

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
(Conclusions motivées par document séparé)

Je soussignée, Michèle BORDENAVE, expert foncier et agricole, ai rédigé le présent rapport destiné à rappeler quelques généralités sur l'objet de l'enquête publique et sur les caractéristiques du projet (I), à fournir une information complète sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique ainsi que sur l'information du public (II), enfin à analyser les observations recueillies durant l'enquête (III).

I. GENERALITES SUR L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET SUR LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

1. Objet de l'enquête

La commune d'Arudy, qui fait partie, avec 17 autres communes, de la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau, est actuellement – et depuis le 16 avril 2009 – dotée d'un plan local d'urbanisme, modifié le 22 février 2011.

Ce document, bien que répondant tant aux objectifs de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 qu'à des projets bien précis d'implantation, n'apparaît cependant plus adapté.

Par ailleurs, depuis 2010, le contexte législatif et réglementaire a fortement évolué (sont intervenues, entretemps, la loi de programmation du Grenelle de l'environnement – dite Grenelle 1 –, la loi portant engagement national pour l'environnement – dite Grenelle 2 –, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015..., pour ne citer que les textes législatifs les plus importants).

En outre, le 10 mars 2022, a été approuvé le schéma directeur de l'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour Garonne, le 18 novembre 2024, a été approuvé le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité du territoire Nouvelle Aquitaine, documents auxquels tout plan local d'urbanisme doit entretenir un rapport de compatibilité.

Enfin, la commune s'est engagée, depuis 2011, dans une étude urbaine stratégique destinée à remodeler l'aspect du centre-ville.

Pour ces raisons, son conseil municipal a décidé de procéder à la révision générale du document d'urbanisme – ce qui doit lui permettre de mener une réflexion approfondie sur le développement, à moyen terme, de la collectivité –.

Dans une délibération du 21 septembre 2022, il a donc prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, sans attendre que le schéma de cohérence territoriale ait été approuvé (seul le

projet d'aménagement stratégique est actuellement consultable, sur le site de la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau, mais sa valeur juridique reste, pour l'heure, limitée, dans la mesure où il s'agit d'un simple document de travail, daté du 23 mai 2024.

2. Principales caractéristiques du projet

Elles trouvent naturellement leur justification dans les constatations tirées d'un diagnostic territorial (sur la démographie, l'habitat, les équipements, commerces et services, l'emploi et l'économie, la consommation foncière et le potentiel de densification), de l'analyse de l'état initial de l'environnement (sont identifiés, sur le territoire communal, un réservoir de biodiversité de type boisements de feuillus, un corridor de la trame verte, un corridor de la trame bleue, deux ZNIEFF, un site Nature 2000..., mais aussi des risques d'inondation), pour ne citer que les principaux thèmes abordés.

Les atouts relevés méritent d'être mis en valeur, les faiblesses doivent être considérées comme autant de défis à relever.

C'est précisément l'objet du projet d'aménagement et de développement durables, qui constitue la pièce maîtresse du plan local d'urbanisme à réviser.

Ce document met en évidence la volonté de la commune :

- de promouvoir un développement urbain raisonné : la population a augmenté de 0,31 %, entre 2015 et 2020, pour atteindre 2.253 habitants et il est envisagé que d'ici dix ans 140 à 150 nouveaux habitants s'installent – ce qui nécessite la mobilisation d'un potentiel de 90 logements en densification/renouvellement urbain et de 50 à 70 logements dans les espaces interstitiels et en épaississement du bourg,

- de développer le caractère dynamique et vivant de la commune, qui constitue un pôle structurant pour le territoire (la création, le maintien et le développement des activités artisanales, industrielles, agricoles, touristiques et de loisirs sont une nécessité),

- d'assurer la protection de l'environnement arudyen et les paysages.

Le projet d'aménagement et de développement durables, conforme à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, découle de diagnostics posés avec rigueur ; ses objectifs sont traduits, ensuite, dans un règlement qui s'applique sur la totalité du territoire communal – ce dernier étant divisé en dix zones (cinq zones urbaines, trois zones à urbaniser, une zone agricole, une zone naturelle – chacune étant divisée en secteurs auxquels sont attachées des spécificités –).

