombre de ces constructions ne permet pas d'identifier un hameau structurant qui aurait pu être classé en zone « constructible ». Dès lors, ce secteur de la commune n'a pas vocation à se développer (isolement, éloignement des équipements et services, faiblesse de la desserte en réseaux...).

Pour rappel, l'objectif, à travers la révision du PLU, est de limiter la consommation et le « mitage » des terres agricoles et des espaces naturels. De ce fait, la commune porte le projet de recentrer l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés ou, dans une moindre mesure, en extension de l'enveloppe urbaine principale (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).

7 | LETTRE N°8 – ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE LA QUALITE DE VIE EN BEARN DES GAVES :

>> L'extrait du courrier est ici intégré dans son intégralité :

Monsieur,

Au printemps dernier, nous avons été sollicités par des riverains se plaignant de nuisances répétées produites par une activité privée de moto-cross le dimanche sur les hauteurs de Salies vers le quartier du bois. Après quelques recherches, nous avons découvert qu'un projet d'aménagement de terrain de moto-cross privé avait été initié par un particulier, élu de la commune de Caresse.

Or, si le PLU actuel permet les loisirs motorisés dans cette zone, la révision en cours va modifier cela et les engins motorisés ne seront plus autorisés dans ce cadre naturel boisé à l'écart du centre bourg.

Notre association est heureuse de savoir que les collectivités vont parfois dans le bon sens pour protéger notre cadre de vie et, par la même occasion, notre environnement.

Au-delà des nuisances sonores émises par ces moteurs kités qui portent loin sur les hauteurs de Salies, nous nous interrogeons aussi sur les dommages possibles causés par une telle activité juste au dessus du cours d'eau de Bernatère, situé en zone Natura 2000. En outre, le nouveau PLR (plan locale de randonnée) mis en chantier ce printemps par nos élus communautaires est destiné à rendre plus attrayant notre territoire pour les habitants et les visiteurs, tant sur l'activité de randonnée que sur le déploiement de circuits de mobilité douce.

Enfin, nous aimerions conclure sur la notion de conflit d'usage de nos terres : sur le projet évoqué ci dessus, le porteur semble louer une parcelle qui avait un usage agricole auparavant. Cela nous interroge. Au moment ou nous sommes tous appelés par nos gouvernants à économiser l'énergie, au moment ou nous observons chaque jour les changements climatiques qui nous inquiètent un peu plus chaque année, que pouvons-nous faire à notre échelle locale ? Préserver nos terres agricoles pour accroître notre souveraineté alimentaire, préserver la biodiversité et les espaces boisés contribuant à notre santé..Réduire nos émissions de CO2 pour le bien de nos enfants , cela commence ici et maintenant !

Veillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'assurance de nos meilleurs sentiments.

Le bureau

→ **Réponse de la commune :**

>> *La commune prend acte de cette remarque qui ne demande pas de modification particulière du projet de révision du PLU.*

Département des Pyrénées Atlantiques

Commune de SALIES-DE-BEARN - 64270



Enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Jean-Pierre NOBLET
Commissaire-enquêteur

Novembre 2022

SOMMAIRE

	Page
PARTIE I - RAPPORT D'ENQUETE	4
CHAPITRE 1 - GENERALITES	4
1-1 Préambule	4
1-2 Objet de l'enquête	5
1-3 Cadre juridique	6
1-4 Effet et portée du PLU	6
1-5 Nature et caractéristiques du projet	9
1-6 Étude environnementale	18
1-7 Bilan de concertation	20
1-8 Avis exprimés avant l'enquête	21
1-9 Composition du dossier d'enquête	22
CHAPITRE 2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	24
2-1 Désignation du commissaire-enquêteur	24
2-2 Préparation de l'enquête	24
2-2-2 Rencontre avec le maire et la DGS de Salies-de-Béarn	24
2-2-3 Organisation pratique	25
2-3 Publicité de l'enquête	26
2-4 Déroulement de l'enquête	27
2-5 Clôture de l'enquête et PV de synthèse	27

CHAPITRE 3 - EXPOSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	28
3-1 Provenant de la MRAe et des PPA avec réponses mairie	28
3-2 Émanant du public avec réponses mairie	29
3-3 Analyse globale	73
PARTIE II - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	74
Rappel du projet	75
Conclusions	80
Avis	88
ANNEXES	89
1 - Arrêté organisant l'enquête publique	
2 - Carte graphique OAP Mosquéros	
3 - Certificats d'affichage	
4 - Publicité par parution dans les journaux	
PIECES JOINTES	
Procès-verbal de synthèse des observations	
Mémoire en réponse de la mairie	

PARTIE I - RAPPORT D'ENQUETE

CHAPITRE 1 - GENERALITES

1-1 Préambule

Salies-de-Béarn est une commune des Pyrénées-Atlantiques située en plein cœur du territoire appelé « Béarn des gaves », à égale distance (environ 60 kms) de Pau et de Bayonne et à 40 kms d'Oloron-Sainte-Marie. Comptant en 2018 une population de 4.589 habitants, elle s'étale sur une superficie de 52 km². Cette commune a la particularité d'être érigée sur un massif salifère dont on signale dès le Moyen-âge une exploitation à ciel ouvert, et des puits salés profonds creusés par les habitants en vue d'une exploitation dès cette époque.

Dans la deuxième moitié du 19^{ème} siècle, le thermalisme y fait son apparition. Le premier établissement de bains est créé en 1856. La commune appartient depuis 2017 à la communauté de communes du Béarn-des-Gaves. Salies-de-Béarn est la commune la plus peuplée parmi les 53 qui la composent et c'est sur son territoire que se situe le siège de « l'interco ».

Dans sa délibération du 12 avril 2018, le conseil municipal de Salies-de-Béarn a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme et défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation préalable. L'objectif est de repenser les grandes lignes de son principal document d'urbanisme dans la perspective de la prochaine décennie.

Une première démarche a été engagée entre 2018 et 2020 avec un scénario qui a fait l'objet de plusieurs avis défavorables des personnes publiques associées, portant notamment sur une consommation d'espaces excessive. Il a donc été nécessaire, suivant les recommandations de la DDTM, de revoir les objectifs initiaux, de les réajuster et de procéder à de nouvelles consultations avant la mise en enquête publique. C'est ce qui a été fait entre 2020 et 2022.

1-2 Objet de l'enquête publique

Selon l'article L.123-1 du Code l'environnement, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Conformément aux termes de l'arrêté établi par le maire de Salies-de-Béarn en date du 2 septembre 2022 (cf. annexe 1), cette enquête a pour objet l'élaboration d'un projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Salies-de-Béarn.

Les textes encadrant le processus administratif d'élaboration du PLU prévoient que celui-ci doit se dérouler selon plusieurs phases chronologiques. L'enquête publique est programmée après que soient intervenus :

- Une délibération du conseil municipal précisant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
- Le débat au sein des élus municipaux pour arrêter les orientations du programme d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- L'évaluation environnementale obligatoire ;
- Une délibération arrêtant le bilan de concertation et le projet de PLU ;
- La consultation et la sollicitation de l'avis des organismes concernés et des personnes publiques associées : autorité environnementale, EPCI¹, CDPENAF², chambre d'agriculture, etc.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur remet son rapport assorti de son avis qui peut éventuellement conduire à l'apport de modifications au projet de PLU au regard des observations du public et des personnes publiques associées.

En dernier lieu intervient l'acte d'approbation du PLU entériné par un arrêté municipal.

Le territoire de Salies-de-Béarn n'étant pas couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT), le PLU révisé sera transmis aux services de l'État qui auront 1 mois pour vérifier sa compatibilité avec les documents en vigueur (SDAGE Adour-Garonne, PGRI du Bassin Adour-Garonne, PPRI du Saleys et de ses affluents, SRADDET de la Région Nouvelle-Aquitaine)³ conformément aux dispositions de l'article L153-25 du Code de l'urbanisme. Le PLU sera exécutoire à l'issue de ce délai, sous réserve d'observations éventuelles des services de l'État.

¹ **EPCI** : Établissement public de coopération intercommunale

² **CDPENAF** : Commission départementale de préservation des espaces naturels

³ **SDAGE** : schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau. **PGRI** : plan de gestion des risques d'inondation. **PPRI** : plan de prévention des risques inondation. **SRADDET** : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

1-3 Cadre juridique

Cette enquête s'inscrit dans le cadre de la réglementation du droit de l'environnement et de l'urbanisme :

- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 ;
- Code de l'urbanisme : articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22.

1-4 Effet et portée du PLU

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-10 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

Il expose un diagnostic qui comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, etc...). Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le **rapport de présentation**, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace.

Le **PADD** expose le projet d'urbanisme de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Dans le respect du PADD, les **OAP** propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en fixant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

Le PLU comporte un **règlement** fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Aussi il peut notamment :

- préciser l'affectation des sols (usage, nature des activités) ;
- définir les règles relatives aux constructions en fonction des situations locales ;
- déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ; délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles, par exemple, la reconstruction de bâtiments pourrait être envisagée pour des motifs d'urbanisme ;
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, modifier ou créer ;
- identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter les quartiers, îlots, etc. à mettre en valeur ;
- fixer les emplacements pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts ;
- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et les terrains inconstructibles ;
- délimiter les secteurs dans lesquels l'octroi du permis de construire peut être subordonné à la démolition de constructions existantes ;
- délimiter les zones concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- fixer une superficie minimale de terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques ou juridiques pour préciser l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager ;
- fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones urbaines à urbaniser et dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, de leurs écosystèmes...
- déterminer des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre la construction ou l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation ;
- recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et paysages ;

- imposer une densité minimale de construction dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants et programmés ;
- imposer aux constructions, travaux, installations, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales qu'il définit ;
- délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion d'une taille minimale ou comporter un pourcentage affecté à des catégories de logement qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Par ailleurs, le règlement peut dans les zones urbaines ou à urbaniser, autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme par décision du conseil municipal, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans certains secteurs (secteur sauvegardé, ZPPAUP⁴ ...).

Les **annexes** comprennent un certain nombre d'indications ou d'éléments reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement:

- les servitudes d'utilité publique (Plan d'exposition au bruit, Plans de prévention des risques),
- les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption s'applique,
- les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

Il ne peut être dérogé aux règles et servitudes définies par un PLU. Toutefois, des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, le caractère des constructions, la configuration des parcelles ou le corollaire des constructions avoisinantes sont admises.

Dans certaines zones, le PLU peut comporter des prescriptions particulières. Il en est ainsi, par exemple :

⁴ Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

- **dans les zones urbaines** : le PLU peut, sous certaines conditions, instituer des servitudes consistant à
 - interdire des constructions ou des installations d'une superficie à un seuil défini par règlement ;
 - réserver des emplacements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, pour la construction de logements ;
 - délimiter des terrains pour la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts... ;
- **dans les zones à protéger pour la qualité de leur paysage** : le PLU peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de constructions résultant du coefficient d'occupation du sol pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement de constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

1-5 Nature et caractéristiques du projet

Selon les termes du rapport de présentation (Tome 1, p.17), la révision du PLU doit permettre :

- *D'assouplir le document d'urbanisme, de desserrer l'étau d'une réglementation trop contraignante et prendre en compte les réalités du territoire, afin de favoriser la conduite d'opérations de renouvellement urbain adaptées aux attentes de ménages dans les années à venir ;*
- *D'asseoir le développement touristique en favorisant la fréquentation des thermes, des commerces et équipements de la ville et en diversifiant la gamme des activités ludiques et récréatives ;*
- *De préserver la qualité environnementale des paysages naturels et agricoles, en œuvrant au maintien des activités agricoles tout en facilitant leur diversification, notamment vers le tourisme vert ;*
- *D'accompagner le renouvellement du centre-ville et rattraper le retard constaté en procédant notamment au réaménagement des espaces de stationnement et en étudiant les possibilités d'amélioration du fonctionnement des espaces publics (marchés, abords de l'école ...);*

- *De répondre aux besoins en logements de la population locale, et traiter les problématiques à la disponibilité en foncier, en prenant acte de la diminution progressive du potentiel offert par la réhabilitation d'immeubles anciens et en envisageant un développement maîtrisé de l'urbanisation tenant compte de la configuration des réseaux et équipements.*

1.5.1 Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme de Salies-de-Béarn

L'objectif principal du PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités d'un territoire.

La commune de Salies-de-Béarn s'est engagée dans une démarche de révision de son document d'urbanisme afin de satisfaire de nouveaux projets émergents et de revoir sa politique de développement face aux enjeux environnementaux et naturels.

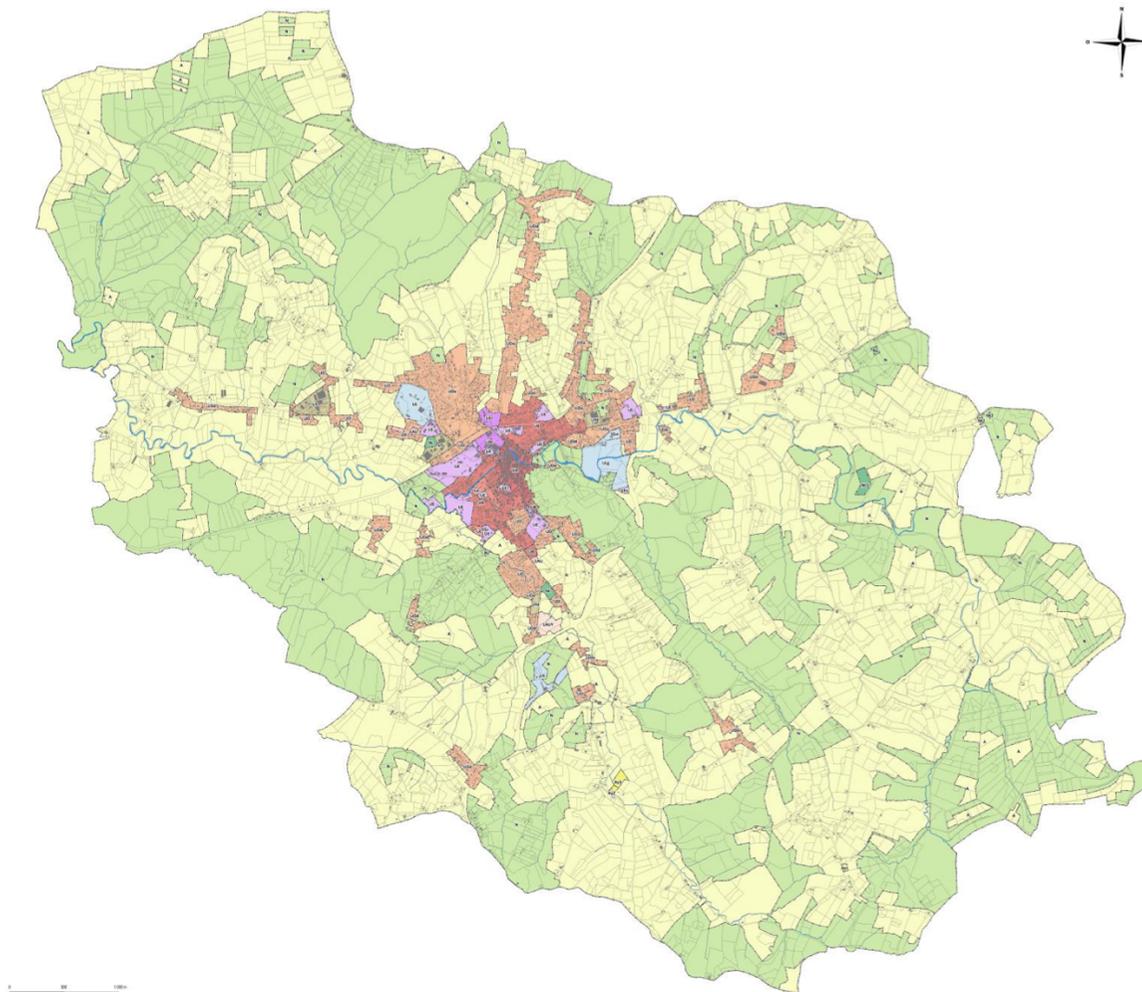
A ce titre, 4 orientations principales suivies d'objectifs ont été retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- ORIENTATION 1 : Étendre le rayonnement de Salies à travers le renforcement d'une économie touristique et thermale
- ORIENTATION 2 : Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de Salies-de-Béarn
- ORIENTATION 3 : Maîtriser et organiser le développement urbain
- ORIENTATION 4 : Modérer la consommation des espaces

1.5.2 Division du territoire en 4 zones

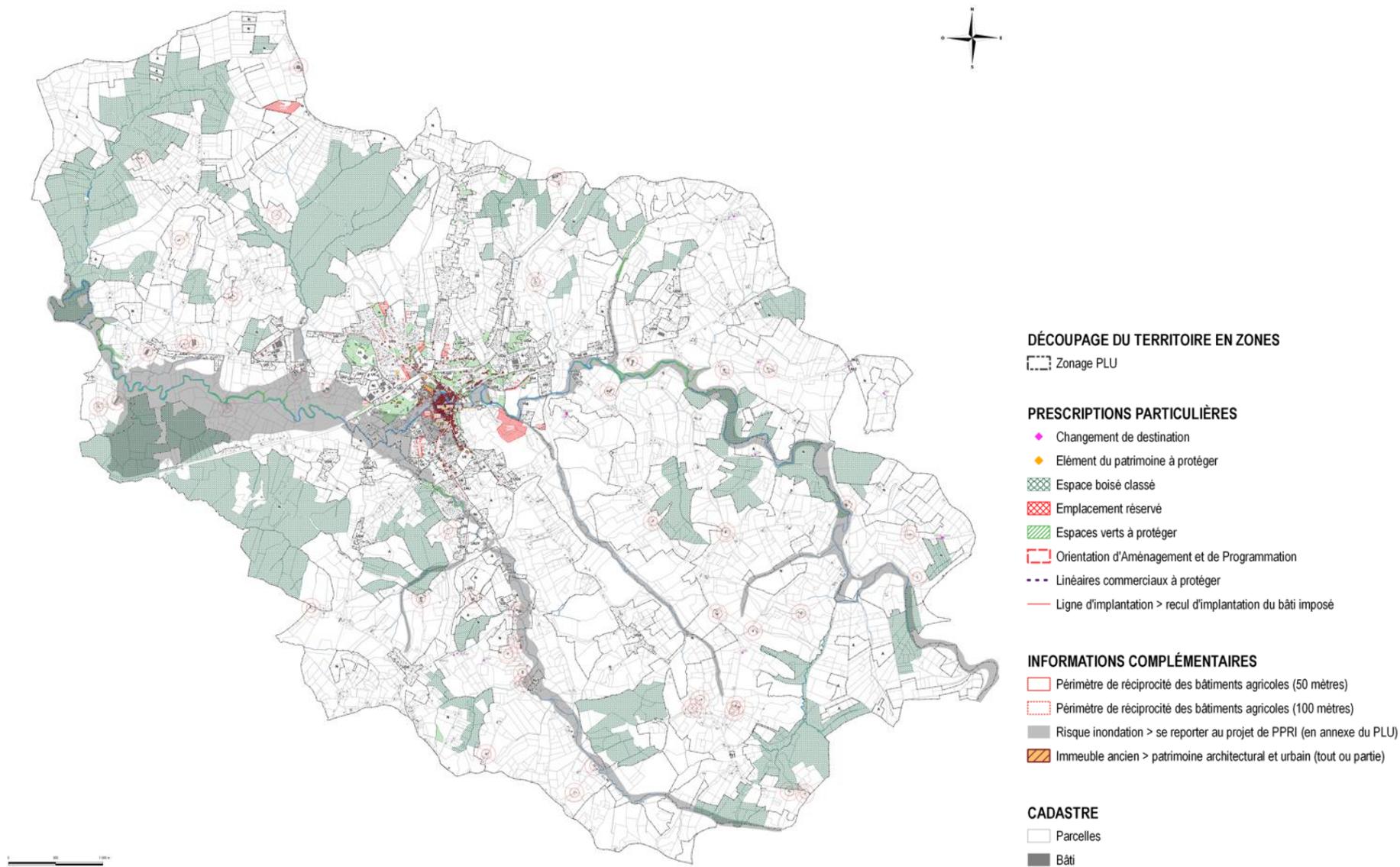
Zones Urbaines (U)		Zones à urbaniser (AU)	Zones agricoles (A)	Zones naturelles et forestières (N)
<p>Zone UA Ensemble urbain historique protégé, zone bâtie en continu</p> <p>Zone UB Secteur essentiellement résidentiel, bâti en continu et/ou en discontinu</p> <p>Zone UC Ensembles bâtis essentiellement sous forme d'ensembles collectifs</p> <p>Zone UD Ensemble de construction en ordre discontinu d'habitations. Zone urbaine à faible densité</p> <p><u>Secteur Uda</u> : secteur résidentiel</p> <p><u>Secteur Udd</u> : Zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif</p>	<p>Zone UE Zone urbaine destinée aux équipements et aux activités liées au thermalisme, au bien-être et à la santé</p> <p><u>Secteur UEv</u> : destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage</p> <p><u>Secteur UEt</u> : destiné aux activités touristiques et thermales</p> <p>Zone UL Secteur destiné à l'accueil d'activités d'hébergement et d'aménagements du tourisme et de loisirs</p> <p><u>Secteur ULa</u> : Secteur lié à 'hôtel golf</p> <p>Secteur ULg : Secteur où peuvent être accueillis les golfs et aux équipements liés au golf</p> <p>Zone UY Zone destinée à l'installation d'activités industrielles et artisanales</p> <p>Secteur UYd : Zone destinée aux activités artisanales, commerciales et aux bureaux</p>	<p>Zone 1AU Zone à urbaniser mixte à dominante résidentielle</p> <p>Zone 1AUy Zone à urbaniser destinée à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales</p>	<p>Zone A Zone agricole</p> <p><u>Secteur Ay1</u> : secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités</p> <p><u>Secteur Ay2</u> : secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités</p> <p><u>Secteur Ay3</u> : secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités</p>	<p>Zone N Zone naturelle</p> <p><u>Secteur Nj</u> : Secteur pour les jardins collectifs</p> <p><u>Secteur NL</u> : Secteur destiné aux activités culturelles et de loisirs</p> <p><u>Secteur Nt</u> : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'hébergement touristique</p> <p><u>Secteur Ny</u> : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités</p>

Plan du zonage



DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

- Zone UA : ensemble urbain historique protégé
- Zone UB : secteur essentiel résidentiel
- Zone UC : ensembles bâtis essentiellement sous forme d'ensembles collectifs
- Zone UD : zone destinée aux constructions établies en ordre discontinu
- Secteur UDA : secteur qui comprend une importante concentration de constructions à valeur patrimoniale et des jardins correspondant
- Secteur UDD : secteur qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif
- Zone UE : zone destinée aux équipements publics et privés ainsi qu'aux activités liées directement ou indirectement au thermalisme, au bien-être et à la santé
- Secteur UEV : secteur destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage
- Secteur UET : secteur destiné aux activités touristiques et thermales
- Zone UL : zone destinée à l'accueil d'activités, d'hébergement et d'aménagement de tourisme et/ou loisirs
- Secteur ULa : secteur correspondant aux hôtels du golf
- Secteur ULg : secteur où peuvent se développer les aménagements destinés au golf
- Zone UY : zone destinée à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales
- Secteur UYd : secteur destiné aux activités artisanales, commerciales et aux bureaux
- Zone 1AU : zone ouverte à une urbanisation multifonctionnelle
- Zone 1AUY : secteur destiné à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales
- Zone A : zone agricole
- Secteur Ay1 : secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage d'activités autres qu'agricoles (STECAL)
- Secteur Ay2 : secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage d'activités autres qu'agricoles (STECAL)
- Secteur Ay3 : secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage d'activités autres qu'agricoles (STECAL)
- Zone N : zone naturelle
- Secteur Nj : secteur qui correspond aux jardins collectifs
- Secteur NL : secteur dédié aux activités culturelles et de loisirs en plein air
- Secteur NT1 : secteur destiné à de l'hébergement touristique insolite (STECAL)
- Secteur NT2 : secteur destiné à de l'hébergement touristique insolite (STECAL)
- Secteur Ny : secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage peuvent être autorisées sous conditions afin de permettre l'évolution d'une activité existante (STECAL)



1.5.3 Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent la volonté de la collectivité d'encadrer et orienter l'aménagement de secteurs stratégiques, afin de préciser et compléter les dispositions réglementaires du Règlement écrit.

Elles sont établies conformément aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

- **Mosqueros Ouest » (OAP1) et « Mosqueros Est » (OAP2) - Cf annexe 2.**

Ce secteur, divisé en deux OAP, se situe à proximité de la base de loisirs et d'équipements culturels (salle sportive de Mosqueros, maison pour tous au Château de Mosqueros).

Une voie de desserte viendra structurer le secteur « Est » et se raccorder aux voiries existantes de façon à mailler le futur quartier. La desserte du secteur « Ouest » se fera depuis les voiries existantes.

L'aménagement du secteur repose sur l'application d'un gradient de densité adapté au contexte de l'opération. Différents niveaux de densité sont ainsi envisagés de façon à permettre une mixité de typologie d'habitat. Une densité plus importante est ainsi déterminée sur les espaces bordant le Chemin du Herre en y privilégiant la réalisation de logements mitoyens ou collectifs.

Sur le secteur « Est » un espace vert central sera aménagé de façon à créer un lieu de convivialité au sein du site, notamment à travers la réalisation de jardins partagés. L'alignement du bâti sera privilégié autour de cette place.

Sur le secteur « Ouest », le fosseé bordant la rue des Camélias sera réhabilité et aménagé de façon à valoriser une noue paysagère en bordure de site. Elle pourra être le support de cheminements doux. Ces derniers permettront de relier le site aux principaux équipements scolaires et sportifs à proximité et se raccorderont au cheminement doux existant le long de la base de loisirs. La limite entre le secteur de projet et les espaces naturels devra être traitée (insertion paysagère).

- **Beigmau (OAP 3)**

Le développement de ce secteur vient compléter l'urbanisation le long de l'Avenue des Pyrénées de façon à marquer l'entrée de ville Est (habitat individuel). La desserte du site sera assurée depuis la voirie existante au « sud-est ».

Le fossé existant devra être préservé, de façon à dégager une vitrine paysagère le long de l'Avenue des Pyrénées, assurant l'intégration des nouvelles constructions et la mise en valeur de l'entrée de ville. Des espaces verts borderont les franges « nord-est » du site de façon à assurer un espace tampon avec les espaces agricoles. L'emprise au sol préconisée dans le règlement (40%) permet de garantir le maintien d'espaces libres.



- | | |
|---|---|
|  Habitat individuel |  Fossé à préserver |
|  Insertion paysagère à traiter |  Périmètre du projet |
|  Arbre à préserver | |

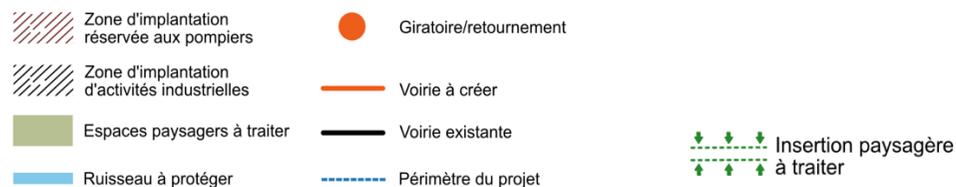
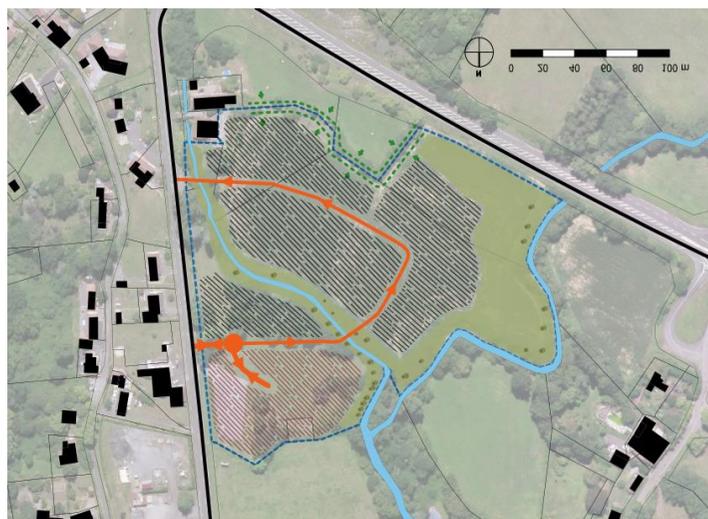
- ZAE des Pyrénées (OAP 4)

Le développement de ce secteur a vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales. Une partie de la zone est également réservée pour l'installation de la nouvelle caserne des pompiers.

