

**ENQUETE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE D'ARUDY**

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

(Rapport par document séparé)

En application de l'article R. 123-19-alinéa 3 du code de l'environnement, je soussignée, Michèle BORDENAVE, expert foncier et agricole, formule ci-après mes observations sur le déroulement de l'enquête publique (I) ainsi que sur le projet soumis à enquête – tant d'un point de vue matériel (II) que sur le fond (III) – avant de formuler mes conclusions motivées (IV).

I. OBSERVATIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

Une fois le projet de révision de son plan local d'urbanisme arrêté, la commune d'Arudy a exprimé le souhait de le soumettre à enquête publique, sans attendre que soit approuvé le schéma de cohérence territoriale en cours d'élaboration. Même s'il m'a été indiqué que ce projet a tenu compte des travaux réalisés en vue de l'élaboration du projet de schéma de cohérence territoriale – le même bureau d'études étant en charge des deux dossiers –, ce document supra-communal n'est pas encore arrêté, son projet n'a pas encore été soumis à enquête publique et risque de devoir être – ne serait-ce que partiellement – modifié. De sorte que la commune d'Arudy devra, dans un délai de trois ans, s'attacher à rendre son plan local d'urbanisme révisé conforme au schéma de cohérence territoriale qui concernera les dix-huit communes formant la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau. Partant de là, comment justifier cette hâte pour doter la commune d'Arudy d'un document d'urbanisme révisé, si ce n'est pour des raisons qui semblent tenir à l'arrivée prochaine d'échéances électorales ?

En tous les cas, les références, relevées dans telle ou telle partie du dossier à une « *conformité* » du projet avec le schéma de cohérence territoriale paraissent inappropriées ... Ce sont tout au plus les objectifs du plan climat-air- énergie territorial que le plan local d'urbanisme révisé doit prendre en compte.

Cela une fois précisé, l'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et le délai supplémentaire qui m'a été accordé pour remettre mes rapport et conclusions – délai justifié pour des raisons médicales – a été respecté.

Le dossier était consultable sur le site de la commune d'Arudy, mais il n'a pas été possible de connaître le nombre d'utilisateurs recensés, pas plus qu'il n'a été possible de connaître celui des personnes venues spécialement en mairie en dehors de mes permanences prendre connaissance du dossier – soit papier, soit sur le poste informatique tenu à la disposition du public –. Toujours est-il que le nombre de personnes qui se sont exprimées est relativement faible au regard du nombre d'habitants d'Arudy en âge d'être intéressés par le devenir de leur commune, le classement de leur terrain. Il faut dire que les deux réunions de concertation, organisées les 5 février et 25 novembre 2024, n'ont attiré – en tout – qu'une cinquantaine de personnes.

Ce peu d'intérêt porté à l'enquête publique, et donc au projet qui lui était consacré, signifie-t-il que ledit projet emporte l'adhésion de la majorité de la

population ? Peut-être, à moins que la faible participation du public ne traduise le manque d'intérêt – souvent constaté – pour la procédure de l'enquête publique elle-même.

Sur la philosophie du projet, aucune observation n'a été formulée, à l'exception de ce qui résulte du choix – arrêté par la Commune – d'accueillir, dans les dix prochaines années, entre 140 et 150 habitants supplémentaires. Cet objectif de développement ne peut qu'avoir, en effet, une incidence sur la physionomie de l'enveloppe urbaine, puisqu'il est prévu de construire environ 90 logements en densification / renouvellement urbain, entre 50 et 70 logements dans les espaces interstitiels et en épaississement du bourg. Sans doute les signataires des trois pétitions ont-ils eu à l'esprit la crainte de voir le secteur Saint-Michel profondément modifié, suite à la construction, sur 14.000 mètres carrés, de quelque 25 logements sous forme d'habitat groupé, avant d'exprimer des craintes quant à l'impact du projet sur leurs propriétés respectives.

Je note que les personnes publiques associées ont, pour certaines d'entre elles,

- . demandé des explications au maître d'ouvrage (Chambre d'agriculture),
- . recommandé des études complémentaires (Service départemental d'incendie et de secours),
- . recommandé l'intégration de données relatives au trafic routier, aux activités industrielles, artisanales et agricoles, le rappel de l'existence d'un captage d'eau potable privé ... (Agence régionale de santé Nouvelle Aquitaine),
- . recommandé l'insertion en annexe du plan local d'urbanisme révisé des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol que constitue les ouvrages électriques et l'ajout, dans le règlement, des dispositions (Réseau de Transport d'Electricité),
- . exigé qu'il soit fait référence au territoire du Parc national des Pyrénées ainsi qu'à l'adhésion de la commune à la charte dudit parc, que le document d'urbanisme intègre une analyse de sa compatibilité avec les orientations de la charte du parc ... (Parc national des Pyrénées),
- . recommandé de compléter les justifications du plan local d'urbanisme révisé au regard de la loi Montagne, de prévoir une orientation d'aménagement et de programmation relative à la mise en valeur des continuités écologiques, de prendre en compte les zones humides, de compléter les dispositions réglementaires sur le risque d'inondation ... (Etat),
- . recommandé de revoir la condition « 50 % de superficie construite » par une référence à un nombre significatif de lots affectés avec mise en œuvre de

travaux (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

Pour sa part, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine a recommandé