L'on note également l'existence de six orientations d'aménagement et de programmation qui concernent :

- le secteur Martouré,
- le secteur Saint-Michel,
- le secteur Pourtalet,
- le secteur Ossau,
- le secteur du futur collège,
- le secteur de développement économique du Touya,

– outre l'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'équipement commercial, artisanal et logistique, conformément aux articles L. 141-5 et 141-6 du code de l'urbanisme –.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE – INFORMATION DU PUBLIC

1. Rappel de certains faits et décisions.

Par délibération en date du 21 septembre 2022, le conseil municipal de la commune d'Arudy a prescrit la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, fixé les modalités de la concertation avec le public et donné la liste des personnes publiques associées, des communes limitrophes... auxquelles le projet serait soumis pour avis.

Le 23 janvier 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme.

Par décision du 23 avril 2025, le président du tribunal administratif de Pau m'a désignée (et a désigné Monsieur André ETCHELECOU comme suppléant) pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet « *Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Arudy et aliénation d'un chemin rural* ». En fait, l'aliénation du chemin rural n'avait pas à être ordonnée par le président du tribunal administratif : seul le maire est compétent. Aussi, le présent rapport ne concerne-t-il que le projet de révision du plan local d'urbanisme.

Le 24 avril 2025, le maire d'Arudy a pris un arrêté prescrivant l'enquête publique et en fixant les modalités.

2. Organisation de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 12 mai au 17 juin 2025 inclus, aux heures d'ouverture de la mairie – soit le lundi, le mardi, le mercredi et le vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures, ainsi que le jeudi de 14 heures à 17 heures –.

Les avis relatifs à l'enquête et le dossier d'enquête ont été consultables sur le site internet de la commune à l'adresse www.arudy.fr.

Un poste informatique a été mis à la disposition du public, en mairie, pour consulter le dossier.

Le public a été invité à formuler ses observations, soit en les consignant sur le registre d'enquête déposé en mairie, soit en les adressant, par courriel, à l'adresse urbanisme@arudy.fr, soit encore en me les adressant par la poste, au siège de l'enquête (c'est-à-dire en mairie).

3. Déroulement de l'enquête publique

J'ai paraphé toutes les pièces du dossier ainsi que le registre papier.

Je me suis tenue à la disposition du public, en mairie d'Arudy :

- le 12 mai 2025, de 9 heures à 12 heures,
- le 28 mai 2025, de 14 heures à 17 heures,
- le 17 juin 2025, de 14 heures à 17 heures.

Lors de mes permanences, une vingtaine de personnes sont venues (certaines à deux reprises au moins) pour coucher leurs observations sur le registre d'enquête ou pour me remettre les pétitions ou de simples lettres.

Une personne a couché son observation sur le registre sans que je la rencontre.

J'ai reçu neuf lettres (en mains propres ou par la Poste), trois pétitions et sept personnes ont déposé sur le registre dématérialisé.

4. Information du public

L'avis d'enquête a été affiché en mairie d'Arudy.

Il a été publié dans deux journaux diffusés dans le département :

- La République des Pyrénées des 26 avril et 13 mai 2025,
- Sud-Ouest des 26 et 27 avril, puis du 13 mai 2025.

Le dossier comportait, notamment :

- la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2022 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme,

- la délibération du conseil municipal du 11 décembre 2023 et celle du 23 septembre 2024 relatant les deux débats sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,

- la décision du président du tribunal administratif de Pau du 23 avril 2025,

- l'arrêté du maire d'Arudy du 24 avril 2025, prescrivant l'enquête publique,
- les avis d'enquête parus dans les deux journaux locaux,
- la copie d'un rappel de l'enquête publique paru dans la presse,
- le rapport de présentation, avec :
 - . un résumé non technique,
 - . le diagnostic de territoire,
 - . l'état initial de l'environnement,
 - . l'évaluation du projet,
 - . la justification du projet,
 - . diverses annexes (au nombre desquelles une étude de densification),
- le projet d'aménagement et de développement durables,
- les orientations d'aménagement et ce programmation,
- le règlement graphique,
- le règlement écrit,
- diverses annexes (au nombre desquelles le plan de prévention des risques d'inondation, l'étude hydraulique du Gave d'Ossau),
- les avis émis par les personnes publiques associées.

5. Diligences effectuées avant, durant et à l'issue de l'enquête publique

Le 12 mai 2025, avant le début de l'enquête publique, j'ai rencontré Madame Vanessa GESMIER, directrice générale des services de la commune, avec laquelle j'ai pu échanger sur certains aspects du projet, puis j'ai paraphé le registre d'enquête ainsi que les pièces du dossier.

Un entretien avec le maire d'Arudy a eu lieu au cours de l'enquête.

Durant la matinée du 17 juin 2025, je me suis rendue quartier Saint-Michel, principalement afin d'apprécier, sur le terrain, l'aménagement tel que prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation ; j'étais accompagnée de quelques personnes signataires des pétitions.