L'accès au site est prévu par une entrée unique sur la D933 et un giratoire permettant de créer une voie d'accès spécifique à la caserne. Seule l'entrée sur le site et l'accès à la caserne sera en double voie pour permettre l'entrée et la sortie des pompiers. Une sortie spécifique à l'industrie se trouvera au sud du secteur, toujours sur la D933. La circulation est prévue en sens unique sur le reste de la desserte afin de limiter la circulation interne à la zone.

L'emprise maximale des constructions est limitée à 60%. Les prescriptions architecturales doivent favoriser l'intégration de futures constructions dans l'environnement immédiat (plan rectangulaire, faible hauteur, simplicité des volumes...).

Un espace paysager sera aménagé sur les zones couvertes par le PPRI, ce qui permettra de conserver une grande partie des arbres qui longent le site et de protéger le ruisseau. La limite sud de l'OAP fera l'objet d'une insertion paysagère afin de traiter la limite à l'urbanisation avec la haie arborée existante.



- **Secteur Roquehort (STECAL Nt1)**

Ce secteur naturel est une zone protégée qui n'a pas vocation à accueillir de construction, néanmoins le projet d'hébergements insolites et son principe de « zéro impact sol » s'inscrit dans le cadre de la création d'un STECAL⁵ conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit d'un aménagement qui consiste en l'implantation de cabanes de 20m² à 24m² en surélévation par rapport au sol, dont la structure est intégralement démontable afin de répondre au principe de « zéro impact sol ». L'élévation pourra aller de 50cm à 2m en fonction des besoins pour permettre la photosynthèse.

Les matières de construction choisies s'intégreront dans le paysage boisé. Les constructions s'inséreront dans l'environnement et seront compatibles avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone. L'espace boisé sera préservé par des aménagements à faible impact sur la faune et la flore du secteur. La pollution lumineuse sera limitée par des dispositifs solaires de faible portée. Chaque cabane sera reliée à un système de phytoépuration dont les effluents traités seront infiltrés sur la parcelle afin de ne créer aucun rejet vers le cours d'eau du Saleys.

Le site sera accessible à pied depuis le Moulin de Roquehort, lui-même desservi par la D266 et un chemin privé. Un espace de stationnement se situe à l'intérieur de la propriété.

- **Secteur Tourounet (STECAL Nt2)**

C'est aussi un secteur naturel protégé destiné à accueillir des cabanes d'habitation. Le site sera accessible à pied depuis le Chemin de Tourounet. Une activité touristique étant existante sur la propriété, le stationnement est déjà organisé. Des liaisons douces pourront être aménagées afin de relier les cabanes aux habitations principales par un sentier.

Le règlement limite les constructions à 5 cabanes de 15m² d'emprise au sol et leur hauteur est limitée à 6 mètres au faitage. L'espace boisé sera préservé par des aménagements à faible impact sur la faune et la flore du secteur.

⁵ **STECAL** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

1-6 Évaluation environnementale

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, au regard des dispositions des articles L.122-4 du Code de l'environnement et R.104-8 à R.104-14 du Code de l'urbanisme, une évaluation environnementale a été menée sur le territoire de Salies-de-Béarn du fait de la présence d'un site Natura 2000.

Elle comporte une étude d'incidences sur :

- le milieu physique,
- les milieux naturels,
- les paysages et le patrimoine,
- le milieu humain,
- les sites Natura 2000
- les sites d'implantation des OAP et des STECAL

Sur l'ensemble de ces incidences, l'analyse conclut que⁶ :

« La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers peut se cumuler avec celle générée par l'extension de l'urbanisation sur les communes voisines.

A noter que la commune réalise des efforts importants en vue de réduire le rythme de l'artificialisation dans les années à venir. La maîtrise de la consommation d'espace à l'échelle intercommunale reste toutefois conditionnée à l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle de la communauté de communes.

⁶ Rapport de présentation Tome 3, p. 48.

D'ores et déjà, il convient de souligner le caractère vertueux des choix opérés par la commune, qui permettront de réduire sensiblement le rythme de la consommation d'espaces dans les années à venir. La mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation et le choix d'un développement urbain porté prioritairement sur les espaces bâtis et en continuité immédiate du centre salisien permettra d'améliorer de manière très sensible les perspectives d'évolution de l'environnement dans les années à venir».

« Compte tenu des options retenues dans le cadre du projet de PLU, ses dispositions réglementaires sont de nature à :

- - Éviter, dès que possible, la destruction d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire ;*
- - Prévenir les atteintes aux berges du cours d'eau ;*
- - Interdire le défrichement des espaces boisés remarquables ;*
- - Limiter les modifications du régime des eaux ;*
- - Prévenir les risques de pollution de l'eau et d'eutrophisation ;*
- - Réduire les risques d'introduction et de dispersion d'espèces invasives.*

La révision du PLU a ainsi permis à la collectivité de mettre en place des dispositions réglementaires adaptées à la préservation du patrimoine naturel de la commune, et en particulier des sites Natura 2000.

Au vu de ces différents éléments et compte tenu de la configuration du territoire, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature du projet et des dispositions réglementaires qui en découlent, le PLU n'est pas susceptible, pendant sa durée de validité, d'engendrer des effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des sites « Châteaux d'Orthez et Bords de Gave » et « Le Gave d'Oloron (cours d'eau) et Marais de Labastide-Villefranche » en sites d'intérêt communautaire ».

Parmi les observations émises par les personnes publiques associées, plusieurs concernent cette évaluation, notamment émises par l'autorité environnementale.

Nous aurons l'occasion de commenter les remarques faites et les réponses apportées par la mairie de Salies-de-Béarn.

1-7 Bilan de concertation

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, le bilan de concertation est joint au dossier d'enquête publique. Il relate les différentes étapes qui sont intervenues au cours de la démarche d'élaboration du PLU suivant les articles L.103-3 et L.103-6 du Code de l'urbanisme.

- Le débat en conseil municipal s'est déroulé en 2 temps, le 12 avril 2019 (1^{ère} phase de la révision) et le 14 avril 2021 (le compte-rendu des discussions avec les points soulevés est annexé à la dernière délibération). A cette occasion, il a été question des modifications apportées au PADD et les grandes orientations retenues ont été formalisées ;
- Trois réunions publiques ont été organisées par la mairie de Salies-de-Béarn en présence des élus et des représentants du bureau d'études, ALTEREO, dont 2 lors de la première période en date du 10 mai 2019 et du 19 décembre 2019, ainsi qu'une autre lors de la deuxième phase, le 18 octobre 2021. Une information comportant les points essentiels du PLU a été également diffusée au moyen de panneaux disposés en mairie. Un registre dédié à cette concertation du public a recueilli 117 contributions dont 52 ont connu une réponse favorable ;
- Une autre réunion a été organisée ce même jour, le 18 octobre 2021 à l'attention des personnes publiques associées. Étaient présents des représentants de la DDTM 64, de la Chambre d'agriculture, de la Communauté de communes du Béarn des Gaves, des services d'assainissement (SAUR, SPANC) ;
- La délibération du conseil municipal de Salies-de-Béarn arrêtant le bilan de concertation est intervenue le 16 mars 2022 en reprenant les différentes étapes qui viennent d'être exposées et en permettant que le projet de révision soit en suivant soumis à la consultation des communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui le souhaitent.

1-8 Avis exprimés avant l'enquête

Avant la mise en enquête publique, le projet de PLU de Salies-de-Béarn a fait l'objet de diverses consultations, de l'autorité environnementale d'une part, des administrations concernées d'autre part.

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a communiqué un avis sur le PLU en date du 22 juillet 2022 **comportant de nombreuses observations** ;
- La Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM 64) a fait part d'un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte des remarques jointes au document, ceci en date du 29 juillet 2022 ;
- La Chambre d'agriculture 64 a également donné un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte de ses observations, dans un document daté du 1^{er} août 2022 ;
- L'Agence Régionale de santé (ARS) a donné un **avis favorable** assorti d'aucune réserve, en date du 23 mai 2022 ;
- La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF 64) a communiqué un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte de 4 observations, en date du 25 juillet 2022 ;
- Le centre national de la propriété forestière de Nouvelle-Aquitaine (CNPFF), a rendu un **avis favorable assorti d'une réserve** dans un document daté du 21 juillet 2022.
- Sept autres organismes n'ont pas répondu dans le délai requis, il s'agit de la CCI et du SDIS 64⁷, la Chambre des métiers et de l'artisanat, du département des Pyrénées-Atlantiques, de la Région Nouvelle-Aquitaine, de la Communauté de communes du Béarn des Gaves et de l'Institut National de l'origine et de la Qualité. Leur avis est réputé favorable.

⁷ Chambre de commerce et d'industrie, Service départemental d'incendie et de secours.

Nous constatons que les avis communiqués à la commune de Salies-de-Béarn l'ont été à des dates proches de la période dévolue à l'enquête publique. Aussi, la question de la pertinence de commencer l'enquête sans disposer des réponses aux nombreuses observations a été posée par le commissaire-enquêteur. Il apparaissait en effet indispensable, pour une bonne information du public, que ces réponses figurent dans le dossier mis à l'enquête. Cette demande avait aussi été fortement suggérée par la DDTM 64.

La commune a souhaité maintenir les dates déterminées et s'est engagée à fournir ses réponses à temps.

L'engagement a été tenu.

1-9 Composition du dossier

Le dossier d'enquête, présenté de façon bien structuré et clair, est réparti en vingt-deux documents et sept cartes.

1°) **Le rapport de présentation**, (4 tomes) dont l'objectif est d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les enjeux de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans l'ensemble des pièces du dossier de PLU.

2°) **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3°) **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** comprenant des dispositions sur des secteurs à aménager, requalifier ou valoriser dans le cadre du projet.

4°) **Les plans de zonage (règlements graphiques)** avec l'indication des zones du PLU comprenant les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le zonage indique également les autres éléments prescriptifs du PLU comme les emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrages publics (ER), les éléments à protéger du PLU, les règles de reculs, etc.

5°) **Le règlement écrit**, établi en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, comprend les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

6°) **Les documents techniques annexes** comprenant notamment les servitudes d'utilité publique (SUP) qui s'appliquent sur le territoire communal, les documents d'ordre sanitaire, les documents précisant les risques naturels et les annexes à intégrer au PLU à titre informatif.

Plusieurs documents ont été rajoutés à la demande du commissaire-enquêteur :

- La réponse de la mairie aux observations de la MRAe et des PPA, établie en date du 23 septembre 2022 ;
- Le résumé non technique, présent dans le rapport de présentation mais rendu plus facilement accessible sous forme d'un document à part ;
- Une cartographie plus précise incluant les références cadastrales et les données liées au risque inondation.

Le commissaire-enquêteur a vérifié la concordance des pièces et leur complétude entre le dossier papier et le dossier dématérialisé mis à la disposition du public sur le site internet de mairie de Salies-de-Béarn à l'adresse suivante : www.salies-de-bearn.fr.

CHAPITRE 2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 Désignation du commissaire enquêteur

La désignation du commissaire enquêteur a fait l'objet d'une décision référencée E2000026/64 prise par la Présidente du tribunal administratif de Pau en date du 03 août 2022.

2-2 Préparation de l'enquête

2-2-1 Rencontre à la mairie de Salies-de-Béarn avec M. CABANNE, maire, et Mme BOIRET, directrice générale des services

Une première réunion s'est tenue le 09 août 2022 dans les locaux de la mairie de Salies-de-Béarn avec Madame Christine BOIRET, directrice générale des services.

Celle-ci a permis la prise en compte du dossier et un échange sur les observations émises par les personnes publiques associées durant la première période 2018/2020 et la phase actuelle, ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'enquête publique.

Une seconde réunion est intervenue le 28 septembre 2022 avec Mme BOIRET et M. CABANNE, maire de Salies-de-Béarn. A cette occasion, le commissaire-enquêteur a indiqué qu'il était indispensable, avant de fixer les dates de l'enquête publique, de s'assurer d'avoir le temps de fournir les réponses aux nombreuses observations émises par les personnes publiques associées. Pour une bonne information du public, ces réponses devaient être intégrées au dossier d'enquête. M. CABANNE s'est engagé à ce que cette exigence soit satisfaite.

Il a également été question des caractéristiques du zonage, du projet de règlement écrit ainsi que des opérations d'aménagement programmées. Le commissaire-enquêteur a en outre demandé des compléments et aménagements au dossier d'enquête, à savoir un accès plus facile au résumé non technique, le rajout des observations des PPA avec les réponses de la mairie et une amélioration de la lisibilité des documents graphiques (localisation des OAP). Des précisions ont aussi été demandés sur les espaces réservés et les périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles.

Sur les aspects pratiques, M. CABANNE a indiqué au commissaire-enquêteur que les attentes de la population étant très fortes quant à cette révision du PLU, il fallait s'attendre à une importante participation et que les temps de permanence devaient être prévus en conséquence.

Concernant l'affichage réglementaire, une dizaine d'emplacements a été évoquée (panneaux dédiés en mairie et bâtiments publics).

2-2-2 Organisation pratique

Conformément à l'arrêté N°2022-012P du 02 septembre 2022 du maire de Salies-de-Béarn fixant les modalités d'organisation, la durée de l'enquête était comprise entre

Le vendredi 30 septembre 2022 à 9h00 et le lundi 31 octobre 2022 à 17h30.

Les permanences en mairie du commissaire-enquêteur ont été programmées aux dates prévues dans l'arrêté, à savoir le :

- Vendredi 30 septembre 2022 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 06 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- Samedi 15 octobre 2022 de 9h00 à 12h00
- Mardi 25 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- Lundi 31 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Les conditions d'accès au dossier du public et de présentation des observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, ont été établies conformément aux termes contenus dans l'avis d'information, à savoir :

Sur support papier : en mairie de Salies-de-Béarn : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le samedi de 9h00 à 12h00.

Sur un poste informatique : en mairie de Salies-de-Béarn au mêmes jours et heures.

Sur le site internet de la mairie de Salies de-Béarn : à l'adresse suivante : www.salies-de-bearn.fr

Le dossier d'enquête était communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, dès publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Les modalités selon lesquelles le public a pu présenter ses observations et propositions du vendredi 30 septembre 2022 au lundi 31 octobre 2022 inclus :

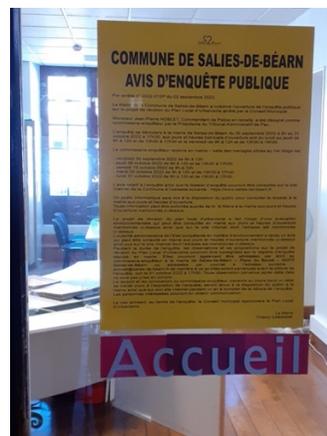
- par consignation des observations et propositions sur le registre d'enquête mis à la disposition à la mairie de Salies-de-Béarn, place du Bayaa, 64270 Salies-de-Béarn aux jours et heures d'ouverture au public ;
- en adressant un courrier postal à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Salies-de-Béarn ;
- en adressant un courriel à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : accueil@salies-de-bearn.fr
- en venant rencontrer le commissaire-enquêteur lors des permanences en mairie aux dates et heures citées supra.

2-3 Publicité de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal, un avis au public signé par le maire, informant de l'ouverture de l'enquête, de son objet et des conditions de son déroulement, a été mis à l'affichage dans les locaux de la mairie et sur les lieux de fréquentation du public sur les bâtiments administratifs, dans dix points différents. Un certificat d'affichage a été établi par le maire de Salies-de-Béarn (cf. annexe 3). L'avis a également été publié sur le site internet de la mairie ainsi que dans le journal d'informations municipales qui est diffusé au sein de la population.



Porte du Pavillon Saleys



Porte entrée accueil mairie



Panneau école La Fontaine



Panneau sur bâtiment municipal

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une insertion dans la rubrique des annonces légales des quotidiens « *La République des Pyrénées* » et « *Sud-Ouest Béarn* » dans les éditions parues le jeudi 15 septembre 2022 et du samedi 1^{er} octobre 2022 (cf. annexe 4).

2-4 Déroulement de l'enquête

Le registre des observations a été ouvert par le commissaire-enquêteur le vendredi 30 septembre 2022 à 9h00 et mis à disposition du public avec les pièces du dossier, pour toute sa durée soit trente-deux jours consécutifs, selon les conditions définies au paragraphe 2-2. Les permanences du commissaire-enquêteur se sont déroulées comme prévu aux jours et aux heures convenus dans l'arrêté municipal. Il n'y a pas d'incident à signaler.

85 personnes sont venues lors des permanences pour déposer des observations sur le registre d'enquête. 11 courriers ont été adressés par la poste ou remis en mairie, dont 2 collectifs et 7 courriels ont été reçus sur le site internet de la mairie de Salies-de-Béarn.

2-5 Clôture de l'enquête et PV de synthèse

Le lundi 31 octobre 2022 à 17h30, le registre d'enquête a été clôturé en présence de M. CABANNE. Le dossier ainsi que ledit registre et l'ensemble des courriers ont été pris en charge par le commissaire-enquêteur.

Le procès-verbal de synthèse a été remis à M. CABANNE et Mme. BOIRET, le 2 novembre 2022 (cf. Pièces jointes).

Le mémoire en réponse a été adressé au commissaire-enquêteur en bonne et due forme, par mail le 18 novembre 2022 (cf. Pièces jointes).

CHAPITRE 3 - EXPOSÉ ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES

3-1 Observations provenant de la MRAe et des PPA

Comme indiqué au paragraphe 1.8, six organismes ont formulé avant l'enquête publique, un avis sur le projet de révision du PLU, assorti ou non d'observations et/ou de réserves.

Dans la réponse globale établie par la mairie de Salies-de-Béarn en date du 23 septembre 2022, des engagements formels ont été pris en termes de :

- compléments et de précisions à apporter (p. 8 réponse au CNPF, p. 15 à 19 réponse à la MRAe) ;
- mises à jour, modifications et corrections à effectuer (p. 9, 10, 11 réponse à la DDTM et à la chambre d'agriculture, p.21 réponse à la CDPENAF) ;
- rajouts, notamment avec 2 nouvelles OAP, secteur Paradis et Martinaa (p.10 réponse à la DDTM et p.21 réponse à la CDPENAF) ;
- d'actions dans le prolongement du PLU, comme l'étude zonage d'assainissement (p. 13 réponse à la DDTM).

Nous notons par ailleurs que les observations et avis donnés lors de la première période 2018/2020 ont fait l'objet d'une prise en compte effective par la mairie dans le second volet du projet. L'effort notamment en matière de modération de la consommation des espaces est saluée par la DDTM et la chambre d'agriculture qui ont modifié leur avis qui avait été défavorable en 2020.

Il appartiendra cependant à la commune de concrétiser les engagements pris en 2022 en mettant en œuvre toutes les actions qu'elle a ainsi listées avant de que le conseil municipal ne délibère pour approuver le PLU. Une vérification interviendra très probablement par les services de l'État lors de l'examen de cohérence qui doit suivre l'acte d'approbation, le territoire n'étant pas couvert par un SCoT⁸, d'autant que certains avis favorables ont été assortis de réserves concernant la prise en compte des observations formulées.

⁸ Schéma de Cohérence Territoriale

3-2 Observations provenant du public

Les observations formulées par le public durant la période d'enquête ont fait l'objet, soit d'une mention sur le registre présent en mairie, soit d'un courrier déposé en mairie ou envoyé par la poste, soit d'un email envoyé sur le site de la municipalité.

Nous décomptons 85 contributions individuelles ou collectives, dont 67 lors des rencontres avec le commissaire-enquêteur (mentions au registre), 11 par courriers et 7 par mails.

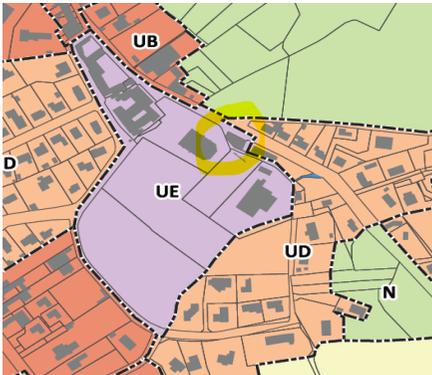
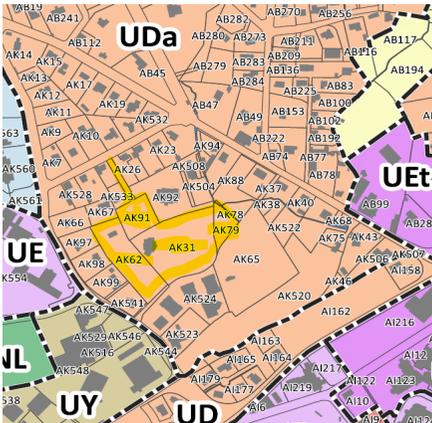
Nous reprenons la présentation du mémoire en réponse élaboré par le bureau Altéreo que nous intégrons dans le présent rapport en y incluant nos propres commentaires. Les observations sont classées par thèmes, comme suit :

1. Demandes de modification de zonage en zone urbaine
2. Demandes de modification de zonage hors zone urbaine
 - 2.1 Parcelles localisées en continuité des zones urbaines
 - 2.2 Parcelles localisées en discontinuité des zones urbaines
3. Observations relatives à la compréhension des règles d'urbanisme et à la vérification de la faisabilité des projets
4. Observations à caractère général

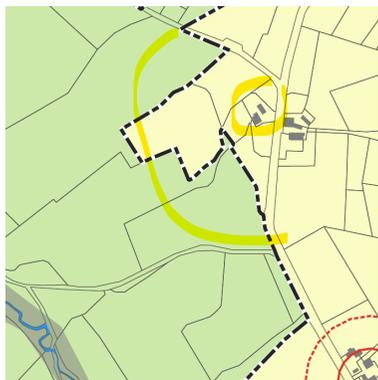
Les différentes codifications (R, L, I) associées aux observations symbolisent leur origine à savoir :

- R = registre
- L = lettre
- I = internet

Le chiffre suivant la lettre relève de l'ordre d'arrivée de l'observation (1^{ère} observation = 1, etc.).

Projet de révision PLU	Observations, demandes et propositions – Réponse de la mairie et commentaires du commissaire-enquêteur
 	<p style="text-align: center;">1/ - Demandes de modification de zonage en zone urbaine</p> <p>R 2 - Observation de Mme TARNUS Patricia, 42 rue Saint-Martin à Salies-de-Béarn. Demande à ce que sa parcelle F1489 soit classée en zone UD, comme dans le PLU en vigueur plutôt que le nouveau classement de sa parcelle en UE. Mme Tarnus a cessé son activité de maison d'hôte en 2018 et repris la maison en tant qu'habitation principale. Elle pense que le projet de PLU sera trop limitant pour la revente de l'habitation. Maison achetée en habitation non classée en 2004.</p> <p><i>Réponse de la commune :</i> La commune est favorable à classer la parcelle F1489 en zone UD. En effet, l'activité économique (maison d'hôte) n'est plus existante et cette maison est aujourd'hui une simple maison d'habitation qui ne nécessite pas un classement particulier en zone UE.</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Cette modification apparaît cohérente compte-tenu de la cessation d'activité de la requérante.</p> <p>R 6 – Observation de la SAS PARADIS (M. Ribaut et M. Bourbon), 11 bd du Gal Leclerc à Arcachon Demande que le nouveau PLU supprime les zones vertes sur les parcelles AK n° n 31-62-79-81-91-96. Ils souhaitent également un aménagement du réseau tout à l'égout sur le secteur car les égouts sont actuellement déversés dans le ruisseau Chinanou. Ils proposent également de céder une partie de leurs terrains pour installer une pompe de relevage commune au quartier afin de permettre de respecter les normes d'hygiène.</p> <p><i>Réponse de la commune :</i> Dans le projet révision du PLU, sur les parcelles AK n° n 31-62-79-81-91-96, les secteurs inscrits en Espace Vert Protégé (EVP) existants dans le PLU en vigueur ont déjà été supprimés. La commune prend donc acte de cette remarque qui, au regard d'une suppression déjà actée, ne nécessite pas de réponse particulière. La commune précise également qu'une OAP encadrant le développement du secteur sera ajoutée, conformément à la demande de la DDTM et de la MRAE.</p> <p><i>Concernant l'assainissement, la commune précise que ce secteur est classé en zone d'assainissement individuel. Le porteur de projet peut donc réaliser son opération, sous réserve de mettre en place une solution d'assainissement individuel répondant à l'ensemble de la réglementation en vigueur. A titre d'exemple, il peut notamment réaliser une « micro-station » permettant de gérer les effluents de futures constructions. Il n'est donc pas nécessaire de raccorder ce secteur à l'assainissement collectif, travaux que la collectivité n'envisage pas de réaliser dans les années à venir.</i></p>

	<p>R 7 - Observation de Mme DALBON Annick, agent immobilier</p> <p><i>Mme DALBON représente deux clients :</i></p> <p><u>1 / Refuge des cheminots / EHPAD Lou Casteig, 7 Rue du château.</u></p> <p>Il est demandé le changement de classement pour le château parcelle AD19 de la zone UE vers la zone UB et que l'EHPAD reste en zone UE. Il y a des projets de diviser la parcelle AD19 puisqu'il y a un acquéreur pour le château si la révision du PLU est acceptée. Le château est en vente depuis 4 ans, il est difficile de le vendre avec le zonage actuel.</p> <p><u>2 / Résidence Saint Joseph - Maison de retraite ORPEA (Boulevard de Paris et rue Saint Joseph).</u></p> <p>Il est demandé de faire évoluer le zonage du château, parcelle AC7, de la zone UE à UB. Il est également demandé le changement de zonage de la villa, parcelle AC13, d'UE vers UEt. De même pour la chapelle qui est dans le prolongement de la Villa (d'UE vers UEt). Enfin, il est demandé que la parcelle AC150 reste en zone UBap.</p> <p>Réponses de la commune :</p> <p>1/ - <u>Après vérification, la commune indique que le château (et le jardin associé) est d'ores et déjà classé en zone UB (secteur résidentiel) dans le projet de révision PLU arrêté. Seule l'assise foncière de l'EHPAD « Résidence Lou Casteig » (et espaces fonctionnels associés) sont classés en zone UE. Le classement proposé correspond donc déjà à la demande inscrite dans cette observation. En conséquence, la commune prend acte de cette remarque qui ne demande pas de modification particulière du projet de révision du PLU.</u></p> <p>2/ - <u>Le classement proposé dans le projet de révision du PLU correspond à la destination d'occupation aujourd'hui existante sur le site (maison de retraite). Il permet le maintien de l'activité et la transformation / évolution des bâtiments en lien avec cette activité. La commune précise que la localisation de ce secteur est stratégique à l'échelle de la commune, et le foncier important en termes de surfaces. De plus, certains des bâtiments existants, patrimoniaux, sont protégés. La commune sera donc très attentive à ce que l'évolution du site soit compatible avec les orientations de développement inscrites dans le PADD du projet de révision du PLU. Si le propriétaire, en lien avec un projet de relocalisation de la maison de retraite, souhaite valoriser ce patrimoine et affecter de nouvelles occupations, en lien avec un projet défini et partagé (et avec un tour de table bouclé pour le financement), la commune pourra envisager de faire évoluer ce classement dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU communal.</u></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Mme DALBON est venue nous rencontrer lors des permanences pour s'enquérir du zonage. Celui proposé est cohérent avec l'axe 2 du PADD qui a pour objectif de préserver et de valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de Salies-de-Béarn et répond au souhait de la requérante dans la perspective de mise en vente de ces biens.</p>
--	---



L 2 – Courrier de M. DUFOURCQ-BRANA Jean Pierre et Anne-Marie, chemin du Tourun à Salies-de-Béarn.