- . de fournir dans le dossier l'ensemble des résultats des inventaires réalisés sur les zones de développement afin de justifier de la mise en œuvre de la séquence Eviter – réduire – compenser,
- . de mieux faire ressortir les enjeux de préservation de la faune et de la flore et de les territorialiser,
- . de réexaminer la trajectoire démographique,
- . de détailler et de justifier les valeurs retenues pour chaque composante de calcul du besoin en logements,
- . d'indiquer plus clairement quelles surfaces sont considérées comme se situant à l'intérieur ou en dehors de l'enveloppe urbaine,
- . d'intégrer toutes les créations ou extensions prévues d'espaces urbanisés sur la commune en dehors de l'enveloppe urbaine,
- . d'intégrer toutes les créations ou extensions prévues d'espaces urbanisés sur la commune en dehors de l'enveloppe urbaine dans l'estimation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- . de présenter une estimation quantifiée des besoins supplémentaires en eau induite par le projet,
- . de fournir un bilan du fonctionnement de la station d'épuration sur le territoire d'Arudy ...

Elle note aussi que les méthodologies utilisées pour identifier l'enveloppe urbaine de la commune, calculer le nombre de logements nécessaires, dresser le bilan des consommations foncières passées et projetées ne sont pas suffisamment expliquées ou justifiées ; elle s'interroge sur la pertinence du choix d'une extension de la zone d'activités économiques du Touya ...

Telles sont quelques-unes des remarques, recommandations plus ou moins appuyées, dont le maître d'ouvrage doit tenir compte avant d'arrêter le plan local d'urbanisme révisé.

Le projet soumis à la présente enquête est donc à parfaire.

Il est, dans ces conditions, évident que l'avis que je formulerai ci-après sur le projet supposera apportées les réponses aux questions posées, suivies les recommandations.

II. OBSERVATIONS SUR LE PROJET SOUMIS A ENQUETE, D'UN POINT DE VUE MATERIEL.

1. Qualité du dossier.

Elle est, globalement, indéniable.

Peu de fautes d'orthographe ou de frappe ont été relevées.

En revanche, les plans et graphiques reproduits dans les différentes pièces écrites sont parfois illisibles, souvent en raison d'une réduction excessive ; les nuances de certaines couleurs (le jaune, par exemple) sont tellement subtiles qu'il n'est pas toujours possible de les distinguer dans certaines légendes.

Le territoire communal est reproduit sur un règlement graphique à l'échelle de 1/5.000ème, alors qu'il conviendrait – au moins pour la partie classée en zones UA et UB – d'établir un plan à une échelle de 1/2.000ème, par exemple.

Par ailleurs, le nom des routes – voire des rues principales – n'est pas reporté sur le règlement graphique, de sorte qu'il est difficile de se repérer (même lorsqu'on habite à Arudy).

2. Contenu du dossier.

Si le dossier fait référence au projet d'aménagement stratégique du schéma de cohérence territoriale (document, faut-il le rappeler, en cours d'élaboration), il ne fait pas référence à la loi Montagne, à la Charte du Parc National des Pyrénées ... ; il s'agit de lacunes qu'il convient de réparer.

Il ne se réfère pas davantage au plan départemental de l'habitat 2020-2030 – encore que seul un programme local de l'habitat à l'échelle du territoire de la Vallée d'Ossau présenterait quelque intérêt pour déterminer les besoins en logement, hébergement, pour favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain –.

En revanche, le projet s'articule avec le schéma régional d'aménagement , de développement durable et d'égalité des territoires de Nouvelle Aquitaine, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des risques d'inondation Adour Gascogne.

Le dossier du projet comprend les pièces prévues à l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme :

- le rapport de présentation, comprenant un diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, une étude de densification, la justification des

choix retenus, la compatibilité avec les documents d'ordre supérieur, l'évaluation environnementale,

- le projet d'aménagement et de développement durables, qui définit les orientations générales en matière de démographie, d'habitat, de transport, de déplacements, de développement économique, de préservation de l'environnement, de développement des énergies renouvelables,
- diverses orientations d'aménagement et de programmation précisant, généralement, les modalités de leur mise en œuvre,
- le règlement écrit, qui détaille l'ensemble des règles d'urbanisme qui s'appliquent à chaque zone du territoire communal,
- le règlement graphique,
- diverses annexes.