Le même jour, à 17 heures, j'ai clos le registre d'enquête et demandé aux services de la mairie de s'assurer qu'aucune observation ne soit déposée sur le registre dématérialisé.

Le 24 juin 2025, j'ai fait parvenir au maire d'Arudy le procès-verbal des observations du public, observations qui ont pu être analysées le 30 juin 2025, à partir de 12 heures, dans les bureaux d'ARTELIA. Assistaient à cette réunion Monsieur le maire d'Arudy, Madame Vanessa GESMIER, Madame Charlotte MORLAS, d'ARTEMIA, et moi-même.

Le 8 juillet 2025, j'ai reçu les observations du maître d'ouvrage en réponse aux observations du public.

Entretemps, j'ai dû subir une intervention chirurgicale qui m'a immobilisée quelques semaines et empêchée de remettre mon rapport et mes conclusions motivées le 17 juillet 2025 au plus tard. J'ai sollicité du maire d'Arudy l'octroi d'un délai supplémentaire, qu'il m'a accordé, par lettre du 16 juillet 2025, jusqu'au 5 août 2025.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public qui ont été adressées par les soins au maître d'ouvrage, pour recueillir son avis, ont été regroupées par thèmes et précédées pour les unes d'un chiffre arabe, pour d'autres d'un chiffre romain, pour d'autres encore d'une lettre majuscule en fonction de ce qu'elles avaient été déposées sur le registre papier, sur le registre dématérialisé, ou encore remises en mains propres lors des permanences – voire adressées à mon intention par la Poste –.

Elles sont identifiées dans le tableau récapitulatif suivant :

Observations sur le registre :

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

Pièces annexes au registre :

A	COLLECTIF DE RIVERAINS DE LA ZONE Aum
B	PEYREFITTE (avec plan servitude b)
C	COLLECTIF DES RIVERAINS DU 29 RUE DE LA GARE
D	PEYREFITTE
E	CARITAN
F	COLLECTIF DE RIVERAINS DE LA ZONE Aum
G	PEYREFITTE
H	CARITAN
I	CARITAN

J	PEYREFITTE
K	COURREGES-ANGLAS J.
L	BOURGES-DOYEUX
M	LE CLEZIO
N	FIDAL (2 fois)
O	LAFFON

Envoi mail

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

A l'encre noire sont rappelées les observations du public telles qu'adressées par mes soins au maire le 24 juin 2025, à l'encre bleue sont les réponses de la collectivité, à l'encre rouge mon avis – éventuel – sur lesdites réponses.

1. – Orientations d'aménagement et de programmation.

A. – Saint-Michel.

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

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

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

La commune a établi des choix au regard du contexte réglementaire et des enjeux autour de différentes thématiques (enjeux environnementaux, proximité des réseaux, mobilités, recentrage en cœur de bourg etc...). Les parcelles citées sont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et sont issues d'une unité foncière commune d'environ 1,4 hectare. Cette surface classe l'unité foncière en espace interstitiel qui compte en consommation d'espace (différent d'une dent creuse qui est une unité foncière de moins de 2 500 m² et qui est décomptée en densification). Le secteur AUM est en cœur

de bourg du village d'Arudy proche des services et équipements. Le secteur AUm a les réseaux aux abords de la zone, en périphérie, il s'agit de desservir l'intégralité de l'îlot foncier (à l'intérieur) d'où le classement en AU (en plus de la surface 1,4 ha de la zone).

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je comprends que l'existence, au centre du bourg, d'un terrain nu d'une telle superficie ait pu constituer une aubaine pour la réalisation de quelque 25 logements, sous la forme d'habitat groupé.

Cependant, au-delà des aspects patrimoniaux, juridiques qu'il convient de prendre en considération, je ne peux que m'interroger (surtout après m'être rendue sur place) sur les accès. Ont-ils été suffisamment étudiés ? Les liaisons piétonnes sont les bienvenues ; mais les liaisons viaires sont-elles suffisantes ? Il n'y en a qu'une de prévue sur le schéma d'aménagement du secteur proprement dit (elle figure sous l'appellation « *Liaison viaire vers la Rue Escoubet* », alors que dans l'« *ORGANISATION DU SITE* », il est écrit que « *la desserte du secteur se fera par la création d'une voie depuis la Rue Escoubet* ». « *Vers* » ? « *Depuis* » ? Cela n'est pas très claire, sans compter que la voie actuellement privée réservée pour de la « *mobilité douce et accès voiture* » (emplacement réservé numéro 4) aboutira sur une liaison douce...