Demande de modification du zonage de l'espace boisé protégé pour protéger son habitation des risques incendies liés à la proximité des arbres. Aujourd'hui classé en bois (zone N), ils demandent le reclassement en prairie (zone A). Les parcelles ciblées sont les suivantes : E571, 572, 573, 574, 575, la pointe haute de la parcelle E582 et le haut du E576.

Réponse de la commune :

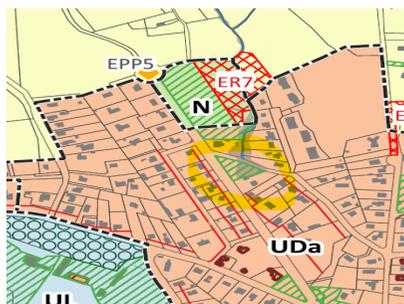
La commune indique que les parcelles E571, 572, 573, 574, 575, sont déjà classées en zone agricole dans le projet de révision du PLU. Pas de changement de zonage nécessaire pour ces parcelles.

Après vérification sur site, la « pointe haute » de la parcelle E582 et le « haut » de la parcelle E576 ne sont effectivement pas boisés. La commune propose de retravailler la limite entre la zone A et la zone N afin de tenir compte de l'occupation actuelle des sols. Dès lors, la pointe haute de la parcelle E582 et le haut de la parcelle E576 seraient classés en zone A.

Le PLU sera bien modifié en ce sens.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Cette mesure est judicieuse puisque de nature à contribuer à pérenniser une habitation ayant une réelle valeur patrimoniale au regard de son ancienneté.

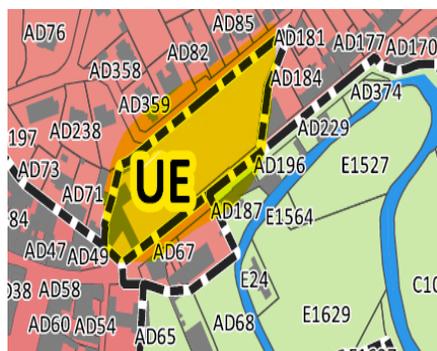


R 16 – Observation de M. DUSSARPS Fabrice, 14 boulevard de Bailleux à Salies-de-Béarn.

Indique que sa parcelle AK36 est située en zone d'espace vert protégé ce qui fait obstacle à son projet de construction sur la partie haute du terrain.

Réponse de la commune :

Après vérification, la commune précise que dans le cadre du projet de révision du PLU présenté à l'enquête publique, la parcelle AK36 n'est déjà plus couverte par un Espace Vert Protégé (EVP). La commune prend donc acte de cette remarque qui ne demande pas de modification particulière au projet de révision du PLU.



R 19 – Observation BRUNET Jean Philippe, directeur ITEP Beaulieu, 3 avenue des docteurs Foix à SdB.

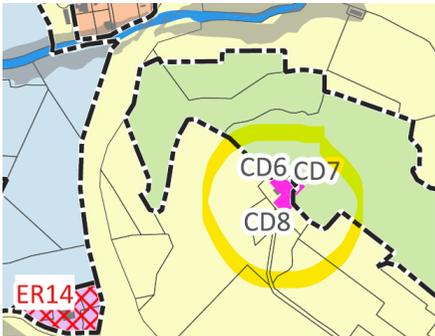
Demande la modification du zonage pour leur parcelle AD69, classée en UEp, vers la zone UA car ils ont un projet d'évolution autour de l'Établissement concerné (ITEP). Ce nouveau classement permettrait la modification des locaux.

Réponse de la commune :

Les Instituts Thérapeutiques, Éducatifs et Pédagogiques (ITEP) ont pour mission d'accueillir des enfants, adolescents ou jeunes adultes qui présentent des difficultés psychologiques s'exprimant par des troubles du comportement perturbant gravement leur socialisation et leur accès à la scolarité et à l'apprentissage. Les ITEP conjuguent au sein d'une même équipe institutionnelle, des interventions thérapeutiques, éducatives et pédagogiques.

L'ITEP Beaulieu, implanté sur la commune de Salies-de-Béarn, possède de vastes bâtiments mais accueille de moins en moins d'usagers. Cet établissement a besoin de valoriser une partie de son foncier pour mettre en œuvre son projet d'évolution.

	<p><i>Dès lors, la commune souhaite répondre favorablement à cette demande car le classement initialement proposé pourrait bloquer ce projet. La commune sera toutefois vigilante à la programmation qui pourrait être envisagée sur le site. Elle travaillera en lien étroit avec les gestionnaires du site pour que le projet s'inscrive bien dans les orientations du PADD. Le projet à venir pourrait notamment être susceptible d'accueillir une offre de logements locatifs à destination des travailleurs saisonniers. La commune propose donc de modifier le projet de révision du PLU et de classer la parcelle AD69 en zone UA (ensemble urbain historique protégé).</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Cette structure contribue à l'offre de soins médico-sociaux indispensable au territoire et doit être accompagnée dans son évolution. Compte-tenu de son emplacement, la proposition émise par la commune apparaît judicieuse.</p>
	<p>R 35 - Observation de M. CORREARD Sébastien, Chemin de Bouneciane à Salies-de-Béarn.</p> <p>A acquis une propriété en février 2019, la parcelle D555 est inscrite en Espace Boisé Classé. Or, il y a un seul arbre en plein centre de la parcelle. La parcelle était un ancien vignoble mais ne l'est plus aujourd'hui. Il souhaiterait utiliser cette parcelle en jardin d'agrément et alimentaire (potager et arbres fruitiers) ainsi que de permettre l'accès aux véhicules légers.</p> <p>Réponse de la commune :</p> <p><i>Le projet de révision de PLU classe la parcelle D555 en zone A (espace agricole) et l'Espace Boisé Classé (EBC) existant dans le PLU aujourd'hui en vigueur a été supprimé. Concernant la création d'un jardin alimentaire, la commune confirme que ce projet est bien réalisable avec le classement proposé. Il en est de même pour permettre l'accès aux véhicules légers. La commune prend donc acte de cette observation qui n'appelle pas à modifier le projet de révision du PLU.</i></p> <p><i>La commune précise que si la construction d'un abri de jardin serait nécessaire en lien avec l'implantation de ce potager, le règlement de la zone A autorise la réalisation d'annexes (garage, abris...) aux habitations existantes « sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation principale ».</i></p>
	<p>R 53 - Observation de M. CORNE Philippe, rue Laroumette à Salies-de-Béarn.</p> <p>Le projet de révision du PLU propose que la parcelle E1968 soit classé en zone ULg et coupe en deux sa propriété. Le chemin d'accès fait partie de E59 et, de fait, la parcelle E1968 se trouve isolée et inaccessible). Il envisage d'implanter une piscine privée à proximité de son habitation sur la parcelle E1968, situation qui fait obstacle à son projet. Ne comprend pas la classification, car il a vu avec le commissaire-enquêteur que le secteur est destiné aux aménagements et développement des activités du GOLF.</p> <p>Réponse de la commune :</p> <p><i>La parcelle E1968 n'est effectivement pas intégrée à l'unité foncière du terrain de golf. Elle est le support du jardin de la maison de M. Corne. C'est une erreur de délimitation de zonage qui doit être corrigée.</i></p> <p><i>Dès lors, la commune souhaite répondre favorablement à cette demande. Le projet de révision du PLU sera corrigé et La parcelle E1968 sera bien rattachée à la zone N (zone naturelle), classement d'ores et déjà effectif pour les parcelles E58 et E59. La commune</i></p>

	<p><i>précise également que la construction d'une piscine sera bien possible en zone N, car considérée comme une annexe (sous réserve de respecter les conditions inscrites dans le règlement).</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur La configuration proposée dans le zonage correspondant à cette parcelle paraissait effectivement incompréhensible et laissait entendre une erreur dans le tracé.</p> <p>I 4 – Email de Mme MESSOUS Aline et M. BASTIÉ Jérémie, exploitation Labouroume à Salies-de-Béarn. Souhaite inscrire son exploitation agricole en changement de destination dans le cadre d'un projet agro-touristique. Ils aimeraient avoir la possibilité d'accueillir du public sur le site et faire découvrir le territoire Salisien et l'agriculture nouvelle. Le projet est d'accueillir différents types de publics : scolaires, touristes, professionnels...</p> <p>Réponse de la commune : <i>Après vérification, la commune précise que les trois bâtiments implantés sur la parcelle E72 sont bien identifiés comme pouvant être le support de projets de changement de destination. Dès lors, la commune prend acte de cette remarque qui n'appelle pas à modifier le projet de révision du PLU.</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Nous avons contacté les requérants afin d'identifier les parcelles sur lesquelles se situaient les bâtiments car l'information ne figurait pas sur le mail. Notre demande est toutefois restée sans réponse.</p> <p style="text-align: center;">2/ - <u>Demands de modification de zonage hors zone urbaine</u></p> <p style="text-align: center;">2.1/ - <u>Parcelles localisées en continuité des zones urbaines</u></p> <p>R 3 - Observation de M. JAYET Alain, route de Bouillou à Andrein. M. Jayet souhaite le classement des parcelles B1351 et B1349 en zone constructible. Selon lui ses parcelles sont proches d'autres habitations, du centre-ville et ne se situent pas en zone inondable. Elles sont simples à raccorder aux réseaux. M. Jayet demande également le classement des parcelles B187 et B188, répertoriées en zone 2AUP dans le PLU en vigueur, en zone urbanisable. Ses terrains sont contigus à d'autres terrains bâtis, au sud et à l'est, le raccordement aux réseaux est possible, proche du collège, des infrastructures MOSQUEROS et du centre-ville.</p> <p>Réponse de la commune : <i>Concernant les parcelles B1351 et B1349, la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Ces parcelles ont été classées en zone A (zone agricole) conformément au cadre législatif national rappelé dans le code de l'urbanisme et en lien avec les orientations de développement inscrites dans le PADD :</i> <i>Les parcelles mentionnées sont localisées en discontinuité des tissus urbains, alors que l'objectif est de recentraliser l'urbanisation en continuité du tissu urbain</i></p>
---	---



Les parcelles mentionnées ne sont pas desservies par les réseaux (absence ou faiblesse des équipements) et ne présentent pas des conditions de desserte optimale. Pour rappel, seules les parcelles équipées et desservies peuvent être classées en « zone urbaine » (Zone U).

De plus, la commune a souhaité s'appuyer sur la haie existante pour marquer la limite intangible à l'urbanisation (limite entre les zones urbaines et naturelles / agricoles visuellement appréhendable et pérenne dans le temps).

Pour les parcelles B187 et B188, la commune précise qu'elles sont bien localisées en continuité des tissus urbains. Toutefois, le projet de révision du PLU, conformément au cadre législatif national, se doit de limiter drastiquement les extensions urbaines réalisées au détriment de l'activité agricole et des espaces naturels et forestiers. Dans le PADD du projet de révision du PLU, la commune a inscrit l'objectif de « Prévoir des zones d'extension mesurée en continuité des espaces urbanisés du centre et en évitant de pénaliser l'agriculture ». Ici, les deux parcelles mentionnées sont inscrites au RPG 2020 en « prairie temporaire ». De plus, comme pour les deux parcelles précédentes, la commune a souhaité s'appuyer sur la haie bocagère existante afin de marquer la limite intangible à l'urbanisation (limite entre les zones urbaines et naturelles / agricoles visuellement appréhendable et pérenne dans le temps).

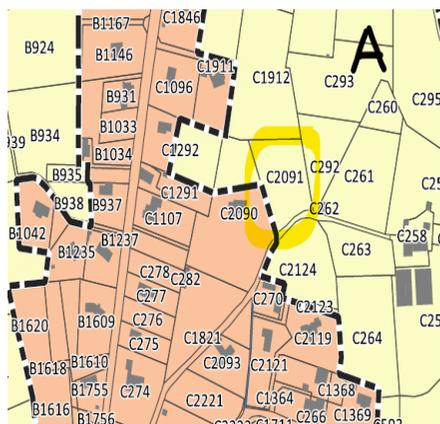
La commune prend acte de cette observation mais ne souhaite pas faire évoluer le classement sur les parcelles mentionnées.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Nous pouvons comprendre la requête de M. JAYET compte-tenu de la proximité de la zone urbanisée. La position de la commune est cependant bien argumentée et apparaît logique au regard des termes de son PADD.

R 9 - Observation de Mme. CANO Marie-Christine, 9071 chemin du Martinaa à Salies-de-Béarn.

Mme CANO demande le changement de zonage pour la parcelle C2091, de la zone A vers la zone UD car elle porte un projet de construction d'une maison.



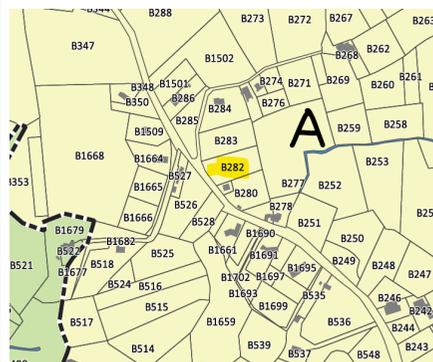
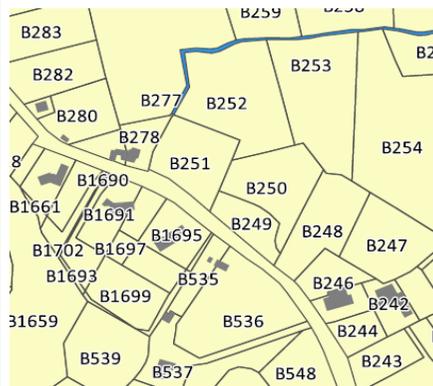
Réponse de la commune :

La commune est favorable à prendre en compte cette demande. Plus largement, en lien avec différentes observations exprimées sur ce même secteur (observations n°9, 12, 55, 34), la commune souhaite classer tout ou une partie des parcelles C2091, C292, C261, C262, C2124, C262 et la parcelle C263 (en remplacement de la parcelle C260) en zone UD.

Le classement retenu permettra, pour chaque porteur de projet, d'obtenir +/- 2000 m² de surface constructible. En effet, ce secteur n'est pas éloigné des espaces centraux les mieux équipés de la commune. Un chemin d'accès, localisé au cœur du secteur, permettra de desservir efficacement les différentes opérations. Les réseaux secs et humides sont également existants (l'ancienne ferme localisée plus à l'est était bien desservie). Une OAP sera mise en œuvre sur le secteur permettant d'encadrer les orientations de développement, d'accès au site et de prise en compte des enjeux paysagers.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La requérante bénéficie de l'opportunité de création de la nouvelle OAP souhaitée par la commune sur le secteur du Martinaa. Cette opération n'était cependant pas prévue initialement et a été introduite dans la réponse aux PPA de septembre 2022. Il conviendra qu'elle soit dûment formalisée avant l'acte d'approbation de la révision du PLU.



R 17 - Observation de MOGABURE Annie, quartier Labiri à Hasporen

Demande de modification de zonage pour les parcelles (B134/B251/B282) de A à Ah pour la partie non boisée.
Demande de modification de zonage pour les parcelles (B549-B550) de A en Ah ou UDD.

Réponse de la commune :

Conformément aux dernières évolutions législatives, la commune indique que les nombreuses zones Ah qui autorisaient des constructions dans le PLU en vigueur, ont été supprimées dans le cadre du projet de révision du PLU. En effet, les parcelles classées en zone Ah correspondaient à des STECAL (Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées) avaient été systématisées sur la quasi-totalité des hameaux / quartiers et maisons isolées. En conséquence, ces zones Ah ne répondaient pas au cadre législatif national. En effet, les STECAL sont des secteurs qui peuvent être délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13) et pour accompagner des projets connus.

Dans le cadre de la révision du PLU, ces secteurs ont été reclassés en zone A et uniquement les « extensions limitées » sont autorisées. Seules certaines de zones Ah, présentant un caractère urbain plus affirmé, en continuité des zones urbaines centrales et desservie par les réseaux ont été reclassées en zone urbaine.

Dès lors, la commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette remarque.

La parcelle B550 est bien localisée en continuité d'une zone urbaine. Néanmoins, la commune ne peut pas classer tous les terrains en continuité des zones urbaines en terrain constructible. En effet, la législation rappelée dans le code de l'urbanisme demande que, dans le cadre d'une révision de PLU, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier soit réduite. Dès lors, la commune a dû faire des choix. Elle souhaite prioriser l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés et/ ou sur des secteurs mieux équipés et desservis pouvant faire l'objet de projet d'ensemble.

En conséquence, la commune ne souhaite pas faire évoluer le projet de révision du PLU sur ce point.

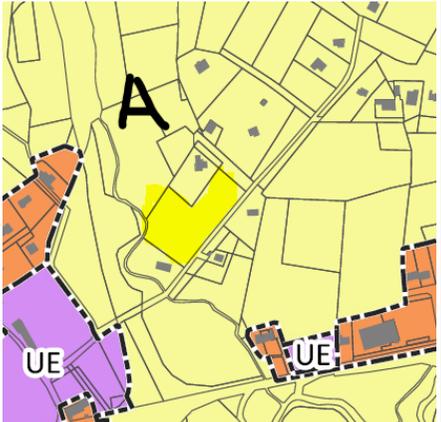
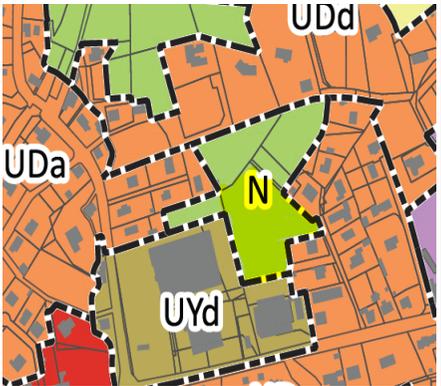
Commentaire du commissaire-enquêteur

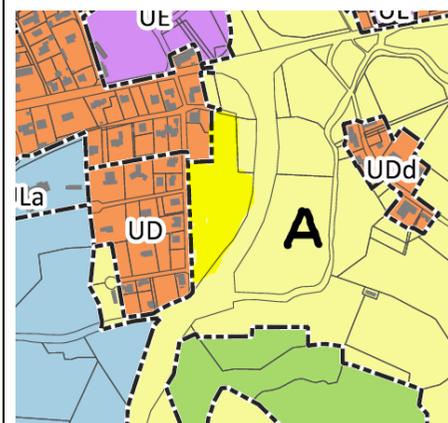
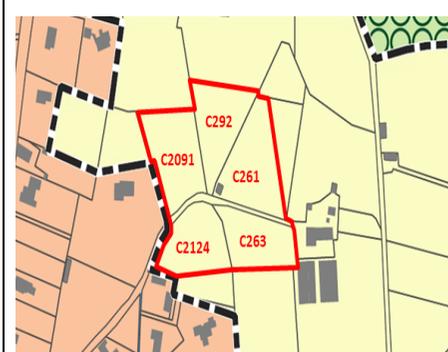
La requérante était représentée par son fils qui nous a fait part de son désarroi en constatant la disparition du zonage Ah dont il espérait un rattachement pour 2 parcelles et notamment la B282 qui se situe actuellement dans une « dent creuse ». Il a observé par ailleurs qu'un nombre important de parcelles alentour comportent des habitations. On peut comprendre cette demande, pour autant les arguments avancés par la commune sont logiques, notamment pour ce qui concerne les impératifs de modération des espaces agricoles et naturels. Ce point particulier avait fait l'objet de critiques sévères par les personnes publiques associées lors de la 1^{ère} mouture de la révision du PLU entre 2018 et 2020.

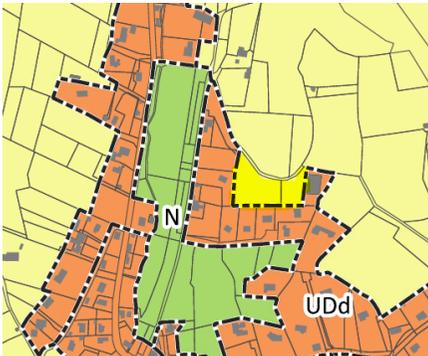
R 27 - Observation de M. LAUILHE Jean, 1 chemin de Baix à Salies-de-Béarn

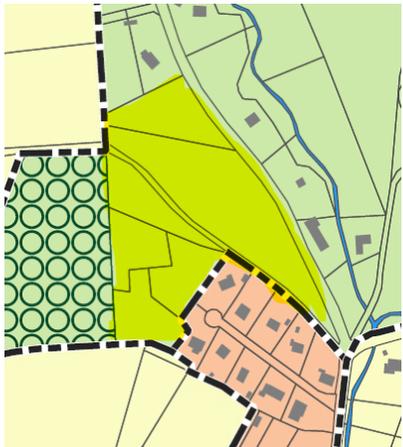
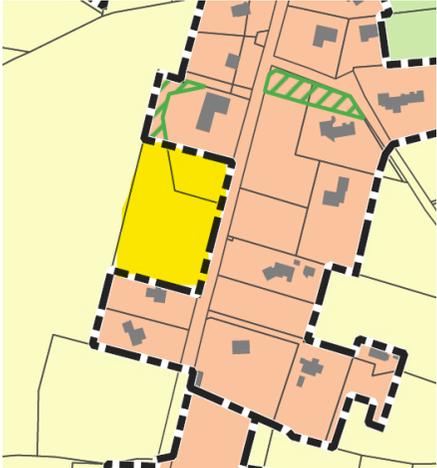
La famille LAUILHE a plusieurs projets en cours sur différents terrains classés en zone N et A dans le projet de PLU. Cela concerne les parcelles C1841, C1721, C724, C1958, C773.

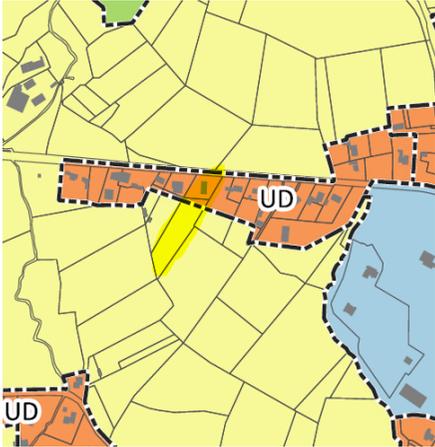
Parcelle C1841 : aujourd'hui classé en zone Nh (habitat possible), le projet de PLU la classe en zone Agricole.

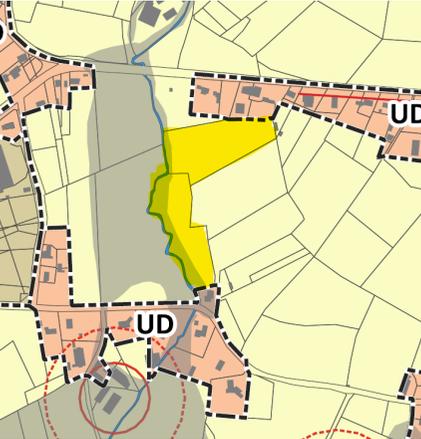
	<p>Parcelle C1958 : aujourd'hui classé en zone UDa (résidentiel), le projet de PLU la classe en zone Naturelle</p> <p>Ces deux parcelles sont situées dans un secteur où l'habitat a été autorisé, des zones déjà construites, et font chacune l'objet de deux certificats d'urbanisme opérationnel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - CU 064 499 22 S0012 du 9 août 2022 : certifie que la parcelle C1841 peut être utilisée pour la division de 3 lots de 1500 m² et la construction d'une maison d'habitation par lot. - CU 064 499 22 S0013 du 20 avril 2022 : certifie que la parcelle C1958 peut être utilisée pour la division de 10 lots de 500 m² à 640 m² et la construction d'une maison d'habitation par lot. <p>Les deux terrains ont été mis en vente et ont trouvé acquéreurs sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire. Des projets d'actes de vente ont été préparés par le notaire des parties.</p> <p>Pour la parcelle C1841, l'acquéreur vient de déposer en mairie une déclaration préalable et pour la parcelle C1958, la demande d'autorisation d'aménager devrait être prête pour fin novembre 2022, mi-décembre 2022.</p> <p>Le déclassement des deux parcelles ne permettrait plus à la famille de poursuivre une opération dans laquelle elle aura investi à pure perte alors qu'elle répondait de façon cohérente aux besoins de logements locaux et qu'elle respectait le classement actuel.</p> <p>La famille LAUILHE souhaiterait que le nouveau plan de zonage puisse respecter les droits qu'elle a obtenus en vertu des deux certificats précités.</p>
	<p>Madame HONTAAS Jannie, épouse LAUILHE, est propriétaire de la parcelle C1721 dont le nouveau zonage du PLU modifierait le classement en terrain agricole. Une partie de la parcelle peut être utilisée pour la division de 2 ou 3 lots de 700m² et la construction d'une maison par lot. Le réseau d'assainissement est sur la voie et elle engage à ses frais les raccordements en eau et électricité pour que la commune de Salies-de-Béarn n'ait pas à supporter les frais de raccordement.</p> <p>Réponse de la commune :</p> <p><i>Concernant la parcelle C1958, la commune souhaite répondre favorablement à cette observation. L'ensemble de la parcelle mentionnée sera classé en zone UD. Toutefois, au regard des caractéristiques morphologiques du tènement et des enjeux d'insertion du projet, la commune propose de rendre constructible l'est de la parcelle, pour une surface de +/- 3840 m². Le reste du tènement, en pente, présente un impact paysager trop important pour accueillir un projet de développement résidentiel. Il est, de plus, localisé en surplomb du supermarché Carrefour Market, d'un garage Renault et du magasin Point Vert. Il convient de conserver une zone tampon non constructible à proximité de la zone d'activité économique, dans l'objectif d'éviter la construction de logement dans des secteurs pouvant être soumis à diverses nuisances. Dès lors, cette partie du terrain sera couvert par un Espace Vert Protégé (EVP). Plus globalement, c'est l'ensemble de cette zone N qui sera classée en zone UD, en lien avec les observations n°21 et n° 61. Une OAP encadrant le développement du site l'insertion des constructions et les chemins d'accès sera également ajoutée, conformément aux attentes exprimées par la MRaE et de la DDTM afin d'encadrer le développement de cette grande « dent creuse ».</i></p>