A ces documents s'ajoute un résumé non technique ; mais l'on constate que, régulièrement, le bureau d'études prend la peine d'expliquer les différentes phases d'élaboration du projet, d'éclairer la lecture sur le contenu de chacune des composantes du dossier, de citer les textes qui s'appliquent.

Le dossier soumis à enquête est donc – d'un point de vue matériel – complet au regard des textes législatifs et réglementaires.

Reste à étudier le contenu de chacune des pièces qui le constituent.

III. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET LUI-MEME.

Etait-ce le bon moment pour réviser le plan local d'urbanisme d'Arudy ? Certes, ce dernier date de 2009-2011, mais le schéma de cohérence territoriale n'est qu'en cours d'élaboration. Même si les orientations stratégiques du territoire de la Vallée d'Ossau sont plus ou moins connues, elles ne sont pas définitives, et les règles d'utilisation du sol, fixées dans le plan local d'urbanisme révisé, pourront se révéler contraires à elles ...

Quelles remarques appelle la lecture du projet lui-même ?

L'on ne peut que souscrire à la volonté de l'équipe municipale de conforter la commune d'Arudy dans son rôle de pôle principal au sein de la Vallée d'Ossau : de par son excellente position géographique, de par les nombreux équipements dont elle est déjà dotée, de par les activités industrielles, artisanales, agricoles, touristiques et de loisirs qu'elle compte déjà, elle mérite de conserver – voire d'amplifier – ce rôle.

Par ailleurs, l'environnement de qualité dont elle bénéficie constitue un atout, même si partie de son territoire est soumise aux risques d'inondation.

Partant de là, l'on ne peut qu'approuver les grands axes retenus par le projet d'aménagement et de développement durables : promouvoir un développement raisonné, développer le caractère dynamique et vivant de la commune, assurer la protection de l'environnement arudyen et les paysages.

Les moyens proposés pour atteindre ces buts sont, également, de nature à emporter l'adhésion de tout un chacun : adapter le bâti existant du centre-bourg dans le cadre d'une politique d'habitat forte, proposer un parcours résidentiel diversifié, mixer les destinations d'habitat, de services, de commerces, de bureaux ..., préserver une architecture identitaire, développer et favoriser les mobilités douces, favoriser le commerce de proximité au cœur du bourg ... paraissent autant d'évidences.

Cependant, ce qui sous-tend le projet réside dans une projection qu'il est possible de trouver discutable : l'arrivée, dans les dix prochaines années, de 140 à 150 habitants supplémentaires, ce qui – d'après l'auteur du projet – va entraîner la construction de 140 à 160 logements (comme s'il ne fallait pas se préoccuper – sinon avant, du moins simultanément – de réhabiliter l'habitat ancien du centre).

Discutable, car ce n'est pas parce qu'elle a gagné près de 60 habitants ces six dernières années qu'Arudy va accueillir tant de nouveaux habitants dans les dix années qui viennent. Une étude approfondie de la démographie mérite d'être menée, sans perdre de vue que la population vieillit à Arudy comme dans d'autres communes de la Vallée d'Ossau, que le pays connaît une dénatalité inquiétante.

Je note tout de même que, de manière générale, la Commune a eu le souci de conforter le bourg, d'utiliser le foncier disponible dans l'enveloppe actuellement bâtie, ce qui dénote une démarche louable. Le secteur Saint-Michel mérite toutefois de faire l'objet d'une étude plus poussée que celle qui a conduit à l'orientation d'aménagement et de programmation numéro 2.

Même si une orientation d'aménagement et de programmation présente un caractère plus prévisionnel que prescriptif, les propriétaires des terrains qu'elle englobe sont en droit de savoir quand et comment ils deviendront constructibles ; pour l'heure, seule la date de l'ouverture à l'urbanisation (2031) est connue. Mais l'organisation du site n'a visiblement pas fait l'objet d'un examen poussé : on apprend que sur le terrain BH 270a se trouve une cuve à gaz indispensable au système de chauffage de la maison édifiée sur le terrain BH 272, qu'il faudra prévoir un accès au terrain BH 574, identifié sur le registre parcellaire graphique ; les accès au site sont mal définis (on est, par exemple, en droit de s'interroger sur le point de savoir si, lorsqu'ils ont été identifiés, leur dimensionnement sera suffisant) ...

Pour m'en tenir à sa philosophie générale, j'émet un

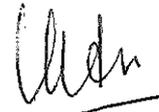
AVIS FAVORABLE

au projet de révision du plan local d'urbanisme d'Arudy.

Cependant, toutes les demandes, toutes les recommandations formulées par les personnes publiques associées (trop nombreuses pour que je les énumère ici) devront être satisfaites, pour les unes, suivies, pour les autres.

Je suggère, par ailleurs que soit réexaminée l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Saint-Michel.

Fait à Pau, le 31 juillet 2025.



Michèle BORDENAVE