Même si l'ouverture à l'urbanisation du secteur n'interviendra qu'à partir de 2031, même si une orientation d'aménagement et de programmation présente un caractère plus prévisionnel que prescriptif, il est possible de s'interroger d'ores et déjà sur les accès audit secteur.

S'ajoute à cela la nécessité de prévoir un accès à la parcelle BH 574, qui est déclarée au RGP.

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Classer les terrains en zone AUm, « zone à urbaniser à vocation mixte », et les inclure dans une orientation d'aménagement et de programmation, cela répond au projet politique contenu dans le projet d'aménagement et de développement durables. Reste à savoir si la question des mobilités a été suffisamment bien examinée et si l'on peut se contenter d'un ajustement ultérieur de la gestion des flux.

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

REPOSE DE LA COMMUNE :

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

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Comment peut-on parler d'une « compatibilité » du plan local d'urbanisme révisé avec un document (le schéma de cohérence territoriale) en cours d'élaboration ?

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

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

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

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

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

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Nul doute que ces terrains offrent, dans l'idéal, des possibilités de construction ; il est simplement possible de s'interroger sur les accès à ces terrains, comme cela a été écrit précédemment.

Monsieur et Madame PEYREFITTE :

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

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

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

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

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

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

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

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

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

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

Madame Sophie PEYRE-BERGER (VI) demande :

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

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

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

B. – Martouré.

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

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

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Il y a, effectivement, une certaine cohérence à relier les deux quartiers.

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

- l'élargissement de la rue Martouré pour permettre les accès, sur la voie, du secteur dédié aux logements en bandes et du secteur dédié aux logements individuels,

- l'autorisation d'une hauteur des constructions nouvelles à R+2+combles dans la partie nord du secteur destiné aux logements collectifs,

- la suppression de l'emplacement de la haie champêtre en limite est du secteur dédié aux logements collectifs (en raison de la présence d'une ligne électrique 3 fils).

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

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

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

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter et prends note des éléments de réponse de la collectivité.

2. – Demandes de reclassement des terrains.

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

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

Par ailleurs, il demande :

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

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

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

« Favorable sous réserve :

« - de prévoir une règle de hauteur pour les annexes des constructions existantes,

« - de fixer une distance maximale de 30 m pour l'implantation des annexes des constructions existantes,

« - de compléter les occupations du sol admises, à savoir usage de restauration/réception, hébergements touristiques et de loisirs, logement de fonction,

« - de justifier du caractère limité pour les extensions autorisées au regard de la loi montagne (200 m²),

« - de ne pas conditionner les possibilités d'extension et annexes à l'usage du bâtiment à la date d'approbation du PLU. »

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

B. – En zone constructible.

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

C. – En zone NC (et non Ncf).

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

REPONSE DE LA COMUMNE :

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

D. – En zone UB (et non UBi).

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

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

E. – En zone UE (et non UEi).

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

J'en prends note.

F. – En zone UB (et non Ai).

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

G. – En zone A (et non NCe).

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

H. – En zone N ou/et A.

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

I. – En zone A.

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

J. – En zone UB (et non en A).

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

Le contexte réglementaire dans lequel a été travaillée la révision du PLU d'Arudy impose un recentrage de l'urbanisation au sein du cœur de village pour limiter l'étalement urbain et proposer une densification des espaces actuellement bâtis. La commune d'Arudy a établi un projet en ce sens en limitant les secteurs à enjeux environnementaux, à risques, en fonction de la présence des réseaux, des questions de mobilités, en limitant l'impact sur les zones agricoles, en limitant les conflits d'usage... Les parcelles BK 5 et BK 6 sont déclarées au RPG et elles font partie d'une unité foncière globalement agricole. De plus, les parcelles sont en extension de l'enveloppe actuellement bâtie de la commune.

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

3. – Questions diverses.

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

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

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

REPONSE DE LA COMMUNE :

Les parcelles sont classées en zone N avec une protection sur les boisements existants. En zone naturelle, seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes. Les activités agricoles et forestières sont autorisées.

Les autres activités ne pourront pas évoluer en zone naturelle, sauf à faire évoluer le document d'urbanisme (PLU d'Arudy) avec un projet dûment justifié qui passera en CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) pour avis en fonction des différents critères.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

Envoyé en préfecture le 08/08/2025

Reçu en préfecture le 08/08/2025

Publié le

ID : 064-216400622-20250808-2025_08_RAPPORT-AU



Fait à Pau, le 31 juillet 2025.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michèle BORDENAVE'.

Michèle BORDENAVE