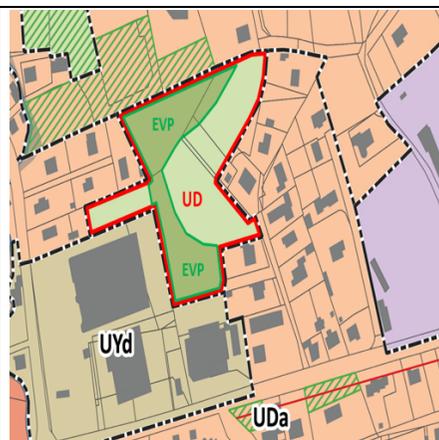
	<p><i>Concernant la parcelle C1721, la commune propose de rendre constructible sa partie « Est » pour +/- 3440 m². La commune ne souhaite pas rendre constructible les abords immédiats de la « Rocade / Route de Sauveterre de Béarn » et ainsi encourager la construction de logements à proximité d'un axe produisant des nuisances sonores.</i></p> <p><i>Concernant la parcelle C1841, la commune précise que le CU opération délivré le 09 août 2022 est valable jusqu'au 08 février 2024. Le projet peut donc être engagé durant cette temporalité.</i></p> <p><i>Toutefois, la commune précise que l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme justifiera le refus de prolonger d'une année supplémentaire ce certificat d'urbanisme délivré antérieurement à cette approbation. En effet, un certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicable au terrain n'ont pas changé depuis cette date. Le Conseil d'État considère que constitue en principe un tel changement l'adoption, la révision ou la modification du PLU couvrant le territoire dans lequel se situe le terrain, à moins, pour la révision ou la modification de ce plan, qu'elle ne porte que sur une partie du territoire couvert par ce document dans laquelle ne se situe pas le terrain.</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Comme indiqué précédemment, la création de la nouvelle OAP n'était pas prévue initialement, il conviendra qu'elle soit dûment formalisée avant approbation de la révision du PLU.</p>
	<p>R 34 - Observation de Mme SERE Monique, 6 chemin de Barranque à Salies-de-Béarn. Souhaite que sa parcelle C2124, située en zone agricole dans le projet de PLU soit rattachée à la zone UDa.</p> <p>Réponse de la commune : <i>La commune est favorable à cette demande. Plus largement, en lien avec différentes observations exprimées sur ce même secteur (observations n°9, 12, 54,), la commune souhaite classer tout ou une partie des parcelles C2091, C292, C261, C262, C2124, C262 et la parcelle C263 (en remplacement de la parcelle C260) en zone UD.</i></p> <p><i>Le classement retenu permettra, pour chaque porteur de projet, d'obtenir +/- 2000 m² de surface constructible. En effet, ce secteur n'est pas éloigné des espaces centraux les mieux équipés de la commune. Un chemin d'accès, localisé au cœur du secteur, permettra de desservir efficacement les différentes opérations. Les réseaux secs et humides sont également existants (l'ancienne ferme localisée plus à l'est était bien desservie).</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Même remarque que l'observation précédente et la R 9 concernant cette nouvelle opération d'aménagement programmé sur le secteur du Martinaa, quant à sa formalisation avant approbation.</p> <p>R 36 - Observation de M. et Mme GIRARD, 26 chemin du bocage à Salies-de-Béarn. Souhaitent que la limite nord de la zone UDa soit alignée sur la limite de propriété de la parcelle B1239.</p>

	<p>Ils demandent si le projet de liaison Bocage-Adnay est toujours d'actualité ?</p> <p>Réponse de la commune : <i>Au regard de l'occupation du sol, la parcelle B1239 fonctionne bien avec la parcelle AB1 (même unité foncière). C'est une partie du jardin de la maison implantée sur la parcelle AB1. Au regard de la surface limitée de la parcelle B1239, la commune souhaite prendre en compte cette remarque et propose de faire évoluer son projet de révision du PLU pour classer la parcelle en zone UDa.</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Comme indiqué aux requérants, cette mesure nous semblait effectivement tout à fait envisageable ne faisant obstacle à aucun élément du règlement écrit.</p>
	<p>R 38 - Observation de M. LAFARGUE Jean, 2 chemin Serampouy à Salies-de-Béarn.</p> <p>Souhaite que ses terrains C1744 et C1112 soient constructibles, dans l'intention de faire donation du terrain à sa fille pour la construction d'une maison individuelle. Terrain qui se situe à 600m du Carrefour Market, accolé à un lotissement, raccordé aux réseaux d'eau et possibilité de faire de l'assainissement individuel.</p> <p>Réponse de la commune : <i>La commune souhaite répondre favorablement à une partie de cette demande. La parcelle C1744 (pour +/- 1500 m²) sera classée en zone UDa. Ce classement paraît cohérent avec le classement de parcelles implantées en périphérie. De plus, le chemin bordant le nord de ces parcelles permettra de matérialiser une limite intangible à l'urbanisation (limite entre les zones U et A / N marquée visuellement dans l'espace et pérenne dans le temps).</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Cette décision apparaît logique, les terrains en question se situant dans une « dent creuse ». De plus, le souhait du requérant est de céder à sa fille, qui tient un commerce à Salies, une parcelle en vue de construire sa propre maison d'habitation. La commune se doit d'être sensible à ces projets d'implantation, notamment des jeunes salisiens, afin de favoriser au mieux l'évolution de la population dont le taux de progression est au cœur de la réflexion dans cette révision.</p>
	<p>R 44 - Observation de Mme PRUDENCE Christiane, impasse Maupas à Salies-de-Béarn.</p> <p>Souhaiterait que sa parcelle AH164 soit rattachée à la zone UD limitrophe. Son fils va hériter de la parcelle et souhaiterait faire construire pour y vivre.</p> <p>Réponse de la commune : <i>La commune souhaite répondre favorablement à cette demande et la haie bocagère implantée au nord de cette parcelle permettra de marquer efficacement une limite intangible à l'urbanisation (limite entre les zones U et A / N marquée visuellement dans l'espace et pérenne dans le temps). La parcelle AH164 sera rattachée à la zone UD. Pour assurer une cohérence de classement avec les parcelles voisines, il conviendra également de classer la parcelle AH 170 en zone UD.</i></p>

	<p>Commentaire du commissaire-enquêteur Même configuration et même remarque que pour l'observation précédente.</p> <p>L 6 – Courrier envoyé par Mme PONCELET Marie Martine, 576 route du Born à Villemur sur Tarn 31340. Souhaite que les parcelles C214 C215 C216 C218 C222 (à Pouyeau) et B839 (à Trinité) soient constructibles car situées à proximité de zones urbanisées. Cela faciliterait le partage des parcelles entre les indivisaires et permettrait de mettre fin à l'indivision.</p> <p>Réponse de la commune : <i>La commune souhaite répondre défavorablement à l'ensemble de ces demandes. Plus précisément, les parcelles C214, C215, C216, C218 et C222, presque totalement boisées, ont été classées en zone N conformément à la législation inscrite dans le code de l'urbanisme. En effet, ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux et ne présentant pas des conditions de desserte optimale. Pour rappel, seules les parcelles équipées et desservies peuvent être classées en « zone urbaine » (Zone U). La parcelle B839 est un tènement agricole isolé, en discontinuité du tissu urbain. Elle a été classée en zone A (agricole) conformément à la législation inscrite dans le code de l'urbanisme. En effet, cette parcelle n'est pas desservie par les réseaux et ne présentant pas des conditions de desserte optimale. Pour rappel, seules les parcelles équipées et desservies peuvent être classées en « zone urbaine » (Zone U).</i></p>
	<p>Commentaire du commissaire-enquêteur Au regard des arguments développés et compte tenu de l'environnement des parcelles de Mme PONCELET, la position de la commune apparaît logique.</p> <p>I 2 – Email envoyé par M. NARDIN Olivier, quartier le Martinaa à Salies-de-Béarn. Demande que les parcelles B1537 et B1050 qui sont en zone A dans le projet de PLU soient reclassées en zone U avec assainissement individuel. Ses parcelles initialement constructibles avaient été classées en A lors du projet de développement du réseau d'assainissement collectif. Il explique qu'à l'époque la personne en charge de l'urbanisme lui avaient assuré que ses terrains redeviendraient constructibles lorsque le réseau d'assainissement sera développé jusqu'en haut des terrains du Martinaa, et que dans le cas contraire, la mise en place d'un assainissement individuel permettrait de rendre ses terrains constructibles. Il ajoute que ces terrains ne pourraient pas être utilisés pour de l'agriculture.</p> <p>Réponse de la commune : <i>La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. En effet, un grand travail a été fait dans le projet de PLU pour réduire les zones à urbaniser (IAU) afin de concentrer les extensions à proximité de l'enveloppe bâtie principale et concentrer le développement urbain au sein de l'enveloppe bâtie existante. De ce fait, la commune n'a pas pu classer tous les terrains en continuité en zone constructible, de par les objectifs de consommation foncière et la stratégie qui en découle. La commune a dû faire des choix et ne peut permettre plus d'extension d'urbanisation.</i></p>

	<p><i>Les choix réalisés ont notamment été guidés par les retours des services de l’État et de la MRAE qui, par rapport au 1^{er} arrêt du projet de révision du PLU, avaient demandé le maintien d’ouvertures visuelles sur le « grand paysage » le long des axes routiers, afin de ne pas avoir une urbanisation linéaire et continue le long de ces axes. A cet effet, le long de la RD 330, les parcelles ou unités foncières non construites, les moins bien équipées... ont été classées en zone non constructible.</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur La position de la commune est cohérente car elle prend en compte les critiques sévères qui lui ont effectivement été adressées en matière de modération de la consommation d’espaces agricoles et naturels, lors de la première mouture de la révision du PLU. Elle s’était engagée à revoir « sa copie » en conséquence, engagement qu’elle a tenu. Ses éléments figuraient clairement dans le dossier d’enquête publique mis à la disposition de la population.</p> <p>R 47 - Observation de Madame NOUET Élise, 47 avenue Al Cartero à Salies-de-Béarn. Conteste le plan en annexes 5.3.2 : la maison apparaît dans la zone d’assainissement collectif alors que la maison est en zone d’assainissement individuel. Concernant les règles d’alignement et de ligne d’implantation, Mme Nouet s’interroge sur la règle imposée des 5 mètres et sa justification. Elle souhaite faire une marquise sur sa porte d’entrée et cette règle ferait obstacle. Parcelle I85. Concernant la parcelle I86, elle est en zone agricole et jouxte la parcelle 85 qui est en zone UD. Elle demande que soit décalé la limite en zone UD pour pouvoir implanter un logement nouveau (accueil de curiste ou pour leur enfant). Actuellement la limite n’est pas parallèle à la départementale ce qui impacte la constructibilité.</p> <p>Réponses de la commune : <i>S’agissant de l’assainissement, l’annexe 5.3.2 du projet de PLU sera modifiée afin de corriger cette erreur matérielle manifeste. Pour l’alignement, la commune précise que cette réglementation existe déjà dans le PLU en vigueur. L’objectif est de maintenir des espaces « ouverts » le long de la voirie d’entrée du centre-ville afin de préserver les éléments existants du patrimoine paysager. Dès lors, la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.</i> <i>Pour la parcelle I86, la commune ne souhaite pas prendre en compte cette remarque. En effet, la limite entre la zone « UD » et la zone « A » a été réalisée en cohérence sur l’ensemble des parcelles du secteur, avec l’objectif de préserver de toute constructibilité les fonds de parcelles afin d’assurer une transition « douce » entre les constructions, les fonds de jardins privés et les parcelles agricoles.</i> <i>Il convient donc de maintenir le tracé retenu dans le cadre du second arrêt du projet de révision du PLU, cohérent sur l’ensemble du linéaire des parcelles localisées au sud de la RD17.</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Le problème soulevé en rapport avec la ligne d’implantation des bâtiments, qui passe effectivement au ras de l’habitation côté nord, concerne en particulier les façades. La pose d’une marquise est considérée effectivement comme une modification de la façade. S’agissant de la parcelle I86, dans son argumentaire la commune justifie sa position qui nous semble cohérente.</p>
--	--

	<p>R 57 - MONTEGUT BAU Nicole, route de Puyoo à Salies-de-Béarn. Demande si la parcelle C1922 est constructible et si l'assainissement est envisagé.</p> <p><i>Réponse de la commune :</i> <i>La commune indique que 2505m² de la parcelle C1922 sont classés constructibles en zone UDa. La parcelle dispose de l'assainissement collectif au regard de l'annexe 5.3.2 du projet de PLU.</i></p>
	<p>R 58 – Observation de Mme HOSONSKY Mélanie, résidant à Lyon. Demande le rattachement de la parcelle H751 à la zone UDd limitrophe à la parcelle H750 avec la zone nord Est. Souhaite s'installer et construire une maison d'habitation ou, à défaut, réaliser des cabanes en bois. Elle a des connaissances dans ces dernières et dans les chevaux. Pourquoi ne pas imaginer des balades équestres, disposant de bois et de champs à proximité.</p> <p><i>Réponse de la commune :</i> <i>La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. La parcelle mentionnée, totalement boisée, est classée en zone N conformément à l'occupation actuelle du sol, mais également dans une logique de préservation des espaces naturels. De plus, la commune n'a pas souhaité renforcer le développement des hameaux périphériques, moins bien desservis par les réseaux. L'objectif est de recentrer le développement de la commune sur l'enveloppe urbaine principale, en priorisant notamment l'urbanisation sur les grandes « dents creuses » au sein des secteurs déjà urbanisés ou sur des secteurs d'extension présentant la capacité de développer des projets d'ensemble regroupant des formes urbaines nouvelles, permettant de renouveler les formes urbaines à l'échelle de la commune dans une logique de réduction de la consommation d'espace.</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Même commentaire que précédemment (cf. email de M. NARDIN, référence I 2 page 40).</p> <p>R 60 - Observation de M. TAUZIN, avenue Al Cartero à Salies-de-Béarn. Demande que les parcelles I79 et I80 soient rattachée à la zone UD limitrophe.</p> <p><i>Réponse de la commune :</i> <i>La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette observation. En effet, les parcelles I79 et I80, terrains à vocation agricole, ont été classées en zone « A » (zone agricole) conformément à la législation en vigueur dans le code de l'urbanisme. En effet, ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux et ne présentant pas des conditions de desserte optimale. Pour rappel, seules les parcelles équipées et desservies peuvent être classées en « zone urbaine ». De plus, l'urbanisation de ces parcelles, de tailles importantes, entrainerait une consommation des espaces agricoles significatives et une extension urbaine, ce qui serait également contraire aux orientations du PADD. Pour finir, la commune souhaite rappeler que ces deux parcelles sont également, pour partie, classée en zone inondable.</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Même commentaire que précédemment (cf. email de M. NARDIN, référence I 2 page 40).</p>



R 61 - Observation de Melle PECAUT Justine, 4 avenue de la tuilerie à Salies-de-Béarn.

La parcelle C766 est classé en zone N dans le projet de PLU ce qui est contraignant pour son projet de construction d'une habitation à cet endroit-là. Demande le classement en Uda (comme son habitation située sur la parcelle C767). La parcelle est entourée de constructions et du supermarché Carrefour Market. Au moment de l'achat de la parcelle C766, elle avait un CU datant du 03/04/2019. Elle avait acheté cette parcelle en ayant ce projet de construction.

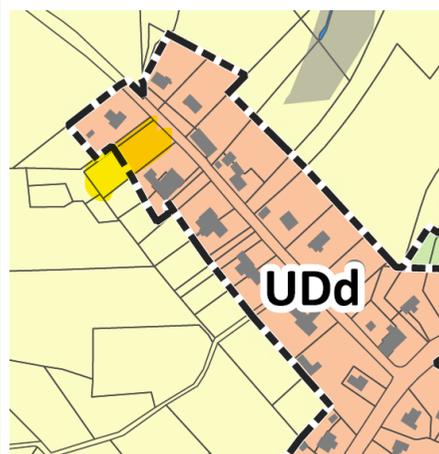
Réponse de la commune :

Concernant la parcelle C766, la commune souhaite répondre favorablement à cette observation. L'ensemble de la parcelle mentionnée sera classé en zone UDa. Les arguments mis en avant dans le cadre de cette observation et une visite sur site ont permis d'évaluer la possibilité d'accepter cette modification : parcelle entourée de constructions, chemin d'accès existant, unité foncière similaire à la parcelle C767 classée en zone UDa.

Plus globalement, c'est l'ensemble de cette zone N qui sera classée en zone UD, en lien avec les observations n°21 et n° 27. Une OAP encadrant le développement du site l'insertion des constructions et les chemins d'accès sera également ajoutée, conformément aux attentes exprimées par la MRAe et de la DDTM afin d'encadrer le développement de cette grande « dent creuse ».

Commentaire du commissaire-enquêteur

Cette modification nous apparaît judicieuse car la classification en zone N de la parcelle C766 était effectivement incompréhensible. La création de cette nouvelle OAP devra elle aussi être formalisée avant l'approbation du PLU, comme indiqué à propos de celle du quartier Martinaa.



R 66 - Observation de M. TISNE Claude, chemin de Mür à Salies-de-Béarn.

Sa parcelle G576 est classée à moitié en zone UDa et à moitié en zone A, il souhaiterait que l'entièreté de sa parcelle soit constructible car il a un projet de construction.

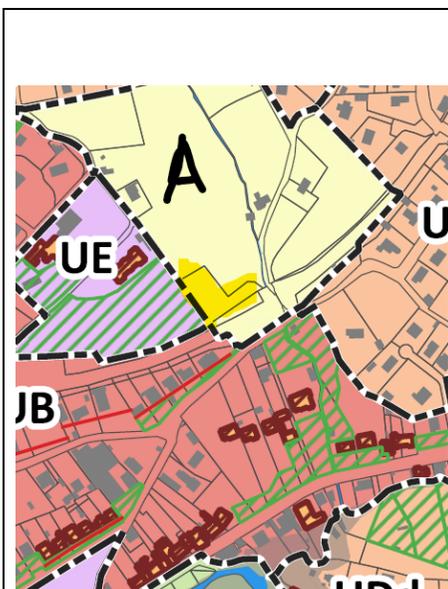
Réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas prendre en compte cette remarque. En effet, la limite entre la zone « UD » et la zone « A » a été réalisée en cohérence sur l'ensemble des parcelles du secteur, avec l'objectif de préserver de toute constructibilité les fonds de parcelles afin d'assurer une transition « douce » entre les constructions, les fonds de jardins privés et les parcelles agricoles. De plus, la partie de la parcelle classée en zone UDa permet bien la réalisation d'un projet de construction.

Il convient donc de maintenir le tracé retenu dans le cadre du second arrêt du projet de révision du PLU, cohérent sur l'ensemble du linéaire des parcelles localisées au sud du Chemin de Mür.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La demande du requérant est compréhensible car l'examen du tracé de la limite de zone montre que celui-ci s'incurve au niveau de sa parcelle sans que l'on sache trop pourquoi. Pour autant, la logique de transition « douce » entre les constructions, les fonds de jardin privés et les parcelles agricoles s'appliquant ici à tout le secteur, elle ne peut être contestée.



L 10 – Courrier envoyée par Mme LAGOURGUE Danielle, rue du Pont Neuf à Salies-de-Béarn.

Demande de modification de zonage de la parcelle AC80. Elle a hérité de ce terrain en 1971 en tant que terrain à bâtir et aujourd'hui il n'a plus de valeur. Sachant que l'eau, les égouts et l'électricité se trouvent à proximité. Pense que ce zonage est issu d'une décision subjective. En 2008, le commissaire avait émis un avis partagé sur leur demande.

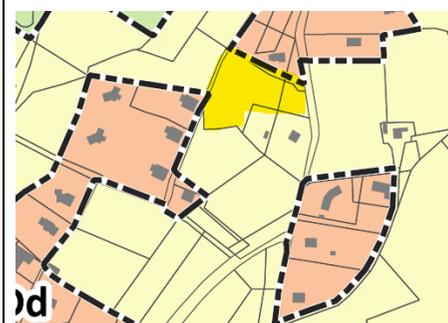
Réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. En effet, la parcelle AC80 a été classée en zone « A » (zone agricole) conformément à la législation en vigueur dans le code de l'urbanisme. En effet, cette parcelle n'est pas desservie par les réseaux et ne présente pas des conditions de desserte optimale. Pour rappel, seules les parcelles équipées et desservies peuvent être classées en « zone urbaine ».

De plus, la parcelle concernée est une parcelle à vocation agricole (prairie). L'ensemble agricole auquel appartient cette parcelle est beaucoup plus vaste. L'urbanisation de cette parcelle enclencherait le « mitage » d'un vaste espace agricole stratégique, ce qui serait également contraire aux orientations du PADD. La commune a souhaité s'appuyer sur la rue Kerinoo, la voie verte et les haies existantes afin de bien matérialiser les limites intangibles à l'urbanisation (limites entre les zones urbaines et naturelles / agricoles visuellement appréhendable et pérenne dans le temps). La non-constructibilité de cet espace, en pente et donc à fort impact paysager, permet également de maintenir des vues ouvertes sur le « grand paysage » et un espace de respiration entre l'enveloppe urbaine principale et les autres ensembles urbanisés périphériques.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La position de la commune est cohérente au regard des impératifs de modération de la consommation des espaces agricoles et de réduction du mitage, points sur lesquels il lui a été demandé d'être particulièrement vigilante (cf. avis des personnes publiques associées jointes au dossier d'enquête publique).



I 5 - Email envoyé par M. PIERRE Francis, chemin de Mazeyrat à Camps Saint-Mathurin Leobazel 19430.

Souhaite que sa parcelle devienne constructible, comme c'était le cas dans le PLU précédent le PLU en vigueur. Ne comprends pas que sa parcelle ne soit plus constructible sachant que les parcelles autour de son terrain sont bâties.

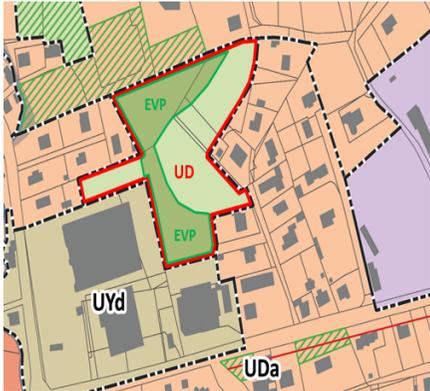
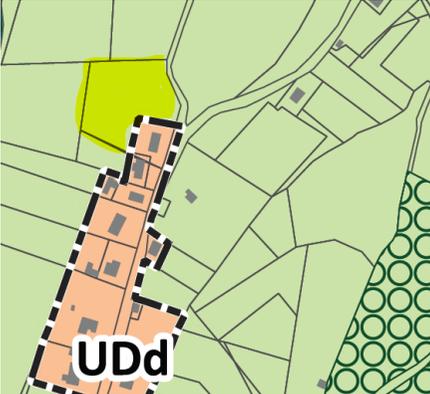
Réponse de la commune :

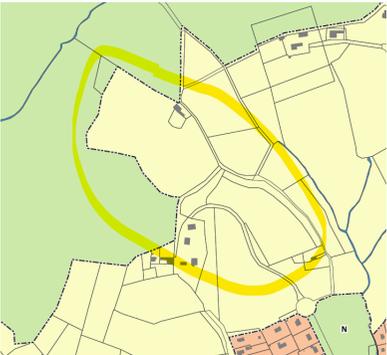
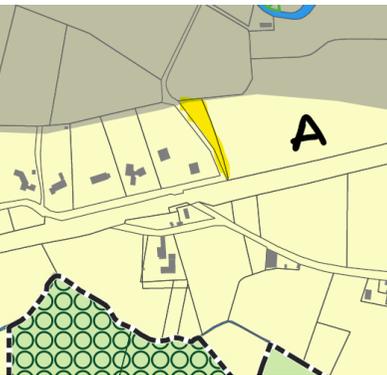
La commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande car les parcelles C1455 et C1461 correspondent à des terres agricoles et sont classées en zone A conformément à l'usage des sols.

Aujourd'hui, dans le cadre de son projet de révision du PLU, l'objectif de la commune est de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et de concentrer les constructions dans l'enveloppe urbaine principale.

La « non-constructibilité » de cette parcelle permet également de maintenir un espace de respiration entre les deux noyaux urbanisés et d'assurer la discontinuité des constructions le long du Chemin de Caumia. A cet effet, dans ce secteur, seules les parcelles déjà construites et/ou intégrées dans un « noyau urbain » ont été classées en zone « constructible ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : même indication que la précédente observation.

	<p>R 21 – Observation de Mme SALLIER Bernadette, rue du Château d'eau à Salies-de-Béarn. Souhaite savoir si ces parcelles C1146, E135, E138, E139 sont constructibles dans le projet de PLU. Notamment la parcelle C1146 pour laquelle elle a un projet de construction.</p> <p>Réponse de la commune : <i>Concernant la parcelle C1146, la commune souhaite répondre favorablement à cette observation. L'ensemble de la parcelle mentionnée sera classé en zone UDa. Les arguments mis en avant dans le cadre de cette observation et une visite sur site ont permis d'évaluer la possibilité d'accepter cette modification.</i> <i>Plus globalement, c'est l'ensemble de cette zone N qui sera classée en zone UD, en lien avec les observations n°61 et n° 27. Une OAP encadrant le développement du site l'insertion des constructions et les chemins d'accès sera également ajoutée, conformément aux attentes exprimées par la MRAe et de la DDTM afin d'encadrer le développement de cette grande « dent creuse ».</i> <i>Les parcelles E135, E138, E139, isolées au cœur d'un vaste ensemble agricole, sont classées en zone agricole dans le projet de PLU, il s'agit d'une zone non constructible, sauf dérogations. Les constructions nouvelles sont autorisées à condition « qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme ». L'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes pour les habitations existantes sont autorisées sous conditions.</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Comme indiqué aux R 61 et R 27, la nouvelle OAP n'était pas prévue initialement dans le projet. Il convient donc de dûment la formaliser dans le document final qui sera soumis à approbation.</p>
	<p>L 5 – Courrier envoyé par Mme DABBADIE Christelle, chemin de Bellecave à Salies-de-Béarn. Demande la révision du PLU pour le terrain cadastré H927.</p> <p>Réponse de la commune : <i>La commune précise que la parcelle H927 est classée pour partie en zone UDd (+/- 950m²) et en zone N (+/- 4351m²). La maison d'habitation et ses abords immédiats sont bien classés en zone constructible. Le reste de ce vaste terrain, non construit et partiellement boisé, a été classé en zone N, conformément aux objectifs énoncés dans le PADD (limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et concentrer les constructions nouvelles dans l'enveloppe urbaine principale). La « non-constructibilité » du reste de la parcelle permet donc d'éviter le mitage des espaces naturels.</i> <i>C'est pour cela que, dans ce secteur de la commune, seules les parcelles déjà construites et/ou intégrées dans un « noyau urbain » ont été classées en zone constructible. Les grandes parcelles, localisées en limite de l'enveloppe urbaine et présentant des capacités de développement importantes, ont été classées en partie en zone « constructible » (généralement les abords de la construction existante) et pour le reste en zone « non constructible » (zone naturelle et/ou agricole, afin de ne pas étendre de manière trop significative l'enveloppe urbaine. Dès lors, la commune ne souhaite pas prendre en compte cette remarque.</i></p>

	<p>Commentaire du commissaire-enquêteur La requête formulée par Mme DABBADIE n'est pas très claire. Il aurait été judicieux d'être plus précis sur ce qu'elle souhaitait et de s'en expliquer. Pour autant, si la question portait sur la constructibilité de la parcelle H927, la réponse de la commune fait référence à juste titre aux impératifs de modération de consommation des espaces agricoles et forestiers qu'elle est tenue de respecter.</p> <p style="text-align: center;">2.2/ - <u>Parcelles localisées en discontinuité des zones urbaines</u></p> <p>R 1 – Observation de M. JAYET David, boulevard de Baillex à Salies-de-Béarn. Demande d'inscription des parcelles 175, 759 et 760 en zone urbanisable, aujourd'hui classé en zone A. Monsieur Jayet s'appuie sur la constructibilité de sa parcelle et met en avant l'accessibilité de la route, les constructions à proximité et la possibilité de raccordement aux réseaux (50m). Il estime que sa parcelle est proche du centre, du collège et n'est pas située en zone inondable.</p> <p>Réponse de la commune : <i>La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. En effet, les parcelles mentionnées se situent en discontinuité du tissu urbain (isolées) et n'ont donc pas été classées en zone « constructible » conformément à l'objectif de recentrer l'urbanisation en continuité du tissu urbain (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur La réponse de la commune est effectivement en cohérence avec l'axe 4 du PADD dont l'objectif est de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels. C'est un impératif qui découle aussi des remarques émises lors de la 1^{ère} mouture de la révision par les personnes publiques associées et la commune s'est engagée à être vigilante sur ce sujet. Ces éléments figurent dans le dossier d'enquête publique.</p>
	<p>L 1 – Courrier envoyé par M. NORMAND Patrick, rue Saint-Martin à Salies-de-Béarn. M. NORMAND demande de classer la parcelle H177 en zone constructible en vue d'une vente future à des particuliers bâtisseurs. Cette parcelle jouxte une parcelle construite qui dispose des réseaux et d'un accès.</p> <p>Réponse de la commune : <i>La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. En effet, la parcelle mentionnée se situe en discontinuité du tissu urbain (isolée) et n'a donc pas été classée en zone « constructible » conformément à l'objectif de recentrer l'urbanisation en continuité du tissu urbain (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur La requête de M. NORMAND, directeur d'un EHPAD public, est louable puisqu'elle s'inscrit dans une stratégie d'auto-financement de travaux dans l'établissement, au bénéfice des personnes âgées dont il a la charge et des salariés qui les accompagnent. Pour autant, la commune fait valoir très justement les impératifs de cohérence avec les orientations du PADD qui, dans un souci d'équité, doivent être priorités au même titre que pour les personnes privées.</p>

L 3 et R 37 – Requête de M. et Mme CLASTRIER Rémy et Magali, bd Frédéric Mistral à Rognac 13340.

Demande d'extension de la zone AH à la limite parcellaire pour la parcelle B1501. La zone A est inconstructible alors que la zone AH est constructible. Ils réalisent cette demande pour un projet de construction de 322m² alors que possibilité de construction est aujourd'hui de 237m². Ils expliquent que la future construction se situerait derrière une habitation existante alors que le reste du quartier se compose d'un habitat diffus, le raccordement en eau potable est déjà réalisé par des fonds publics pour rendre cette parcelle constructible. En complément, ils demandent que la constructibilité de la parcelle B1501 soit complète.

Réponse de la commune :

Conformément aux dernières évolutions législatives, la commune indique que les nombreuses zones Ah qui autorisaient des constructions dans le PLU en vigueur, ont été supprimées dans le cadre du projet de révision du PLU. En effet, les parcelles classées en zone Ah correspondaient à des STECAL (Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées) avaient été systématisées sur la quasi-totalité des hameaux / quartiers et maisons isolées. En conséquence, ces zones Ah ne répondaient pas au cadre législatif national. En effet, les STECAL sont des secteurs qui peuvent être délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13) et pour accompagner des projets connus.

Dans le cadre de la révision du PLU, ces secteurs ont été reclassés en zone A et uniquement les « extensions limitées » sont autorisées. Seules certaines de zones Ah, présentant un caractère urbain plus affirmé, en continuité des zones urbaines centrales et desservie par les réseaux ont été reclassées en zone urbaine. Dès lors, la commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette remarque.

R 12 – Observation de Mme PECAUT POUYES Béatrice, avenue de la Trinité à Salies-de-Béarn.

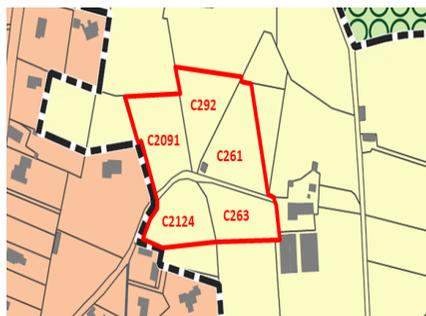
Demande la modification de zonage de sa parcelle C292 actuellement en zone agricole, elle porte un projet de construction et souhaite que la parcelle soit rattachée à la zone UDa.

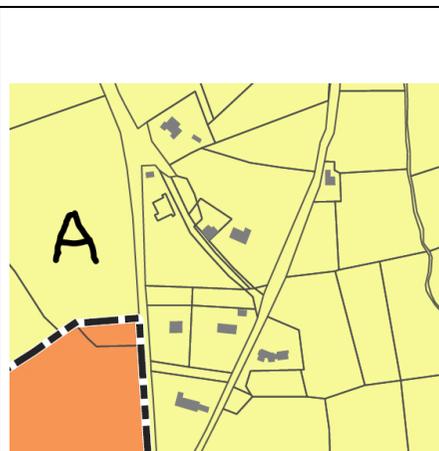
Réponse de la commune :

La commune est favorable à cette demande. Plus largement, en lien avec différentes observations exprimées sur ce même secteur (observations n°9, 12, 54, 34), la commune souhaite classer tout ou une partie des parcelles C2091, C292, C261, C262, C2124, C262 et la parcelle C263 (en remplacement de la parcelle C260) en zone UD. Le classement retenu permettra, pour chaque porteur de projet, d'obtenir +/- 2000 m² de surface constructible. En effet, ce secteur n'est pas éloigné des espaces centraux les mieux équipés de la commune. Un chemin d'accès, localisé au cœur du secteur, permettra de desservir efficacement les différentes opérations. Les réseaux secs et humides sont également existants (l'ancienne ferme localisée plus à l'est était bien desservie).

Commentaire du commissaire-enquêteur

Comme indiqué dans les commentaires aux observations R 9 et R 34, l'opportunité de création de cette nouvelle OAP souhaitée par la commune sur le secteur du Martinaa, n'était pas prévue initialement. Elle a été introduite dans la réponse aux PPA de septembre 2022. Il conviendra qu'elle soit dûment formalisée avant l'acte d'approbation de la révision du PLU.





R 23 – Observation de M. MOUSSEIGT Bruno, chemin de Coulomme à Salies-de-Béarn.

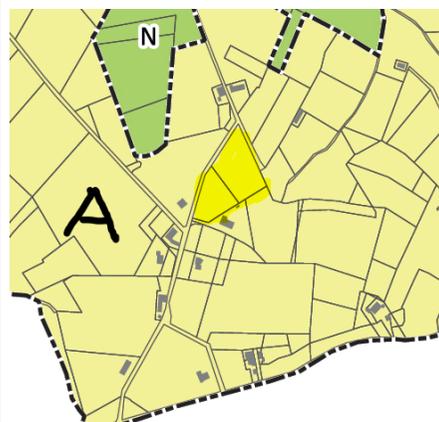
Demande des informations sur la constructibilité de la parcelle B1105 située en zone A à 100m de zone UDa. Souhaiterait que sa parcelle soit constructible.

Réponse de la commune :

La parcelle B1105 est située en zone A, en discontinuité de la zone UDa. En effet, la parcelle mentionnée se situe en discontinuité du tissu urbain (isolée) et n'a donc pas été classée en zone « constructible » conformément à l'objectif de recentraliser l'urbanisation en continuité du tissu urbain (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives). En zone A, seules sont admises les constructions liées à l'activité agricole ou bien l'aménagement, l'extension ou la réalisation d'annexes pour les constructions existantes. La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La configuration du secteur en termes de zonage n'est pas favorable à la demande du requérant, la parcelle B1105 n'étant pas au contact direct de la zone urbanisée. Nous l'avions évoqué avec lui lors de notre rencontre. La réponse de la commune est cohérente avec les orientations du PADD.



R 26 – Observation de M. et Mme LAMBEZAT LABBERAQUE, Chemin du Moulié à Athos-Aspis.

Souhaiteraient pouvoir construire sur les terrains G98, G97 classés en zone agricole.

Réponse de la commune :

Les parcelles mentionnées sont classées en zone A et ne peuvent être reclassées en zone U car elles sont en discontinuité du tissu urbain. Seules les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées.

En effet, les parcelles mentionnées se situent en discontinuité du tissu urbain (isolée) et n'ont donc pas été classées en zone « constructible » conformément à l'objectif de recentrer l'urbanisation en continuité du tissu urbain (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).

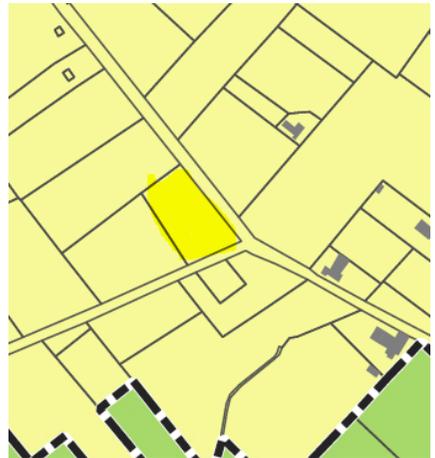
La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande. Elle précise que, en zone A, seules sont admises les constructions liées à l'activité agricole ou bien l'aménagement, l'extension ou la réalisation d'annexes pour les constructions existantes.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La réponse de la commune est effectivement en cohérence avec l'axe 4 du PADD dont l'objectif est de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels. C'est un impératif qui découle aussi des remarques émises lors de la 1^{ère} mouture de la révision par les personnes publiques associées et la commune s'est engagée à être vigilante sur ce sujet. Ces éléments figurent dans le dossier d'enquête publique.

R 41 – Observation de Mme CASTERA Danielle, impasse d'Hiroulette à Auterrive

Souhaite savoir si la parcelle H601 est en zone agricole ou inondable. Elle souhaiterait que ce terrain soit constructible.

	<p>Réponse de la commune :</p> <p>Après vérification, la commune précise que <u>la parcelle H601 est bien classée en zone « A » (zone agricole) et n'est pas située en zone inondable</u>. La constructibilité de la zone agricole n'est permise que dans un certain cadre précis. Par défaut, seuls deux types de constructions sont possibles (toute nouvelle construction autorisée en zone A ne doit donc pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Il faut toutefois que ces constructions qui ne sont pas reliées à l'activité agricole soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées. <p>En zone « A », la construction d'habitations nouvelles est toutefois autorisée si le logement est en lien avec une exploitation agricole et localisée à proximité de l'exploitation. L'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes pour les bâtiments existant sont autorisés (sous conditions).</p> <p>La parcelle mentionnée est en discontinuité du tissu urbain, elle n'est pas équipée... En conséquence, <u>la commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande de constructibilité</u>.</p>
	<p>R 50 – Observation de M. BURIE Sébastien, Chemin de Layrotte à Salies-de-Béarn.</p> <p>Souhaite savoir s'il peut construire une maison d'habitation sur la parcelle A358.</p> <p>Réponse de la commune :</p> <p>Après vérification, la commune précise que <u>la parcelle A358 est classée en zone « A » (zone agricole)</u>. La constructibilité de la zone agricole n'est permise que dans un certain cadre précis. Par défaut, seuls deux types de constructions sont possibles (toute nouvelle construction autorisée en zone A ne doit donc pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Il faut toutefois que ces constructions qui ne sont pas reliées à l'activité agricole soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées. <p>En zone « A », la construction d'habitations nouvelles est toutefois autorisée si le logement est en lien avec une exploitation agricole et localisée à proximité de l'exploitation. L'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes pour les bâtiments existant sont autorisés (sous conditions).</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Ces éléments avaient été évoqués avec le requérant lors de notre rencontre. La construction d'une habitation à cet endroit (même s'il y en a déjà quelques-unes) contribuerait au mitage. La réponse de la commune est donc logique.</p>



R 51 – Observation de M. LARTIGAU Jean, chemin de Serre Caute, à Salies-de-Béarn.

Demande de constructibilité de la parcelle B301.

Réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. En effet, la parcelle mentionnée se situe en discontinuité du tissu urbain (isolée) et n'a donc pas été classée en zone « constructible » conformément à l'objectif de recentrer l'urbanisation en continuité du tissu urbain (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).

Commentaire du commissaire-enquêteur

Même remarque que la précédente observation. La position de la commune est cohérente au regard des impératifs de modération de la consommation des espaces agricoles et de réduction du mitage, points sur lesquels il lui a été demandé d'être particulièrement vigilante (cf. avis des personnes publiques associées jointes au dossier d'enquête publique).

R 51 bis - Observation de M. LAVIE CAMBOT Jean-Marie, route de Salies à L'Hôpital d'Orion.

Souhaite implanter une habitation sur la parcelle E2045 classée en zone A. Un CU a été accordé en 2011 pour cette parcelle (plusieurs parcelles déjà construites au sud qui témoignent du réseau présent). Il considère que sa parcelle est en dent creuse vis-à-vis des habitations existantes.

Réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande. Les constructions existantes au sud (et mentionnées dans le cadre de cette observation) sont également classées en zone « A » (zone agricole).

En effet, le faible nombre de ces constructions ne permet pas d'identifier un hameau structurant qui aurait pu être classé en zone « constructible ». Dès lors, ce secteur de la commune n'a pas vocation à se développer (isolement, éloignement des équipements et services, faiblesse de la desserte en réseaux...).

Pour rappel, l'objectif, à travers la révision du PLU, est de limiter la consommation et le « mitage » des terres agricoles et des espaces naturels. De ce fait, la commune porte le projet de recentrer l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés ou, dans une moindre mesure, en extension de l'enveloppe urbaine principale (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).

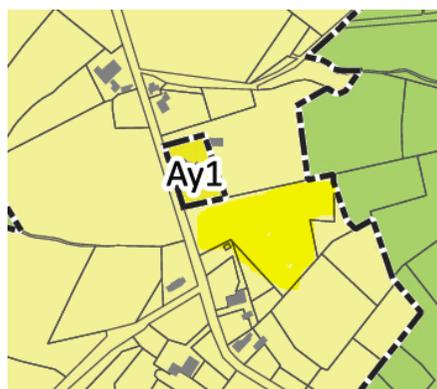
Pour information, le certificat d'urbanisme renseigne sur la faisabilité d'un projet au regard des règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa délivrance mais ne constitue en aucun cas une autorisation d'urbanisme.

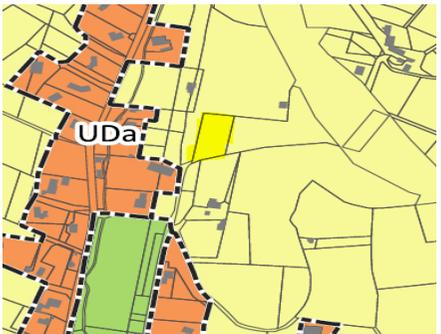
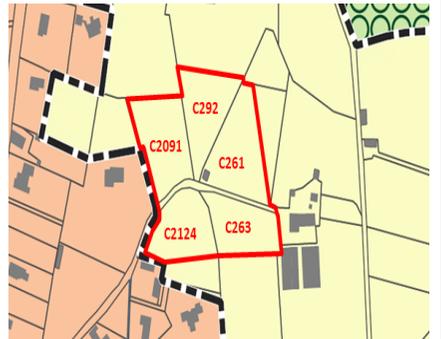
Commentaire du commissaire-enquêteur

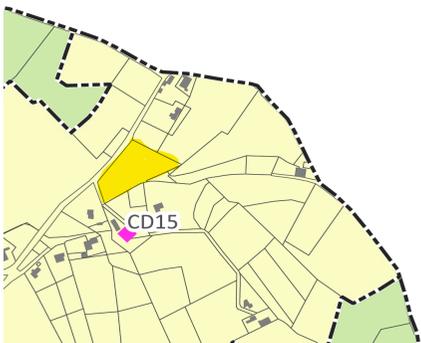
Même remarque que les deux précédentes observations.

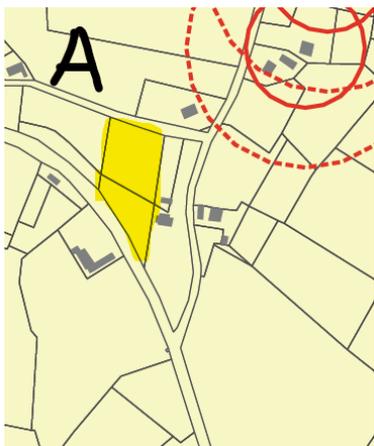
R 52 - Observation n°5 de M. CAMBLATS Michel, Salies-de-Béarn.

Demande le rattachement de la parcelle C718 à la zone constructible sachant qu'il y a des maisons tout autour de la parcelle. Il ne comprend pas le tracé des zones (constructible et agricole) côté ouest sachant que la limite se situe au milieu des parcelles C1881,



	<p>1905, 1903. Il appuie sur le fait que sa parcelle présente toutes les caractéristiques pour être constructible : au bout d'une impasse, bâti, proche du centre-ville, zone qui n'a pas vocation à être agricole, dent creuse.</p> <p>Réponse de la commune : <i>La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.</i> <i>En effet, la parcelle mentionnée se situe en discontinuité du tissu urbain (isolée) et n'a donc pas été classée en zone « constructible » conformément à l'objectif de recentrer l'urbanisation en continuité du tissu urbain (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur La configuration du secteur en termes de zonage n'est pas favorable à la demande du requérant, la parcelle C718 n'étant pas au contact direct de la zone urbanisée. Nous l'avons évoqué lors de notre rencontre. La réponse de la commune est cohérente avec les orientations du PADD.</p>
	<p>R 54 - Observation de Mme BETELU Marie-Agnès, chemin de Poeydebasque à Lahontan. Demande que les parcelles C260 et C261 soient constructibles.</p> <p>Réponse de la commune : <i>La commune est favorable à cette demande. Plus largement, en lien avec différentes observations exprimées sur ce même secteur (observations n°9, 12, 54, 34), la commune souhaite classer les parcelles C2091, C292, C261 (pour partie : +/- 3165 m²), C262, C2124, C262 et la parcelle C263 (pour partie : +/- 2680 m², en remplacement de la parcelle C260 trop éloignée) en zone UD.</i> <i>Le classement retenu permettra, pour chaque porteur de projet, d'obtenir +/- 2000 m² de surface constructible. En effet, ce secteur n'est pas éloigné des espaces centraux les mieux équipés de la commune. Un chemin d'accès, localisé au cœur du secteur, permettra de desservir efficacement les différentes opérations. Les réseaux secs et humides sont également existants (l'ancienne ferme localisée plus à l'est était bien desservie).</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Comme indiqué dans les commentaires aux observations R 9, R 12 et R 34, l'opportunité de création de cette nouvelle OAP souhaitée par la commune sur le secteur du Martinaa, n'était pas prévue initialement. Elle a été introduite dans la réponse aux PPA de septembre 2022. Il conviendra qu'elle soit dûment formalisée avant l'acte d'approbation de la révision du PLU.</p> <p>R 55 – Observation de M. LACLAU Pierre, quartier Lavie à Salies-de-Béarn. Demande que la parcelle C376 devienne constructible en vue d'une cession à son fils qui souhaiterait s'installer à Salies-de-Béarn. La parcelle est actuellement entourée d'habitation et dispose d'un accès et des réseaux.</p> <p>Réponse de la commune :</p>

	<p><i>La commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande. Les constructions existantes (et mentionnées dans le cadre de cette observation) sont également classées en zone « A » (zone agricole). En effet, <u>le faible nombre de ces constructions ne permet pas d'identifier un hameau structurant qui aurait pu être classé en zone « constructible »</u>.</i></p> <p><i>Dès lors, ce secteur de la commune n'a pas vocation à se développer (isolement, éloignement des équipements et services, faiblesse de la desserte en réseaux...).</i></p> <p><i>Pour rappel, l'objectif, à travers la révision du PLU, est de limiter la consommation et le « mitage » des terres agricoles et des espaces naturels. De ce fait, la commune porte le projet de recentrer l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés ou, dans une moindre mesure, en extension de l'enveloppe urbaine principale (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>La position de la commune est cohérente au regard des impératifs de modération de la consommation des espaces agricoles et de réduction du mitage, points sur lesquels il lui a été demandé d'être particulièrement vigilante (cf. avis des personnes publiques associées jointes au dossier d'enquête publique).</p>
	<p>I 3 - Email envoyé par M. PUYOO CASTAINGS Guy.</p> <p>Ils sont propriétaires des parcelles C741 – C742 – C1108 – C1352 sur lesquelles se situe leur propriété et de la parcelle C1871 qui sert de parking à leur véhicule. Ils souhaiteraient, au nom de l'unicité d'usage, que la parcelle C1871 soit classée en zone UD comme les autres parcelles pour pouvoir réaliser un abri pour leur véhicules automobile.</p> <p><i>Réponse de la commune :</i></p> <p><i>La commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande car la parcelle C1871 est séparée du reste de la propriété par un axe routier, qui marque la limite intangible à l'urbanisation.</i></p> <p>L 7 – Courrier envoyé par M. POCQ Alain, route des Bordes à Gargas 31620.</p> <p>Parcelles E1681 et E1684. Souhaite que ces parcelles soient constructibles. Ils avaient déposé un dossier complet pour la constructibilité de ces parcelles lors de la mise en place du PLU en vigueur qui n'a pas été pris en compte et renouvelle donc sa demande.</p> <p>Parcelle AD161 et AD223. La parcelle AD223 est de propriété communale, non constructible car inondable. Depuis la construction de la maison sur la parcelle AD161, il y a plus de 60 ans, ses parents ont entretenu une partie de cette parcelle devant leur maison. La municipalité peut-elle confirmer la situation administrative de cette parcelle et indiquer éventuellement s'il peut y avoir un changement de propriété. Sa mère habite toujours sur la parcelle AD161.</p> <p><i>Réponse de la commune :</i></p> <p><i>La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Les constructions existantes à proximité des parcelles mentionnées sont également classées en zone « A » (zone agricole). En effet, <u>le faible nombre des constructions et leur éloignement</u></i></p>



les unes des autres ne permet pas d'identifier un hameau structurant qui aurait pu être classé en zone « constructible ». Dès lors, ce secteur de la commune n'a pas vocation à se développer (isolement, éloignement des équipements et services, faiblesse de la desserte en réseaux...).

Pour rappel, l'objectif, à travers la révision du PLU, est de limiter la consommation et le « mitage » des terres agricoles et des espaces naturels. De ce fait, la commune porte le projet de recentrer l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés ou, dans une moindre mesure, en extension de l'enveloppe urbaine principale (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU en lien avec les dernières évolutions législatives).

La seconde observation (parcelles AD161 et AD223), n'est pas directement liée à la procédure de révision du PLU, objet de la présente enquête publique. La commune prendre contact avec les propriétaires afin de leur apporter une réponse.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La position de la commune est cohérente avec les orientations de son PADD (axe 4) comportant des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et de réduction du mitage. Par ailleurs, dans leurs avis les personnes publiques associées ont insisté sur la nécessité d'être particulièrement vigilant sur ces points (cf. dossier d'enquête publique).

3/ - Observations relatives à la compréhension des règles d'urbanisme et à la vérification de la faisabilité des projets

R 4 - Observation de Mme MISAJON Susanne, rue du Griffon à Salies-de-Béarn.

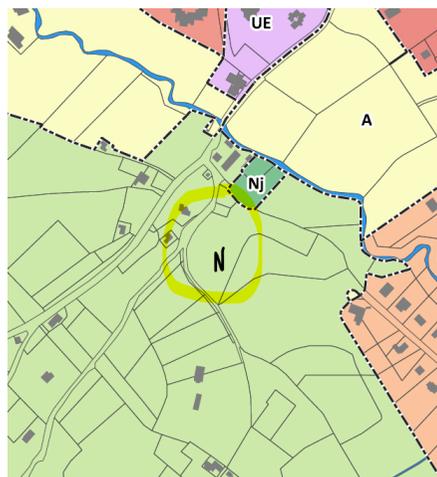
Madame MISAJON souhaite réaliser des travaux dans la maison sur la parcelle H280 suite à un incendie, pour pouvoir retourner y vivre.

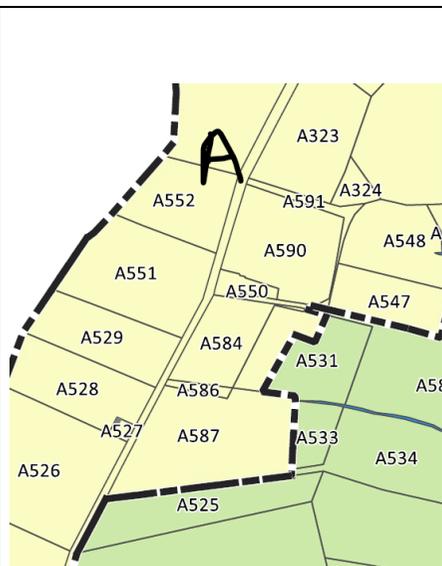
Réponse de la commune :

La commune indique que l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme inscrit que « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

Le règlement de la zone N autorise « L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m² d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement. ». Le règlement encadre également les dispositions concernant la reconstruction à volume égal après sinistre. Il conviendra de se référer au règlement de la zone.

En ce sens, la commune précise que ce projet est réalisable, si le sinistre date de moins de 10 ans.





R 8 - Observation de Mme. SAUVAGE Lily, auberge Camy, Carresse-Cassaber.

Mme SAUVAGE demande à réhabiliter la maison située sur les parcelles A0590, A0588, A0584, A0550 dont elle est propriétaire pour en faire son habitation principale. La maison est déjà raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité. La propriétaire paie les taxes foncières et d'enlèvements des ordures ménagères.

Réponse de la commune :

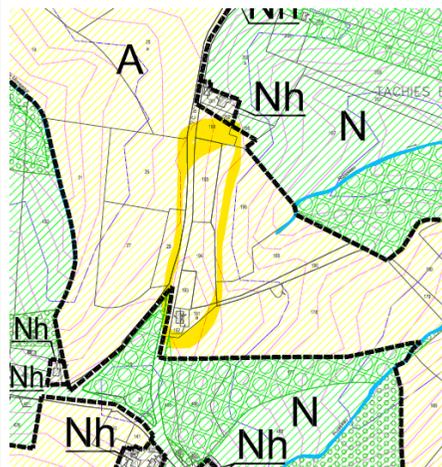
Une construction ancienne, située en zone naturelle d'un document d'urbanisme n'autorisant que les travaux sur construction existante, sans changement de destination, pourra faire l'objet d'une réhabilitation dès lors que cette construction n'est pas considérée comme une ruine. Or, la construction mentionnée est une ruine (quelques murs, absence de toiture...).

Dès lors le projet mentionné n'est pas réalisable.

A titre d'information, un arrêt de la CAA de Bordeaux n° 05BX01811 du 17 décembre 2007 précise que, dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment litigieux présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La requérante nous a indiqué par ailleurs posséder un élevage de chevaux qu'elle souhaite installer sur ces parcelles. Il conviendra de vérifier si cette activité, dans la mesure où elle est dûment référencée, peut lui conférer le statut d'exploitant agricole et lui ouvrir les droits qui s'y rattachent dans le règlement écrit relatif à la zone A.



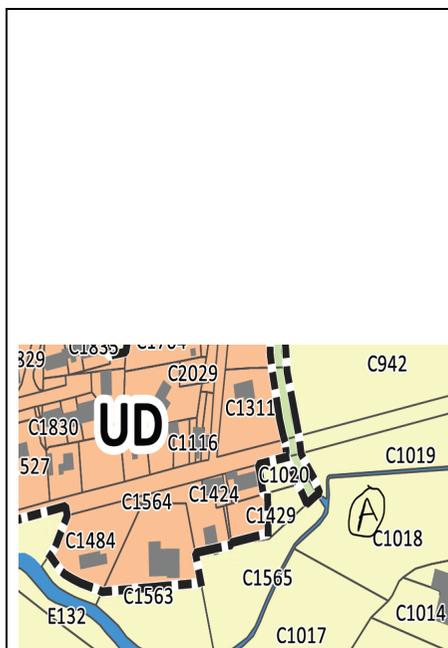
R 10 - Observation de M. LAVIELLE Jean-Michel et Mme POUHEY Manon, lot. Bergès à Carresse-Cassaber.

M. LAVIELLE souhaite construire sur la parcelle G195 sa maison d'habitation, en tant que chef d'exploitation. Il souhaiterait l'implanter à une distance supérieure au 50 mètres réglementaires pour les raisons suivantes :

- L'accès à l'électricité est inexistant sur ce côté du terrain et implique un coût exorbitant pour le raccorder au réseau actuel. En implantant son habitation à l'autre extrémité du terrain, l'habitation se rapprocherait du réseau existant.
- En s'éloignant des 50 mètres, cette partie du terrain est moins en pente que sur la partie réglementaire, ce qui limiterait les frais de terrassement.
- Construire au-delà des 50 mètres éviterait le mitage de ses terres agricoles exploitées, en rapprochant la maison en continuité directe du voisinage. Cela maintiendrait donc un accès direct du champ agricole vers le bâtiment d'exploitation, ce qui serait plus fonctionnel pour le bétail et lui-même.
- Ledit bâtiment agricole est constitué d'un lieu de stockage de fourrage et de matériel, mais aussi d'une partie d'élevage, d'accès à l'eau et de pacage pour le bétail. Cela représente des nuisances sonores et olfactives.

Réponse de la commune :

Le règlement indique pour la zone « A » que l'implantation d'une habitation dans une distance supérieure au 50 mètre réglementaire est possible pour des raisons de : « De contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existants, à la topographie, à la nature des sols pour l'assainissement autonomes ou aux risques naturels et technologiques, de



voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole. »

Au vu des contraintes de raccordements aux réseaux, de topographie et de nuisances présentées par Monsieur LAVIELLE, la commune précise que le projet mentionné est bien réalisable car rentrant dans les principes de dérogation prévu dans le projet de révision du PLU.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Ces éléments confirment ce que nous avons dit aux requérants lors de leur venue à la permanence.

R 11 - Observation de Mme COUSSIRAT BOURG Françoise, Quartier Lavie à Salies-de-Béarn.

Mme COUSSIRAT BOURG souhaite savoir s'il est possible de construire un garage sur les parcelles C1429 et C1020.

Réponse de la commune :

En zone « A », la construction d'un garage est considérée comme une annexe et doit donc être rattachée à une habitation. Il n'y a aucune habitation sur les parcelles C1429 et C1020 classée en zone « A ». La construction d'un garage n'est ici pas réalisable.

En effet, une propriété peut être classée dans deux zones différentes d'un plan local d'urbanisme. Les constructions ou parties de construction situées dans chaque zone sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées. En zone « A », la réalisation d'annexes (garage, abris...) à une habitation existante est autorisée à condition qu'elles soient limitées à 3 annexes par habitation et qu'elles respectent les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol prescrites.

R 13 - Observation de M. MC BRIDE Stewart, route de Lasbordes à Salies-de-Béarn.

Monsieur MC BRIDE est venu s'assurer que ses quatre bâtiments sont inscrits en changement de destination dans le projet de PLU. 1561 Route de Lasbordes.

Réponse de la commune :

La commune confirme que les quatre bâtiments mentionnés sont bien inscrits en « changement de destination » dans le projet de révision du PLU de Salies-de-Béarn.

Commentaire du commissaire-enquêteur

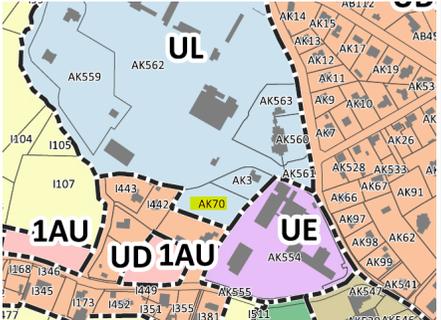
Ces éléments confirment ce que nous avons dit au requérant lors de sa venue à la permanence.

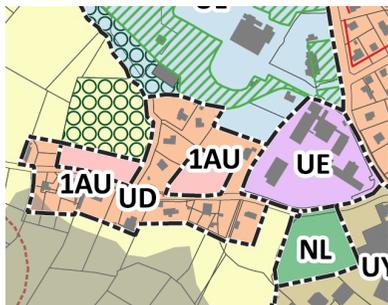
R 14 - Observation de M. LAFON Gilles, Chemin Pastencq à Salies-de-Béarn.

Souhaite savoir si le changement de destination CD2 sur la parcelle D197 concerne l'ensemble du bâtiment. Il souhaite transformer ce bâtiment en habitation principale suite à la cessation de l'activité agricole.

Réponse de la commune :

Le bâtiment de Monsieur LAFON est inscrit au projet de PLU en changement de destination n° CD2. Cette inscription est valable pour l'ensemble du bâtiment. La commune précise donc que ce projet est bien réalisable.

	<p>R 15 - Observation de M. COUSSIRAT Jean-Paul, rue Larroumette à Salies-de-Béarn.</p> <p>M. COUSSIRAT souhaite avoir des informations concernant le permis de construire déposé sur la parcelle E22. Le plan de construction indique une hauteur de 5,70m est représenté plus basse que le bâtiment auquel elle sera accolée et dont la hauteur est de 4,80m. Elle ne comprend pas comment une telle construction peut être possible. Elle indique qu'il n'y a pas de côte spécifiant l'implantation de la construction sur le terrain par rapport aux limites de propriété. L'implantation d'une maison contemporaine située à environ 200m du château Saint Pré portera atteinte au caractère et intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels. Propriétaire de la parcelle E20, un chemin rural les sépare de la parcelle E22, ce dernier est fermé au niveau de la parcelle 23 et présentera un risque pour les personnes utilisant cet accès. Ce terrain se situe dans une zone comportant des aléas forts : argiles et glissements possibles pouvant impacter le chemin rural et leur propriété.</p> <p>Réponse de la commune :</p> <p><i>Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la révision du PLU. Il faut se rapprocher du service instructeur. Si le permis de construire a été accordé, il se base sur le PLU en vigueur.</i></p> <p>R 18 - Observation de Mme CAZENAVE Bernadette, rue Longue à Bellocq.</p> <p>Demande d'informations sur le règlement écrit des zones UL concernant sa parcelle AK70 : elle souhaite avoir la confirmation que la construction d'habitation est possible sur cette zone.</p> <p>Réponse de la commune :</p> <p><i>Le règlement écrit du projet de PLU autorise les constructions à usage d'habitation sous conditions : "Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition d'être destinés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• soit aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du site de tourisme et/ou loisirs concerné,</i> <i>• soit aux personnes dont la présence saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou l'animation du site de tourisme et/ou loisirs concerné."</i> <p><i>La commune précise donc que <u>si le projet ne répond pas aux conditions inscrites dans le règlement de la zone UL, il n'est pas possible de créer une maison d'habitation.</u> Seule une évolution du zonage et un classement en zone UD permettrait de s'affranchir de ces conditions.</i></p> <p>R 20 - Observation de Mme CHASSAGNEUX Anne-Marie, Quartier Herre à Salies-de-Béarn.</p> <p>Le propriétaire demande des informations concernant la possibilité de faire construire des habitations sur ses parcelles AK499 et AK500 classées en zone UD et 1AU.</p>
--	---



Réponse de la commune :

En zone UD, la construction d'habitation est possible sans limitation. Pour que ce règlement entre en vigueur, il faudra attendre l'approbation du projet de révision du PLU.

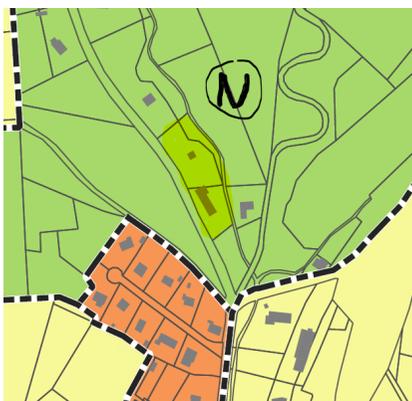
En zone IAU, toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le Plan Local d'Urbanisme. Pour la parcelle AK500, il s'agit de l'OAP « Mosqueros Est ». La constructibilité de la parcelle AK500 est donc soumise à la compatibilité avec les orientations de l'OAP.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Ces éléments confirment ce que nous avons dit à la requérante lors de sa venue à la permanence. A noter que la demande concerne son père M. HOURDEBAIGT Pierre qui habite à l'adresse indiquée, propriétaire de la parcelle AK500.

R 22 - Observation n°22 de l'indivision MOUSSEIGT, avenue des Docteurs Foix à Salies-de-Béarn.

Demande les possibilités de constructions sur les parcelles C0219, C1318, C1319. Il souhaiterait réaliser la démolition du bâtiment parcelle C0219 pour le reconstruire. Il souhaiterait créer un loft dans le hangar et également diviser le terrain en deux pour y réaliser des constructions.



Réponse de la commune :

Le règlement indique que : "La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique. La zone N correspond à la zone naturelle stricte, dans laquelle toute construction est interdite." En zone N seul l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes pour les constructions existantes sont autorisées sous conditions.

Pour la création du loft, le bâtiment doit faire l'objet d'un changement de destination dans le règlement écrit du projet de PLU. Ce qui n'est pas le cas dans le cadre de projet présenté à l'enquête publique.

La démolition / reconstruction d'un bâtiment n'est encadrée qu'en cas de sinistre dans le règlement.

Commentaire du commissaire-enquêteur

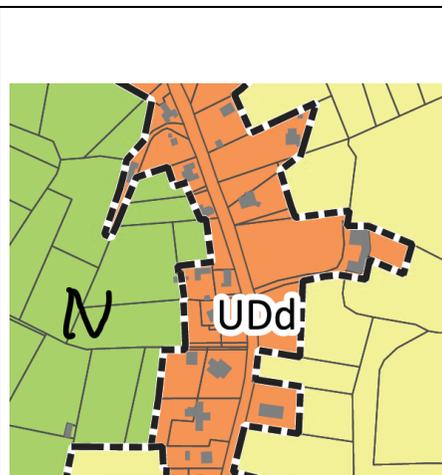
Cette demande de changement de destination pourra s'effectuer ultérieurement à l'occasion d'une prochaine modification du PLU si le projet est toujours d'actualité.

R 24 - Observation de M. CONBEBIAS Thomas, avenue de la Trinité à Salies-de-Béarn.

Souhaite s'assurer de la possibilité de réaliser un abri de jardin sur la parcelle B882, classée N, et dans quelle condition.

Réponse de la commune :

Deux cas de figure existent. Une autorisation d'urbanisme est requise pour toute construction qui dépasse 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. La surface de plancher ne prend en compte que les surfaces couvertes et closes dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à 1,80 m. Elle est calculée à l'intérieur des murs et les surfaces correspondant aux trémies d'escalier sont à déduire. L'emprise au sol correspond à l'ombre portée du bâtiment sur le sol lorsque le soleil est à la verticale.

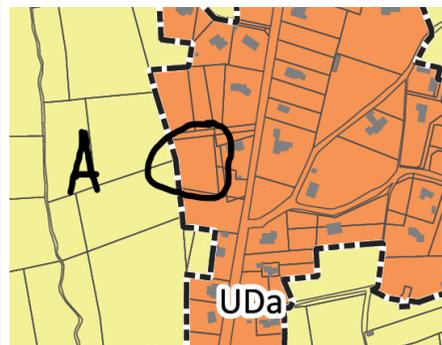


- Pour une dimension inférieure ou égale à 5 m², aucune autorisation n'est à demander, excepté si l'abri dépasse 12 m de hauteur. Dans ce cas, une déclaration préalable de travaux doit être demandée.
- Pour une surface supérieure à 5 m² jusqu'à 20 m², une déclaration préalable suffit excepté pour une hauteur supérieure à 12 m, pour laquelle une demande de permis de construire est obligatoire.
- Pour un abri de jardin de plus de 20 m², un permis de construire doit être obligatoirement demandé.

1 / Dès lors, si l'abri de jardin projeté fait moins de 5 m² d'emprise au sol (et moins de 12 m de hauteur), il pourra être implanté sur la parcelle B882 car non soumis à autorisation d'urbanisme.

2 / Si l'abri de jardin projeté fait plus de 5 m² d'emprise au sol (ou plus de 12 m de hauteur) et si l'habitation mentionnée se situe sur la parcelle B881 (Zone UDd), alors la construction de cet abri de jardin ne sera pas possible sur la parcelle B882 située en zone N. En effet, dans ce cas de figure, l'abri de jardin est considéré comme une annexe à une habitation et le règlement dépend donc de la zone sur laquelle se situe l'habitation. L'abri de jardin devra donc être réalisé sur la même zone, c'est-à-dire sur la partie de l'unité foncière classée en zone UDd.

En effet, une propriété peut être classée dans deux zones différentes d'un plan local d'urbanisme. Les constructions ou parties de construction situées dans chaque zone sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées. En zone « N », la réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante est autorisée à condition qu'elles soient limitées à 3 annexes par habitation et qu'elles respectent les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol prescrites.



R 25 – Observation de Mme HOURDEBAIGT Micheline, allée Durcudoy à Anglet.

Souhaite s'assurer de la possibilité de réaliser une construction à usage d'habitation sur sa parcelle B1616, classée en zone UDa.

Réponse de la commune :

La zone UDa autorise les constructions nouvelles à usage d'habitation en zone UDa. Le projet mentionné est donc réalisable.

Commentaire du commissaire-enquêteur

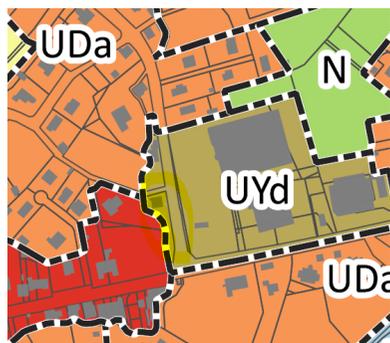
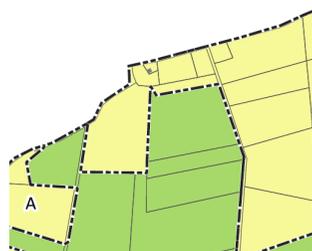
Ces éléments confirment ce que nous avons dit à la requérante lors de sa venue à la permanence.

R 28 – Observation de M. et Mme GVALET, Quartier du Bois à Salies-de-Béarn.

Ils disposent d'une autorisation de déclaration de travaux pour l'habitation existante, les travaux sont en cours sur la parcelle B348. Or, sur le projet de révision, leur parcelle est classée en zone A. Ils souhaitent poursuivre les rénovations et créer une extension en vue de faire de l'habitation leur résidence principale. Ils souhaitent savoir si cela est possible.

Réponse de la commune :

Les autorisations de travaux délivrées avant la révision du PLU ne sont pas soumises au règlement du projet de PLU. Concernant la poursuite des rénovations et la création d'une extension, le règlement écrit du projet de PLU encadre les extensions de la manière suivante : "L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de



l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m² d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement".

L'extension de l'habitation est donc autorisée.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Ces éléments confirment ce que nous avons dit aux requérants lors de leur venue à la permanence. Ils étaient soucieux de pouvoir mener à terme leur travaux de rénovation et de pouvoir procéder à une extension pour s'installer dans cette habitation au moment de la retraite.

R 29 - Observation de M. PUYOO Jean-Luc, chemin de Serre-Caute à Salies-de-Béarn.

Dispose d'une grange sur la parcelle A60 située en zone A. Souhaite faire des travaux de rénovation de la grange pour la transformer en habitation à l'avenir, le bâtiment dispose déjà de l'accès aux réseaux.

Réponse de la commune :

Pour réaliser ce projet, le bâtiment doit faire l'objet d'un changement de destination inscrit dans le règlement écrit du projet de PLU, ce qui n'est pas le cas dans le projet soumis à l'enquête publique.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Même remarque que pour la R 22. Cette demande de changement de destination pourra s'effectuer ultérieurement à l'occasion d'une prochaine modification du PLU si le projet est toujours d'actualité.

R 30 - Observation de M. DONG QUOC BINH, avenue de la Tuilerie à Salies-de-Béarn.

Souhaite s'assurer que sa parcelle AD132 est bien classée en zone UYd. Il souhaite savoir s'il peut dès à présent débiter les travaux d'aménagement. Il dispose d'une autorisation datant de 2019 pour la demande de travaux préalable.

Réponse de la commune :

La parcelle est bien classée en zone UYd. La déclaration préalable de travaux est valable 3 ans. Si l'autorisation du propriétaire est encore valable (moins de 3 ans), il peut débiter ses travaux. Le cas contraire, il conviendra au pétitionnaire de refaire une demande qui sera instruite sur la base du règlement du PLU révisé dès son approbation.

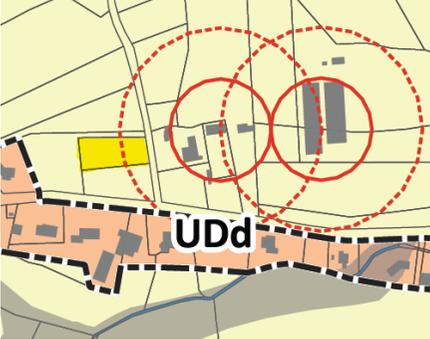
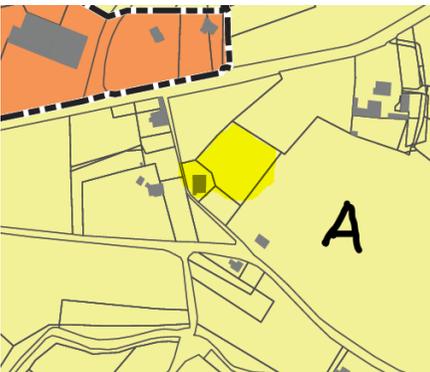
R 31 - Observation de M. BAREILLE Jean-Claude, quartier du Coût à Salies-de-Béarn.

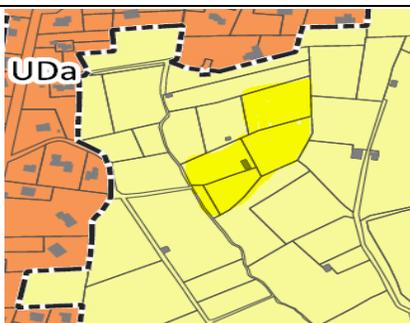
Souhaite s'assurer de la possibilité de construire un bâtiment à usage d'habitation sur la parcelle E568, classé A, pour que son fils exerce son activité agricole.

Réponse de la commune :

La commune confirme la possibilité de réaliser une construction nouvelle en zone A, puisque l'habitation est en lien direct avec l'activité agricole. Le règlement de la zone « A » indique que : « Les habitations des personnes sont autorisées à condition qu'elles

	<p><i>exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • A 50 mètres maximum, • Lorsque le logement est justifié par une activité d'élevage relevant de la réglementation des installations classées, il peut s'implanter à l'intérieur du périmètre de protection généré par le bâtiment relevant de l'ICPE, • Dans les deux cas cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier dûment de contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existant, à la topographie, à la nature du sol pour l'assainissement autonome ou aux risques naturels et technologiques. » <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Ces éléments confirment ce que nous avons dit au requérant lors de sa venue à la permanence. Il était soucieux de pouvoir contribuer à aider son fils, jeune salisien, à pérenniser l'activité agricole familiale sur le territoire.</p> <p>R 32 - Observation de Mme RICHARD Chantal, chemin de Labiotte à Salies-de-Béarn. Souhaite s'assurer que les aménagements et les extensions sont autorisés pour la maison située en zone A sur la parcelle B763. Elle souhaite mettre à la vente cette maison.</p> <p>Réponse de la commune : <i>La commune confirme que le règlement de la zone A autorise les aménagements et les extensions des habitations existantes sous condition les conditions suivantes :</i> « L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m² d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement. La réalisation d'annexes (garage, abris...) à une habitation existante est autorisée à condition qu'elles soient limitées à 3 annexes par habitation et qu'elles respectent les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol prescrites aux articles suivants. [...] La réalisation d'annexes (garage, abris...) à une habitation existante est autorisée sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation principale. »</p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Ces éléments confirment ce que nous avons dit à la requérante lors de sa venue à la permanence. A noter que la demande concerne sa mère qui habite sur la parcelle concernée.</p>
---	--

	<p>R 33 - Observation de M. LLORACH Christian, rue Saint-Martin à Salies-de-Béarn. Souhaite savoir si dans le projet de PLU, il y a des modifications sur le secteur UB vis-à-vis du PLU en vigueur.</p> <p><i>Réponse de la commune :</i> Le sous-secteur UBa « secteur résidentiel, sans possibilité de création de commerce nouveaux » a été supprimé et intégré à la zone UB. Les commerces sont maintenant autorisés sous conditions dans le règlement de la zone UB. Les sous-secteurs UBp et UBap ont également été supprimés. Le règlement fait maintenant systématiquement référence au Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP) dans les zones concernées afin de renvoyer au règlement annexé au PLU. La différenciation des règles vis-à-vis de la bande de 25m par rapport à l'alignement inscrite au règlement de la zone UB dans le PLU en vigueur a également été supprimée.</p>
	<p>I 1 - Email envoyé par Mme BOURTAYRE Anne, chemin de Laclotte à Salies-de-Béarn. Souhaite savoir le projet de PLU prévoit de classer sa parcelle B1624 en zone constructible. Elle a acheté ce terrain viabilisé en 2000 avec un certificat d'urbanisme positif délivré en 2004 puis annulé en 2007.</p> <p><i>Réponse de la commune :</i> La commune indique que le terrain n'est pas situé en zone constructible. Il est classé en zone N dans le projet de PLU. En zone N, seuls sont autorisés les aménagements et extensions des habitations existantes et la réalisation d'annexes. La construction d'habitation nouvelle n'est pas autorisée. La commune ne souhaite pas classer ce terrain en zone constructible car il se situe en discontinuité du tissu urbain. La commune souhaite prioriser l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés ou en continuité du tissu urbain. Pour information, le certificat d'urbanisme renseigne sur la faisabilité d'un projet mais ne constitue en aucun cas une autorisation d'urbanisme.</p>
	<p>Commentaire du commissaire-enquêteur La position de la commune est cohérente avec les orientations de son PADD (axe 4) comportant des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et de réduction du mitage. Par ailleurs, dans leurs avis les personnes publiques associées ont insisté sur la nécessité d'être particulièrement vigilant sur ces points (cf. dossier d'enquête publique). A noter qu'il s'agit bien de la parcelle <u>B1624</u> et non B1642 comme indiqué par erreur dans le mail.</p> <p>R 39 - Observation de M. TRIBOT LASPIERRE (SCI La Coulommière). Souhaite connaître la possibilité de construire une piscine sur les parcelles D62 et D63.</p> <p><i>Réponse de la commune :</i> La construction d'une piscine est autorisée en zone A. En effet, une piscine est considérée comme une annexe à une habitation existante et ces dernières sont autorisées en zone A (sous conditions).</p>



R 40 - Observation de Mme PLA LAUGA Nathalie, route du Mouillade à Argagnon.

Souhaite connaître le statut des parcelles C563 et C568

Réponse de la commune :

Les parcelles C563 et C568 sont classés en zone A. "La zone A correspond à la zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole."

R 42 - Observation n°42 de M. MEHATS Jean, Chemin de Galet à Bellocq.

Monsieur MEHATS a un projet de panneaux solaires au sol sur la parcelle B1657, mais le projet de règlement dit que ce n'est pas possible. Il souhaiterait que le règlement évolue.

Réponse de la commune :

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est interdite en zone A, conformément à la législation en vigueur, dans l'objectif de préserver les activités agricoles.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Ces éléments confirment ce que nous avons dit au requérant lors de sa venue à la permanence. Nous lui avons signalé par ailleurs que le positionnement de sa parcelle qui est au nord en limite de territoire, enclavée dans une zone agricole elle-même entourée d'une zone naturelle, n'est pas favorable à un projet d'aménagement quel qu'il soit.

R 45 - Observation de M. DOURDEIN Éric, Chemin du Padu à Salies-de-Béarn.

Demande s'il est possible de construire un garage sur les parcelles H92 et 93.

Réponse de la commune :

La commune confirme qu'il est possible de réaliser un garage. Le règlement écrit indique qu'en zone A : « La réalisation d'annexes (garage, abris...) à une habitation existante est autorisée sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation principale. »

Commentaire du commissaire-enquêteur

Ces éléments confirment ce que nous avons dit au requérant lors de sa venue à la permanence.

R 46 - Observation de Mme VERDIER (du) Marie-Hélène.

Sollicite l'accord de la ville pour acquérir les parcelles C214, C215, C216. Elle considère que ces parcelles sont urbanisables.

Réponse de la commune :





*La commune précise que les parcelles mentionnées ne sont pas urbanisables. Plus précisément, les parcelles C214, C215, C216, presque totalement boisées, ont été classées en zone N conformément à la législation inscrite dans le code de l'urbanisme. En effet, ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux et ne présentant pas des conditions de desserte optimale. Pour rappel, seules les parcelles équipées et desservies peuvent être classées en « zone urbaine » (Zone U).
La commune indique par ailleurs qu'elle ne souhaite pas acquérir les parcelles concernées.*

R 48 – Observation de l'indivision LAFONT, M. DESPERBASQUE, rue du Béarn à Aussevielle.

Ils ont une construction vétuste sur la parcelle C941 qu'ils souhaiteraient rénover pour en faire une maison d'habitation.

Réponse de la commune :

En zone « A », l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexe sont autorisés. En fonction du statut de la construction (bâtiment agricole, grange, ...), il conviendra de faire une demande de changement de destination qui doit être inscrite dans le règlement écrit via modification du PLU communal. Toutefois, la commune précise que la parcelle mentionnée est localisée en zone inondable (PPRi), ce qui peut contraindre très fortement le projet.

Commentaire du commissaire-enquêteur

A noter que toute la parcelle n'est pas concernée par le risque inondation mais il s'avère que chai se situe précisément sur la partie inondable.



R 49 - Observation de Mme BURIE Odette, Chemin de Layrotte à Salies-de-Béarn.

Envisage de construire une extension non attenante de type piscine sur les parcelles A245 et A249, quelles sont les règles et est-ce possible alors que la parcelle se situe en zone agricole ?

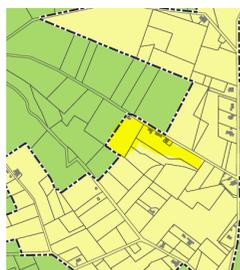
Demande une autorisation de constructibilité sur les parcelles A255, A256, A257, A258 sachant que toutes les parcelles sont construites ?

Réponse de la commune :

La construction d'une piscine est autorisée en zone A, elle est considérée comme une annexe à une habitation existante. Les parcelles A255, A256, A257, A258 sont situées en zone agricole, en discontinuité du tissu urbain. La commune ne souhaite donc pas apporter de réponse favorable à cette demande de constructibilité. Seules les habitations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans le règlement écrit. La commune souhaite prioriser l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés ou en continuité des enveloppes urbaines

Commentaire du commissaire-enquêteur

Sur la constructibilité potentielle des parcelles A255 à 258, les conditions avaient été évoquées avec la requérante lors de notre rencontre. La position de la commune est cohérente avec les orientations de son PADD (axe 4) comportant des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.



R 56 - Observation de Mme PASCAL Isabelle.

Demandes d'informations sur la nouvelle réglementation en matière d'urbanisation en zone patrimoine naturel remarquable (en lien avec la SPR). Elle fait également les propositions suivantes :

- Limiter en zone naturelle Uddp les constructions : préservation du milieu naturel et des espèces protégées
- Réduire l'assainissement autonome en prolongeant l'actuel assainissement collectif ce qui limiterait le rejet des eaux usées et la pollution du Saleys.

Réponse de la commune :

Il est à noter que les zones naturelles et les zones UDD sont bien distinctes. L'indice -p a été supprimé dans le projet de PLU. Le règlement de zone indique que la zone est concernée par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable et fait un renvoi aux annexes du PLU se référant aux dispositions réglementaires particulières. Le SPR n'a pas été révisé et sa réglementation restera pleinement valable après approbation de la révision du PLU (le SPR est annexé au projet de révision du PLU).

Les parcelles E1628-E1626 sont situées en zone UDD dans le projet de PLU. Dans le périmètre SPR, ces parcelles se situent en classement PN « espace naturel ou agricole ». Le document en annexe 5.8.1 vient compléter le règlement écrit du PLU et limite les constructions. Sont par exemple considérées comme incompatibles avec l'aspect général du paysage :

- *Les constructions sous forme de bâtiments isolés, notamment s'ils sont susceptibles de se traduire par du « mitage » dans le paysage, et s'ils ne sont pas rendus nécessaires par la mise en valeur du site, la sécurité et les réseaux,*
- *Le développement urbain, sous forme de quartiers d'habitation, de zone d'activité »*

La commune précise également qu'il n'est pas envisagé d'étendre les secteurs d'assainissement collectifs. Cependant, les secteurs classés en assainissement individuel ne permettent pas le rejet des eaux usées dans le Saleys. Les propriétaires doivent se conformer à la législation en vigueur encadrant l'assainissement individuel. L'installation d'un assainissement individuel est une obligation pour tous les logements non raccordés aux égouts. Un service public municipal est chargé de contrôler régulièrement la conformité de votre installation. Un diagnostic assainissement récent doit être obligatoirement réalisé avant la vente du logement.

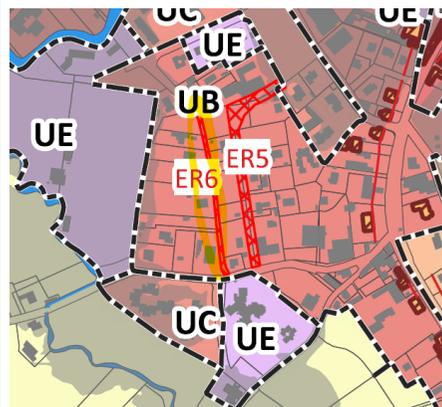
Commentaire du commissaire-enquêteur

Les propositions de Mme PASCAL sont intéressantes car elles démontrent que les préoccupations suscitées par cette révision peuvent aussi avoir un caractère d'intérêt général. Sur la question des réseaux d'eaux usées, il est prévu que, dans le prolongement immédiat du PLU, le zonage d'assainissement de Salies-de-Béarn soit réinterrogé et mis à jour.

R 59 - Observation de M. DUBOIS Jean-Claude et Copropriété Gritchole, chemin du Padu à Salies-de-Béarn

Les copropriétaires apprennent que la municipalité a pour projet d'ouvrir le chemin identifié par l'emplacement réservé n°6 au public. Ils souhaitent rappeler qu'il s'agit d'un chemin privé appartenant dans sa presque totalité à la copropriété Gritchole.

Ce chemin est clôturé dans sa partie sud par un portail permettant aux copropriétaires d'accéder au chemin du Padu, dans sa partie nord une barrière type agricole sépare la copropriété du reste des occupants qui utilisent le côté nord pour quitter le chemin.



Ces travaux ont été effectués suite à de nombreuses incivilités que nous subissons et pour garantir la tranquillité et la sécurité des résidents. L'ouverture au public ne fera que ramener cette situation et augmenter le trafic routier vers le chemin du Padu dont l'accès peut être considéré comme dangereux.

Pour ces raisons, les copropriétaires s'opposent à la main mise de la municipalité sur ce chemin.

Réponse de la commune :

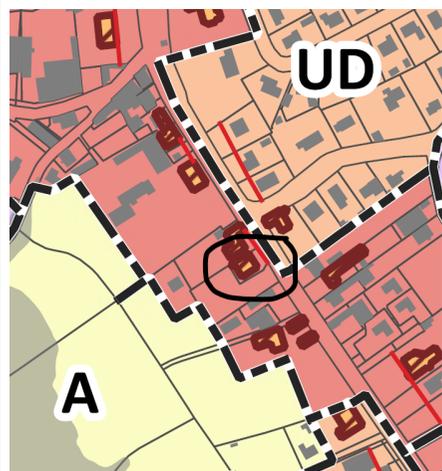
La commune souhaite rassurer les copropriétaires en indiquant que ce projet n'a pas pour vocation à augmenter le trafic routier. En effet, l'emplacement réservé n°6 a été identifié pour la création d'une liaison douce. Si, à terme, ce chemin devenait public, la collectivité, attentive à la préservation du cadre de vie, exercera son pouvoir de police afin que l'ouverture de ce cheminement ne devienne pas source de nuisance pour les riverains.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La préoccupation de M. DUBOIS peut paraître légitime. L'aménagement proposé, qui a vocation à apporter une valeur ajoutée en termes de bien-être des usagers, ne doit pas aboutir à l'effet inverse. Il conviendra que la commune évalue concrètement avec les habitants concernés, l'efficacité de ce dispositif de liaison douce quand il sera installé, pour pouvoir mettre en place en concertation, les mesures nécessaires si les nuisances sont avérées.

R 62 - Observation de Mme LABOURDETTE Claudie, avenue des Pyrénées à Salies-de-Béarn.

Souhaite savoir si la révision du PLU amène des modifications sur le statut du bâtiment sur la parcelle AH263. Le liseré rose entourant la maison et rendant le lien « Patrimoine à conserver » est-il toujours d'actualité ?



Réponse de la commune :

Le projet de PLU conserve l'identification du patrimoine bâti à conserver. Il est identifié dans le règlement graphique sur le poste de légende « Immeuble ancien > patrimoine architectural et urbain (tout ou partie) ». Les dispositions associées dans le règlement écrit sont les suivantes :

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à une déclaration préalable ou à un permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de patrimoine à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale. De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux. »

R 63 - Observation de M. et Mme PRAT Patrice et Cécile, chemin de Clèdes à Salies-de-Béarn.

Leurs parcelles H846 et H849 sont en zone agricole dans le projet de révision. Ils ont un projet d'extension (chalet en bois de 20 m²), où peuvent-ils positionner le chalet sur la parcelle ?

Réponse de la commune :

Le règlement de la zone agricole autorise les extensions de la manière suivante :

« L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m² d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement. »

Attention, la demande concerne la réalisation d'un chalet. Pour être considérée comme une extension, il devra être réalisé en continuité de l'habitation existante. La commune rappelle que le règlement de la zone « A » n'autorise les constructions nouvelles que si elles sont nécessaires à une activité agricole.

Si la notion de chalet renvoi à un garage de +/- 20 m² de surface, le projet pourra être réalisé. En effet, cette construction est considérée comme une annexe et les annexes sont autorisées en zone A sous conditions).

Commentaire du commissaire-enquêteur

Ces éléments confirment ce que nous avons dit aux requérants lors de leur venue à la permanence. Les conditions énoncées étant à la fois strictes, précises et techniques, il sera judicieux de faire établir un plan par un professionnel pour demander une autorisation d'urbanisme.

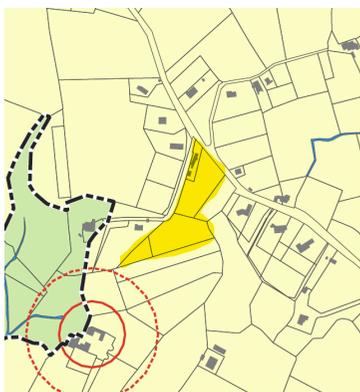
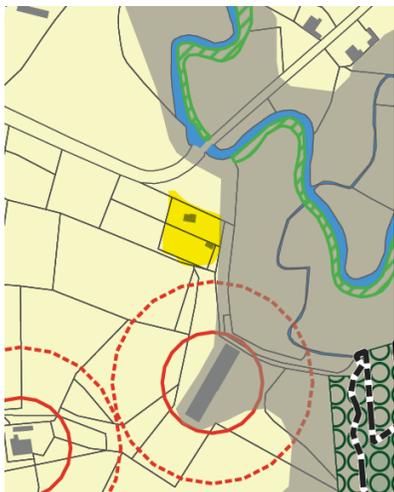
R 64 - Observation de Mme LARTIGAU Jean-Pierre, rue du Parc des Veyrines à Mérignac 33700.

Souhaite que les parcelles B524 B525 B526 et B528 soient constructibles. Les parcelles B1665, B1666, B1680 et B518 à proximité sont constructibles (zone Ah du PLU en vigueur).

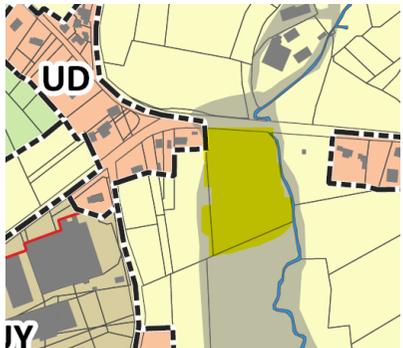
Réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. En effet, les parcelles sont classées en zone A dans le projet de PLU et ne peuvent faire l'objet de construction nouvelles, en dehors du cadre d'une activité agricole. Dans son projet de révision du PLU, en lien avec les dernières évolutions législative, la commune poursuit l'objectif de limiter la consommation et le mitage des terres agricoles et souhaite concentrer les constructions nouvelles au sein de l'enveloppe urbaine.

>> La commune informe également que les parcelles constructibles à proximité dans le PLU en vigueur, pointée par la famille LARTIGAU ont également été déclassées en zone « A » et ne sont donc plus constructibles (hors dérogations et conditions spécifiques associées à la zone « A »).



	<p>Commentaire du commissaire-enquêteur La position de la commune est cohérente avec les orientations de son PADD (axe 4) comportant des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et de réduction du mitage. Par ailleurs, dans leurs avis les personnes publiques associées ont insisté sur la nécessité d'être particulièrement vigilant sur ces points (cf. dossier d'enquête publique).</p> <p>R 65 - Observation de Mme GAESLER Nicole, quartier des Antys à Salies-de-Béarn. Demande s'il est possible d'aménager un garage ou un hangar sur leur terrain classifié en zone A ou N pour les parcelles E749, E750, E1934, E1936. Ils n'ont pas pu trouver les parcelles correspondantes sur le projet de PLU disponible sur l'ordinateur de la mairie.</p> <p>Réponse de la commune : <i>Les parcelles sont bien référencées sur le plan de zonage du projet de PLU. Elles sont classées en zone A. Suivant le projet des propriétaires il conviendra de considérer leur projet comme une extension ou une annexe.</i> <i>Le règlement écrit les encadre de la manière suivante :</i> <i>« L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, sont autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m² d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.</i> <i>La réalisation d'annexes (garage, abris...) à une habitation existante est autorisée à condition qu'elles soient limitées à 3 annexes par habitation et qu'elles respectent les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol prescrites aux articles suivants. »</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur Effectivement, nous n'avons pu cibler sur les cartes cadastrales les parcelles des requérants lors de leur venue à la permanence. Les conditions énoncées pour ce type de construction étant à la fois strictes, précises et techniques, il sera judicieux de faire établir un plan par un professionnel pour demander une autorisation d'urbanisme.</p> <p>R 67 - Observation de M. GAUGUE CHARLAS Jean-Louis, cours du jardin public à Salies-de-Béarn. : Pour cette remarque il convient de se reporter à la réponse donnée au courrier référencé L 11 ci-dessous.</p> <p style="text-align: center;"><u>4/ - Observations à caractère général</u></p> <p>R 5 et L 9 - Observation de M. CARITE Aulne, Mme VALLTEAU de MOUILLAC. L 8 - Association pour la Protection de la Qualité de Vie en Béarn des Gaves de Salies-de-Béarn. Ces observations ont un objet commun : l'aménagement illégal d'un terrain de moto-cross sur la parcelle A0341 actuellement classés en zone Nm dans le PLU en vigueur (Zone naturelle permettant les loisirs motorisés), cette dernière est reclassée en N dans le projet de PLU. Ils soutiennent pleinement cette modification car le terrain de moto-cross produit des nuisances sonores et environnementales importantes :</p>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Risque environnemental sur le bassin versant qui alimente un cours d'eau classé Natura 2000. Les aménagements et terrassement pour la création d'un terrain de moto-cross ont été réalisés sans permis d'aménager, juste en amont du ruisseau de Bernatère. - Pollution de l'air par les émissions de GES des moteurs thermiques - Nuisances sonores des activités de moto-cross dans un cadre naturel préservé, riche en chemins et sentiers ou de nombreux randonneurs et promeneurs viennent chercher le calme et la tranquillité. <p>Ils remarquent également que les zones Nm sur la commune sont en contradiction avec l'axe 2 du PADD. Par ailleurs, ces zones et les loisirs motorisés qui y sont potentiellement pratiqués entrent en contradiction totale avec les nombreux appels du gouvernement à réduire les consommations d'énergies dans le cadre du « Plan National de Sobriété Énergétique ».</p> <p>Pour toutes ces raisons ils appuient la disparition des zones Nm.</p> <p>Réponse de la commune : <i>La commune prend acte de cette remarque qui ne demande pas de modification particulière du projet de PLU.</i></p> <p>L 4 - Courrier envoyé par M. RODIER Jean-Pierre, chemin des Courtils à Thoury Ferrottes 77940. Conteste la modification du virage avec une voie d'accélération et le busage de 6m de large qui a été fait à l'entrée de leur parcelle I71.</p> <p>Réponse de la commune : <i>Cette demande n'est pas liée au projet de révision du PLU. Cet aménagement a été réalisé en lien avec les risques d'inondation. Il conviendra de se rapprocher des services techniques pour plus d'information.</i></p> <p>L 11 et R 43 – Observation de M. BENEGUI Nicolas et groupe de 7 personnes. M. BENEGUI est venu rencontrer le commissaire-enquêteur lors d'une permanence et a remis un courrier plus tard, co-signé par 6 autres personnes. Ce courrier remet en cause le projet de révision dans sa globalité en 8 points relatifs aux hypothèses démographiques, à la ZAE « Les Pyrénées », à l'OAP n°3 à Beigmau, aux emplacements réservés, au changement de zonage du parc de Mosqueros, à la compatibilité des documents du PLU avec ceux de « rang supérieur », aux réponses adressées aux PPA et à l'utilisation de documents qualifiés d'anciens ou de non pertinents.</p> <p>Réponse de la commune : <i>>>Point n°1 : le projet de développement inscrit dans la révision du PLU de Salies-de-Béarn est basé sur une inversion des tendances passées. Dès lors, la commune souhaite apporter quelques précisions concernant les perspectives démographiques retenues dans le cadre du projet de révision du PLU communal. Les élus communaux portent un ambitieux projet de territoire qui vise à inverser les tendances passées et relancer la croissance démographique du territoire. L'objectif est de rendre plus attractif le territoire en activant plusieurs leviers : évolution du positionnement touristique (dont volet thermalisme) avec création de nouveaux emplois (expliquer en quoi ces projets, contrairement au passé permettront de créer des emplois), mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, reconquête du centre-ville et des espaces publics centraux, diversification et repositionnement de l'offre de service, permettre de maintenir puis</i></p>
---	--

de développer l'offre économiques locale... A ce titre, les perspectives démographiques ne s'inscrivent pas dans la continuité des tendances observées par le passé (population en décroissance).

L'avis de la MR Ae semble comporter une erreur. Le PADD précise : « une hypothèse de croissance démographique envisagée de 0,45%/an afin d'enrayer les pertes démographiques et renouer avec une dynamique positive. Ces perspectives démographiques nécessiteront la production d'environ 147 logements afin de répondre aux besoins de la population existante et des futurs arrivants » (PADD page 7).

>>Point n°2 : le projet de création de la ZAE des Pyrénées est un projet stratégique pour la commune de Salies-de-Béarn mais également pour l'ensemble du territoire communautaire. En effet, les zones d'activités existantes sont aujourd'hui saturées et il convient d'offrir de nouvelles disponibilités foncières pour permettre l'accueil de nouvelles activités qui aujourd'hui souhaiteraient s'installer sur le territoire communal mais n'arrivent pas à trouver de foncier disponible et attractif. Ce secteur a été retenu car c'est celui qui, par son urbanisation, entrainera le moins de contrainte. Sa localisation à proximité du centre-ville et le long de la RD 933 et de la voie de contournement RD 430 sont également des aspects positifs qui ont conduit à faire ce choix. Ce projet et ses orientations, tels que retranscrits dans le projet de révision du PLU, ont reçu l'aval des services de l'État, également sur le plan enivrera. Des adaptations réglementaires seront apportées au dossier afin de répondre aux attentes de la DDTM et de la MR Ae.

>>Point n°3 : la mise en place de l'OAP Beigmau va permettre justement de finaliser l'aménagement de l'entrée de ville. Des orientations d'aménagement spécifiques ont été mise en place afin de réduire les impacts environnementaux du projet et ainsi assurer la qualité urbaine de l'entrée de ville. Il n'est nullement mentionné dans le dossier que cet espace est déjà anthropisé. La commune a bien conscience que ce projet est l'un des derniers secteurs projets résidentiels en extension urbaine et donc entraînant une consommation foncière.

La mise en œuvre du ZAN n'est pas encore obligatoire pour l'élaboration et la révision des PLU. Toutefois, la commune a choisi d'anticiper sa mise en œuvre en réduisant de manière drastique les zones à urbaniser (notamment à vocation résidentielle, de réduire drastiquement les capacités de développement des hameaux et de concentrer son projet sur un réinvestissement des enveloppes urbain existante notamment via la mobilisation des dents creuses et par l'encouragement à la densification qualitative et maîtrisée. L'évolution des superficies de zones entre le PLU en vigueur et le projet de PLU souligne une réduction drastique des zones à urbaniser, passant 32,6 ha à 4,5. Cette réduction s'explique principalement par le reclassement de la grande majorité des zones 1AU et 2AU en zone agricole ou naturelle (28 ha).

Cette première étape devra travail devra être approfondi à horizon 2027 / 2030, délais aujourd'hui identifié pour mettre en conformité les PLU avec l'enjeu de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). En effet, la loi 3DS accorde aux régions six mois de plus pour intégrer les objectifs de la loi Climat dans leurs schémas d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet), soit jusqu'au 22 février 2024 - et non plus jusqu'au 22 août 2023. Par effet de compatibilité, ces objectifs devront avoir été déclinés et intégrés aux Scot, dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi Climat (d'ici 2026) - et dans les 6 ans, pour les PLU (d'ici 2027).

>>Point n°4 : les ER pour parking répondent à une stratégie de gestion du stationnement à l'échelle de la commune. Certains vont permettre de réduire la pression de l'automobile en centre-ville afin de pouvoir engager la reconquête des espaces centraux au profit des autres modes de déplacement et ainsi permettre d'y développer de nouveaux usages. Ces actions seront menées en lien avec le programme PVD, en cours d'étude. L'ER n°11 va permettre de gérer le stationnement des touristes dans une zone adaptée afin de réduire fortement le stationnement anarchique que l'on peut observer à proximité de certains secteurs naturels et forestiers. Aménager un parking ne veut plus forcément dire imperméabiliser la totalité des surfaces : des matériaux drainants peuvent être utilisés. Les aménagements retenus peuvent associer préservation d'espaces végétalisés et de pleine terre, mise en place de noues... Créer de nouveaux espaces de stationnement ne se résume plus à « couler » une simple couche de bitume.

Point n°5 : il a été fait le choix de ne pas classer les espaces verts publics en zone « N » (zone naturelle) au regard d'une réglementation associée à cette zone trop restrictive qui pourrait mettre en péril des projets de valorisation / réaménagement de ces espaces. Cette stratégie est d'autant plus pertinente que les principaux parcs de la commune regroupent de nombreux équipements et services (parcs équipés), dont l'évolution sera impossible avec un classement en zone N. C'est notamment le cas du Parc des Mosqueros. Toutefois, la commune précise qu'elle n'a pas l'ambition de réduire ces espaces de parcs qui participent pleinement à l'identité du territoire et à la qualité du cadre de vie. Preuve en est, les boisements les plus remarquables ont été classés en EBC (Espaces Boisés Classés) et la quasi-totalité de ces espaces verts (pour les espaces non construits) est couverte par une servitude d'espaces verts protégés (EVP)

>> Point n°6 : la commune précise que le projet de révision du PLU est bien compatible avec l'ensemble des orientations de documents cadres de rangs supérieurs. Toutefois, certaines orientations citées dans le courrier sont des enjeux qui ne sont pas forcément directement de la compétence d'un Plan Local d'Urbanisme Communal (exemple : la « stratégie de tourisme durable » alors que le PLU s'occupe uniquement de gérer les droits des sols).

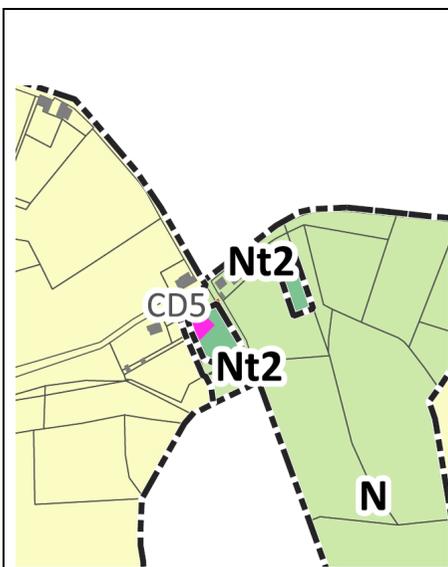
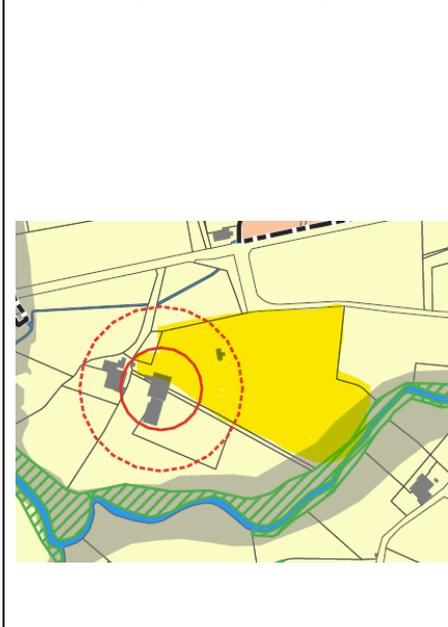
>> Point n°7 : comme indiqué dans les réponses apportées aux PPA, le projet de révision du PLU de Salies-de-Béarn sera modifié pour bien prendre en compte les retours / attentes de la DDTM et de la MRAe sur le secteur de la ZAE des Pyrénées et concernant les rejets d'assainissement.

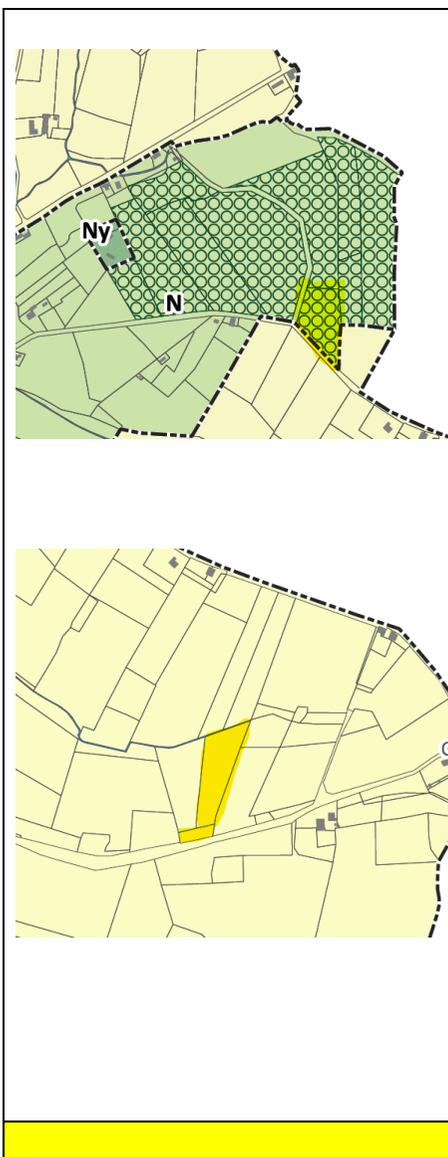
>> Point n°8 : les documents seront mis à jour si de nouvelles informations sont disponibles en vue de l'approbation du projet de révision du PLU.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les objections soulevées reprennent essentiellement des observations qui ont été émises par les personnes publiques associées dans leurs différents avis et pour lesquelles la commune a répondu avant le lancement de l'enquête publique. Ces réponses ont été ajoutées au dossier d'enquête et nous avons insisté d'ailleurs pour qu'elles y figurent (exigence formulée également par la DDTM).

Les réponses de la commune dans le présent document apportent des éclaircissements ou des compléments d'information sur les points soulevés.

	<p>I 6 – Email par M. BELVAUX Marc, VILLA Metta, chemin de Tourounet à Salies-de-Béarn. Demande qui concerne le STECAL Nt2 secteur Tourounet qui fait l'objet d'une OAP. Deux périmètres d'implantation pour les hébergements touristiques sont prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'un sur la partie Est de la parcelle D619 • L'autre sur la parcelle D623 au sud du bâtiment existant <p>Le principe d'implantation des cabanes est indiqué par un schéma et une zone grisée « espace boisé à préserver ». se demande si l'implantation des cabanes est envisagée pour la parcelle D623 ? Cela lui paraît plus judicieux car le sud du périmètre d'implantation proposé par le PLU sur la parcelle D619 est situé sur une zone de nidification : forêts de bambous dans la canopée dans laquelle nichent plusieurs espèces. restant sur le même nombre de cabanes, et pour limiter l'impact sur la biodiversité, il propose la répartition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 cabanes restantes sur la parcelle 0619 dans cette zone mais sur le secteur nord du périmètre • 2 cabanes sur la D623. <p><i>Réponse de la commune :</i> La commune précise, pour la bonne compréhension de cette remarque qu'il semble s'agir de la parcelle D623 et non la parcelle D626. La commune comprend bien l'importance de conserver le secteur de nidification. L'OAP concernant le secteur Nt2 sera modifiée en fonction des indications transmises.</p>
	<p>I 7 - Email envoyé par Mme SUHAS Véronique, quartier Lavie à Salies-de-Béarn. Souhaite aménager une piscine hors sol et un abri de jardin sur la parcelle C1008. Souhaite changer le zonage de cette parcelle dans vers une zone appropriée pour réaliser ces projets. Souhaiterait également diversifier son activité agricole et participer à l'accueil des touristes sur la commune par l'aménagement d'une aire de camping-car. Leur idée de placement porte sur deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcelles D009 qu'elle pense adaptées au vu de l'ombrage, de l'accès aux réseaux et du raccordement et de la topographie • D149 et D147, lieu-dit Touroun, aménagement en bordure du chemin qui offrent une vue panoramique au calme <p>Enfin, elle souhaiterait que la parcelle C507 soit classée en zone urbanisable car elle est proche d'autres maisons d'habitation et de l'accès de la RD933.</p> <p><i>Réponse de la commune :</i> Concernant la parcelle C1008 la réalisation d'une piscine et d'un abri de jardin est possible en zone A. Il n'y a donc pas lieu de changer le zonage de cette parcelle. Le règlement écrit de la zone A indique que : « La réalisation d'annexes (garage, abris...) à une habitation existante est autorisée à condition qu'elles soient limitées à 3 annexes par habitation et qu'elles respectent les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol prescrites aux articles suivants.</p>

	<p><i>[...] La réalisation d'annexes (garage, abris...) à une habitation existante est autorisée sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation principale. »</i></p> <p><i>Concernant leur souhait de diversifier leur activité vers de l'accueil de camping-car sur les parcelles D009 ou D149 et D147 : ces parcelles sont respectivement classées en zone N (et également couverte par un EBC) et en zone A. Le projet d'implantation d'une aire d'accueil de camping-car n'est pas réalisable sur ces secteurs. En zone N, la sous destination « Hébergement hôtelier et touristique » est uniquement admise dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants repérés au plan de zonage. Elle est uniquement autorisée en zone Nt.</i></p> <p><i>Concernant la parcelle C507, la commune ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande de constructibilité. La parcelle est située en zone agricole. Les constructions existantes à proximité (et mentionnées dans le cadre de cette observation) sont également classées en zone « A » (zone agricole). En effet, le faible nombre de ces constructions ne permet pas d'identifier un hameau structurant qui aurait pu être classé en zone « constructible ». Dès lors, ce secteur de la commune n'a pas vocation à se développer (isolement, éloignement des équipements et services, faiblesse de la desserte en réseaux...).</i></p> <p><i>Pour rappel, l'objectif, à travers la révision du PLU, est de limiter la consommation et le « mitage » des terres agricoles et des espaces naturels. De ce fait, la commune porte le projet de recentrer l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés ou, dans une moindre mesure, en extension de l'enveloppe urbaine principale (cf. orientations du PADD du projet de révision du PLU et dernières évolutions législatives).</i></p> <p>Commentaire du commissaire-enquêteur</p> <p>Les réponses de la commune sont cohérentes avec les orientations du PADD relatifs à la modération de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi qu'avec les éléments du règlement écrit concernant les zones précitées.</p>
--	--

3-3 Analyse globale des observations

L'examen des avis émis par les PPA met en avant une démarche critique centrée sur la notion l'intérêt public, avec un regard plus transversal et global pour ce qui concerne la MRAe et le DDTM. Les points relevés dont certains font l'objet de réserves sont tous susceptibles d'être retravaillés pour ajuster, développer, rectifier ou mettre à jours les choix présentés.

Nous notons par ailleurs que les observations et avis donnés lors de la première période 2018/2020 ont fait l'objet d'une prise en compte effective par la mairie dans le second volet du projet. L'effort notamment en matière de modération de la consommation des espaces est saluée par la DDTM et la chambre d'agriculture qui ont modifié leur avis qui avait été défavorable en 2020.

Nous remarquons également de la part de la MRAe une forte demande d'éléments complémentaires en termes de données et d'analyses en tous genre qui nous laisse un peu perplexe. Nous pensons que dans ce genre de dossier, la masse d'informations essentiellement techniques est déjà très conséquente, constituant une difficulté indéniable pour le public qui souhaite l'appréhender. Rajouter encore des éléments sensés renforcer l'éclairage et la compréhension peut aussi produire l'effet inverse en engendrant de l'opacité et la perte du lecteur.

S'agissant des contributions du public, sur les 85 enregistrées, 73 concernent des demandes autour de la constructibilité de parcelles et des changements de zonage. 12 concernent de simples demandes de renseignements, des réclamations globales ou particulières. 38 demandes ont fait l'objet d'une réponse favorable par la commune.

Nous constatons que la population salisienne s'est bien mobilisée autour de ce projet de révision. Les observations qu'elle a communiquées ont fait l'objet d'un examen minutieux et individualisé par la mairie afin de trouver un juste équilibre entre ce qui pouvait être accordé et les impératifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels ainsi que du mitage. Rappelons qu'une grande vigilance avait été demandée sur ces points, considérés insuffisamment pris en compte dans la première mouture du projet.

Fait à Bidos le 30 novembre 2022

Le commissaire-enquêteur,
Jean-Pierre NOBLET

Département des Pyrénées Atlantiques

Commune de Salies-de-Béarn - 64270

Enquête publique
Portant sur

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur

PARTIE II - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Vu le projet présenté,

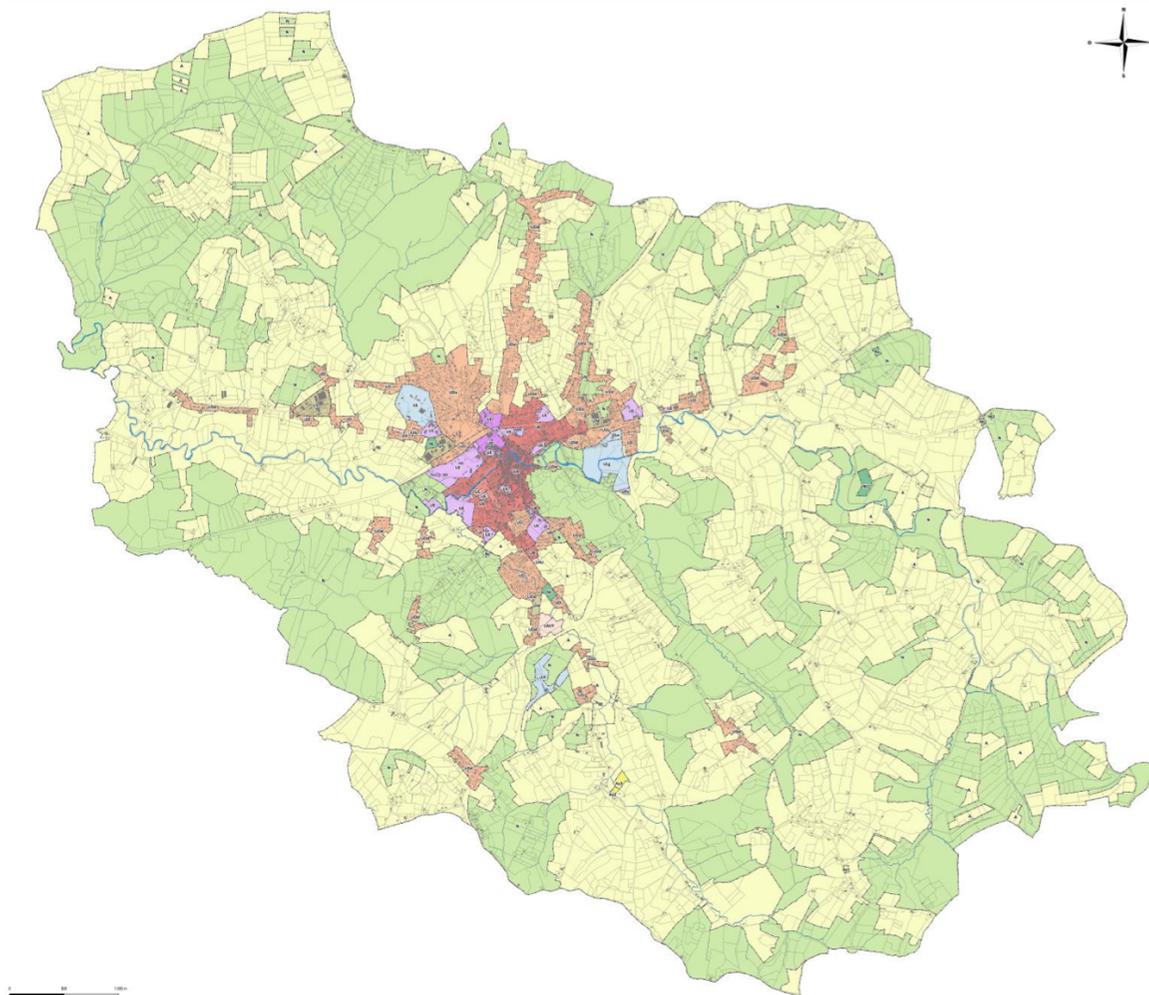
L'objectif principal du PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités d'un territoire.

La commune de Salies-de-Béarn s'est engagée dans une démarche de révision de son document d'urbanisme afin de satisfaire de nouveaux projets émergents et de revoir sa politique de développement face aux enjeux environnementaux et naturels.

A ce titre, 4 orientations principales suivies d'objectifs ont été retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- ORIENTATION 1 : Étendre le rayonnement de Salies à travers le renforcement d'une économie touristique et thermale
- ORIENTATION 2 : Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de Salies-de-Béarn
- ORIENTATION 3 : Maitriser et organiser le développement urbain
- ORIENTATION 4 : Modérer la consommation des espaces

Plan du zonage



DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

- Zone UA : ensemble urbain historique protégé
- Zone UB : secteur essentiel résidentiel
- Zone UC : ensembles bâtis essentiellement sous forme d'ensembles collectifs
- Zone UD : zone destinée aux constructions établies en ordre discontinu
- Secteur UDa : secteur qui comprend une importante concentration de constructions à valeur patrimoniale et des jardins correspondant
- Secteur UDd : secteur qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif
- Zone UE : zone destinée aux équipements publics et privés ainsi qu'aux activités liées directement ou indirectement au thermalisme, au bien-être et à la santé
- Secteur UEv : secteur destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage
- Secteur UEt : secteur destiné aux activités touristiques et thermales
- Zone UL : zone destinée à l'accueil d'activités, d'hébergement et d'aménagement de tourisme et/ou loisirs
- Secteur ULa : secteur correspondant aux hôtels du golf
- Secteur ULg : secteur où peuvent se développer les aménagements destinés au golf
- Zone UY : zone destinée à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales
- Secteur UYd : secteur destiné aux activités artisanales, commerciales et aux bureaux
- Zone 1AU : zone ouverte à une urbanisation multifonctionnelle
- Zone 1AUY : secteur destiné à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales
- Zone A : zone agricole
- Secteur Ay1 : secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage d'activités autres qu'agricoles (STECAL)
- Secteur Ay2 : secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage d'activités autres qu'agricoles (STECAL)
- Secteur Ay3 : secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage d'activités autres qu'agricoles (STECAL)
- Zone N : zone naturelle
- Secteur Nj : secteur qui correspond aux jardins collectifs
- Secteur NL : secteur dédié aux activités culturelles et de loisirs en plein air
- Secteur Nt1 : secteur destiné à de l'hébergement touristique insolite (STECAL)
- Secteur Nt2 : secteur destiné à de l'hébergement touristique insolite (STECAL)
- Secteur Ny : secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage peuvent être autorisées sous conditions afin de permettre l'évolution d'une activité existante (STECAL)

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent la volonté de la collectivité d'encadrer et orienter l'aménagement de secteurs stratégiques, afin de préciser et compléter les dispositions règlementaires du Règlement écrit.

Elles sont établies conformément aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

- **Mosqueros Ouest » (OAP1) et « Mosqueros Est » (OAP2)**

Ce secteur, divisé en deux OAP, se situe à proximité de la base de loisirs et d'équipements culturels (salle sportive de Mosqueros, maison pour tous au Château de Mosqueros).

Une voie de desserte viendra structurer le secteur « Est » et se raccorder aux voiries existantes de façon à mailler le futur quartier. La desserte du secteur « Ouest » se fera depuis les voiries existantes.

L'aménagement du secteur repose sur l'application d'un gradient de densité adapté au contexte de l'opération. Différents niveaux de densité sont ainsi envisagés de façon à permettre une mixité de typologie d'habitat. Une densité plus importante est ainsi déterminée sur les espaces bordant le Chemin du Herre en y privilégiant la réalisation de logements mitoyens ou collectifs.

Sur le secteur « Est » un espace vert central sera aménagé de façon à créer un lieu de convivialité au sein du site, notamment à travers la réalisation de jardins partagés. L'alignement du bâti sera privilégié autour de cette place.

Sur le secteur « Ouest », le fossé bordant la Rue des Camélias sera réhabilité et aménagé de façon à valoriser une noue paysagère en bordure de site. Elle pourra être le support de cheminements doux. Ces derniers permettront de relier le site aux principaux équipements scolaires et sportifs à proximité et se raccorderont au cheminement doux existant le long de la base de loisirs. La limite entre le secteur de projet et les espaces naturels devra être traitée (insertion paysagère).

- **Beigmau (OAP 3)**

Le développement de ce secteur vient compléter l'urbanisation le long de l'Avenue des Pyrénées de façon à marquer l'entrée de ville Est (habitat individuel). La desserte du site sera assurée depuis la voirie existante au « sud-est ».

Le fossé existant devra être préservé, de façon à dégager une vitrine paysagère le long de l'Avenue des Pyrénées, assurant l'intégration des nouvelles constructions et la mise en valeur de l'entrée de ville. Des espaces verts borderont les franges « nord-est » du site de façon à assurer un espace tampon avec les espaces agricoles. L'emprise au sol préconisée dans le règlement (40%) permet de garantir le maintien d'espaces libres.

- **ZAE des Pyrénées (OAP 4)**

Le développement de ce secteur a vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales. Une partie de la zone est également réservée pour l'installation de la nouvelle caserne des pompiers.

L'accès au site est prévue par une entrée unique sur la D933 et un giratoire permettant de créer une voie d'accès spécifique à la caserne. Seule l'entrée sur le site et l'accès à la caserne sera en double voie pour permettre l'entrée et la sortie des pompiers. Une sortie spécifique à l'industrie se trouvera au sud du secteur, toujours sur la D933. La circulation est prévue en sens unique sur le reste de la desserte afin de limiter la circulation interne à la zone.

L'emprise maximale des constructions est limitée à 60%. Les prescriptions architecturales doivent favoriser l'intégration de futures constructions dans l'environnement immédiat (plan rectangulaire, faible hauteur, simplicité des volumes...).

Un espace paysager sera aménagé sur les zones couvertes par le PPRI, ce qui permettra de conserver une grande partie des arbres qui longent le site et de protéger le ruisseau. La limite sud de l'OAP fera l'objet d'une insertion paysagère afin de traiter la limite à l'urbanisation avec la haie arborée existante.

- **Secteur Roquehort (STECAL Nt1)**

Ce secteur naturel est une zone protégée qui n'a pas vocation à accueillir de construction, néanmoins le projet d'hébergements insolites et son principe de « zéro impact sol » s'inscrit dans le cadre de la création d'un STECAL⁹ conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

⁹ **STECAL** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

Il s'agit d'un aménagement qui consiste en l'implantation de cabanes de 20m² à 24m² en surélévation par rapport au sol, dont la structure est intégralement démontable afin de répondre au principe de « zéro impact sol ». L'élévation pourra aller de 50cm à 2m en fonction des besoins pour permettre la photosynthèse.

Les matières de construction choisies s'intégreront dans le paysage boisé. Les constructions s'inséreront dans l'environnement et seront compatibles avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone. L'espace boisé sera préservé par des aménagements à faible impact sur la faune et la flore du secteur. La pollution lumineuse sera limitée par des dispositifs solaires de faible portée. Chaque cabane sera reliée à un système de phytoépuration dont les effluents traités seront infiltrés sur la parcelle afin de ne créer aucun rejet vers le cours d'eau du Saleys.

Le site sera accessible à pied depuis le Moulin de Roquehort, lui-même desservi par la D266 et un chemin privé. Un espace de stationnement se situe à l'intérieur de la propriété.

- **Secteur Tourounet (STECAL Nt2)**

C'est aussi un secteur naturel protégé destiné à accueillir des cabanes d'habitation. Le site sera accessible à pied depuis le Chemin de Tourounet. Une activité touristique étant existante sur la propriété, le stationnement est déjà organisé. Des liaisons douces pourront être aménagées afin de relier les cabanes aux habitations principales par un sentier.

Le règlement limite les constructions à 5 cabanes de 15m² d'emprise au sol et leur hauteur est limité à 6 mètres au faitage.

L'espace boisé sera préservé par des aménagements à faible impact sur la faune et la flore du secteur.

Ce projet a été présenté au public durant la période d'enquête qui s'est déroulée entre le 30 septembre 2022 et le 31 octobre 2022. Le commissaire-enquêteur a effectué 5 permanences en mairie de Salies-de-Béarn :

- vendredi 30 septembre 2022 de 9h00 à 12h30
- jeudi 06 octobre 2022 de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30
- samedi 15 octobre 2022 de 9h00 à 12h00
- mardi 25 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 et 13h30 à 19h30
- lundi 31 octobre 2022 de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Une centaine de personnes se sont manifestées auprès du commissaire-enquêteur. 85 contributions ont été enregistrées, dont 67 par dépôt d'une observation sur le registre d'enquête, 11 par courrier et 7 par mail.

CONCLUSIONS

Vu les arrêtés municipaux prescrivant la révision du PLU en date du 12 avril 2018 et d'organisation de l'enquête publique du 2 septembre 2022 ;

Vu les observations et les avis prononcés par la mission régionale d'autorité environnementale et les personnes publiques associées ;

Vu les informations et observations recueillies lors de la préparation de l'enquête publique ou lors de son déroulement, que ce soit auprès de la population de Salies-de-Béarn rencontrés lors des permanences, dans les courriers reçus ou après des représentants de la mairie ;

Vu les éléments de réponse apportés par le maire de la commune de Salies-de-Béarn aux observations émises par les personnes publiques associées et par le public ;

Vu le diagnostic et les résultats établis par l'étude environnementale qui a été diligentée sur le territoire de la commune ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2022 établissant le bilan de la concertation sur la révision du PLU ;

Sur la forme

Considérant que :

- 1- **la procédure d'élaboration** du PLU est conforme à la réglementation et à la chronologie présentées dans le « Porter à connaissance », chaque étape ayant été actée, soit par des documents joints au dossier d'enquête (étude environnementale), soit par une délibération du conseil municipal (prescription de la révision du PLU, de l'enquête publique, bilan de concertation) ou de comptes-rendus spécifiques (débat sur les orientations du PADD, réunions publiques, rencontre avec les personnes publiques associées) ;

- 2- **le dossier d'enquête** établi et mis à la disposition du public a présenté globalement les qualités requises de clarté dans les explications fournies sur la nature et les caractéristiques du projet, les orientations retenues (PADD¹⁰), les OAP¹¹ qui en découlent, le zonage réglementaire avec les incidences et contraintes sur les constructions existantes et les projets futurs. Ceci a permis la compréhension des tenants et des aboutissants à tout un chacun. Le maire de la commune a par ailleurs accédé à toutes les demandes émises par le commissaire-enquêteur pour renforcer la qualité de l'information destinée au public contenue dans le dossier (rajout de documents, modification et affichage permanent durant toute l'enquête de l'ensemble de la cartographie) ;

- 3- **les conditions de publicité** effectuées par voie d'affichage et par voie de parution dans la presse ont répondu aux exigences réglementaires avec :
 - un avis au public signé par le maire, informant de l'ouverture de l'enquête, de son objet et des conditions de son déroulement qui a été mis à l'affichage dans les locaux de la mairie, sur les lieux de fréquentation du public et les bâtiments administratifs dans une dizaine de points différents. Un certificat d'affichage a été établi par le maire de Salies-de-Béarn (cf. annexe 3).

¹⁰ Projet d'aménagement et de développement durables

¹¹ Opérations d'aménagement programmées

- une insertion de l'avis d'enquête dans la rubrique des annonces légales des quotidiens « *La République des Pyrénées* » et « *Sud-Ouest Béarn* » dans les éditions parues le jeudi 15 septembre 2022 et le samedi 1^{er} octobre 2022 (cf. annexe 4).
- une publication de l'avis sur le site internet de la mairie de Salies-de-Béarn : www.salies-de-bearn.fr

4- le dispositif mis en place afin de permettre au public de prendre connaissance des différentes pièces du dossier et de formuler ses observations a été conséquent.

Les conditions d'accès au dossier du public étaient organisées comme suit :

Sur support papier en mairie de Salies-de-Béarn : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le samedi de 9h00 à 12h00.

Sur un poste informatique en mairie de Salies-de-Béarn aux jours et heures indiqués supra.

Sur le site internet de la mairie de Salies-de-Béarn à l'adresse suivante : : www.salies-de-bearn.fr

Les modalités selon lesquelles le public a pu présenter ses observations et propositions du vendredi 30 septembre 2022 à 9h00 au lundi 31 octobre 2022 à 17h30 (termes indiqués dans l'avis diffusé) étaient les suivantes :

- par consignation des observations et propositions sur le registre d'enquête mis à la disposition à la mairie de Salies-de-Béarn, place du Bayaa, 64270 Salies-de-Béarn aux jours et heures d'ouverture au public ;
- en adressant un courrier postal à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Salies-de-Béarn ;
- en lui adressant un courriel à l'adresse suivante : accueil@salies-de-bearn.fr ;
- en venant le rencontrer lors des permanences en mairie aux dates et heures citées supra ;

Constatant que :

5- les modalités de concertation de la population et des élus avant la phase d'enquête publique ont été effectives et significatives. Elles se sont déroulées de la façon suivante :

- par le biais d'un débat en conseil municipal qui s'est tenu le 14 avril 2021 qui avait pour thème les orientations du projet de développement durable. Ce débat a fait l'objet d'un compte-rendu versé au dossier d'enquête publique ;
- par la mise en place d'une collecte des observations émanant de la population sur un registre dédié, à partir d'une information disposée sur des panneaux en mairie et sur son site internet, ainsi que 3 réunions publiques qui se sont tenues le 10 mai 2019, le 12 décembre 2019 au cours de la première période du projet (2018/2020) et le 18 octobre 2021 dans la phase actuelle. Selon le compte-rendu de ces réunions et du bilan de concertation, 117 contributions ont été enregistrées et 52 ont reçu une suite favorable ;
- par la mise en place d'une réunion avec les personnes publiques associées qui s'est tenue le 18 octobre 2021 pour présenter les orientations du PADD et les particularité du nouveau zonage avec ses conséquences en matière de consommation des espaces. Cette réunion a fait l'objet d'un compte-rendu versé au dossier d'enquête publique ;

6- les permanences en mairie, au nombre de cinq, se sont tenues aux jours et heures annoncés au public dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique ;

Sur le fond

Considérant que :

7- Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) apparaissent cohérentes avec l'identité de la ville qui se présente comme essentiellement rurale, composée à 90% d'espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi qu'un patrimoine historique, culturel et touristique significatifs. Le PADD traduit un équilibre judicieux entre la préservation ainsi que la mise en valeur de ce patrimoine et une demande croissante d'implantation locale émanant des jeunes salisiens d'une part, d'une population nouvelle provenant de grandes agglomérations qui aspire à vivre dans les petites villes de province, phénomène observable depuis la crise du Covid-19, d'autre part. La commune prévoit d'accueillir 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2032 avec la réalisation de 107 logements auxquels se rajoute la mobilisation d'une centaine de ceux qui sont actuellement vacants et le changement de destination de 15 bâtiments¹². L'objectif de consommation des espaces a été réduit de 30% par rapport à la première mouture du projet de 2018/2020, soit 20 hectares, au lieu de 31 initialement, dont 11,7 en extension pour le développement de l'habitat et des activités économiques, et 8,4 en densification de l'enveloppe urbaine pour l'habitat. Cet effort de modération est souligné par la DDTM et la Chambre d'agriculture, dans leur avis produit en juillet 2022 pour la première et en août 2022 pour la seconde ;

8- Les orientations d'aménagement et de programmation sont elles aussi cohérentes avec celles du PADD dont elles ont vocation à constituer la déclinaison opérationnelle. Il s'agit en l'espèce de la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation à proximité immédiate du centre-bourg, d'une nouvelle zone d'activités et de 2 projets touristiques. La répartition géographique est équilibrée et judicieuse, dans le prolongement immédiat des zones urbaines existantes, permettant ainsi de limiter le processus de mitage, qui n'avait pas été suffisamment maîtrisé durant la dernière décennie, comme le démontre la carte de localisation des surfaces consommées pour la période 2008 / 2018¹³. Concernant le logement, nous observons une alternance entre l'habitat individuel, l'habitat groupé et l'habitat collectif afin de répondre à l'ensemble des besoins et rester homogène avec le paysage bâti existant. De plus, une réflexion sur la trame verte et bleue est systématiquement intégrée à chacune des opérations programmées ;

¹² Rapport de présentation, Tome 4, *Justification des choix*, page 127

¹³ Rapport de présentation, Tome 1, *Diagnostic territorial*, page 95

9- Le bilan de l'évaluation environnementale qui a été menée établit que les options retenues sont de nature à¹⁴ :

- éviter la destruction d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire ;
- prévenir les atteintes aux berges du cours d'eau ;
- interdire le défrichement des espaces boisés remarquables ;
- limiter les modifications du régime des eaux ;
- prévenir les risques de pollution de l'eau et l'eutrophisation ;
- réduire les risques d'introduction et de dispersion d'espèces invasives.

Les habitats naturels et les espèces protégés répertoriés dans le périmètre des sites Natura 2000 ne seraient donc pas impactés par cette révision du PLU. Si ce constat n'a pas été contredit par la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans son avis du 25 juillet 2022, cette dernière recommande toutefois de : « mener des investigations écologiques au droit des principaux secteurs de développement envisagés, condition indispensable pour pouvoir mener une démarche d'évitement et de réduction des incidences du PLU sur l'environnement ». Dans sa réponse, la mairie indique que les enjeux de réduction / évitement ont bien été pris en compte et propose de mieux retranscrire cette démarche. Il conviendra de concrétiser cette intention, ce qui tendra à valoriser l'effort d'attention porté à ces enjeux ;

Et après avoir examiné comment ont été pris en compte :

10- Les documents dits de « rangs supérieurs » avec lesquels une exigence de **compatibilité** est posée. Il s'agit en l'espèce :

- du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016 - 2021 ;
- du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Adour-Garonne
- du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine.

¹⁴ Rapport de présentation, Tome 3, *Évaluation environnementale*, page 48.

Cet aspect a été développé dans le rapport de présentation¹⁵ par le passage en revue de différents choix opérés dans la révision du PLU, en établissant leur concordance avec les orientations de ces dispositifs. Toutefois, au regard des observations émises par la DDTM64 et la MRAe, la compatibilité avec le SRADDET reste à démontrer. Par ailleurs, il conviendra aussi de vérifier si d'autres choix opérés et non cités ne sont pas contradictoires avec ces mêmes dispositifs. En l'absence de SCoT sur le territoire de la commune de Salies-de-Béarn, l'examen de cohérence devra être effectué par les services de l'État après l'acte d'approbation du PLU et avant que celui-ci ne devienne exécutoire ;

11- Les observations émises par les personnes publiques associées (PPA) et le public. S'agissant en premier lieu des PPA :

Les observations émises lors de la première période 2018/2020 ont bien fait l'objet d'une prise en compte effective par la mairie dans le second volet du projet. L'effort notamment en matière de modération de la consommation des espaces est saluée par la DDTM et la chambre d'agriculture, les conduisant à modifier leur avis qui avait été défavorable en 2020.

Cependant, pour cette nouvelle mouture nous dénombrons 37 observations et 4 avis favorables assortis de réserves émanant des PPA. Dans la réponse globale établie par la mairie de Salies-de-Béarn en date du 23 septembre 2022, des engagements formels ont été pris en termes de :

- **compléments** et de précisions à apporter (p. 8 réponse au CNPF, pages 15 à 19, réponse à la MRAe) ;
- **mises à jour, modifications et corrections à effectuer** (p. 9, 10, 11, réponse à la DDTM et à la chambre d'agriculture, page 21, réponse à la CDPENAF) ;
- **rajouts**, notamment avec 2 nouvelles OAP, secteur Paradis et Martinaa (page 10, réponse à la DDTM et page 21, réponse à la CDPENAF) ;
- **d'actions dans le prolongement du PLU**, comme l'étude zonage d'assainissement (page 13, réponse à la DDTM).

¹⁵ Tome 4, *Justification des choix*, pages 131 à 138.

Il conviendra que **la commune concrétise ces engagements en mettant en œuvre toutes les actions qui ont été ainsi listées** avant de que le conseil municipal ne délibère pour approuver le PLU. Une vérification devrait en toute logique être effectuée par les services de l'État lors de l'examen de cohérence dont il est question au point précédent ;

S'agissant en second lieu du public, nous enregistrons 85 contributions par mentions dans le registre (rencontres avec le commissaire-enquêteur lors des permanences), courriers et mails. Dans le mémoire en réponse de la mairie, nous constatons qu'un examen minutieux et individualisé a été procédé et une réponse argumentée a été apportée à chacune des observations.

Il en ressort un réel souci de trouver un juste équilibre entre ce qui pouvait être accordé et les impératifs de modération dans la consommation des espaces agricoles et naturels ainsi que du mitage, points sur lesquels il avait été demandé à la commune d'être particulièrement vigilante. Une suite favorable a été donnée à 38 demandes.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Pour tous ces motifs,

Le commissaire-enquêteur émet en conséquence **un avis favorable** pour le projet de **révision du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Salies-de-Béarn.

Cet avis est assorti de la **réserve suivante** :

Il conviendra **qu'avant l'acte d'approbation** du document final, l'ensemble des modifications et mises à jour indiquées dans la synthèse en date du 13 septembre 2022 faisant **réponses aux observations** émises par la mission régionale d'autorité environnementale et les personnes publiques associées, soit **concrètement et intégralement effectué**.

De la même façon, il conviendra de mettre en œuvre **les engagements pris dans les réponses apportées au public**.

Fait à Bidos le 30 novembre 2022

Le commissaire-enquêteur,

Jean-Pierre NOBLET

ANNEXES

- 1- Arrêté organisant l'enquête publique
- 2- Carte graphique OAP Mosquéros
- 3- Certificats d'affichage
- 4- Publicité par parution dans les journaux

PIECES JOINTES

- Procès-verbal de synthèse des observations
- Mémoire en réponse de la commune de Salies-de-Béarn