

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE LABASTIDE-CEZERACQ



Séance du 25 juillet 2016

L'an deux mille seize et le vingt- cinq juillet à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur TOUYA Dominique, Maire.

Date de la convocation : 11 juillet 2016

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 15

Nombre de membres en exercice : 15

**PRESENTS** : TOUYA Dominique – DARETTE Hervé – LARQUIER Laure – DELAS Christian – WARRYN Patrick – SENSE Frédéric – GOMEZ Patrice - BOUCHET Béatrice – DUPONT Alexandre - ARNAUD Patrick – GIACOMONI Carole

**ABSENTS EXCUSES** : MONTAUT Gisèle - MARTIN Patricia – DE SOUSA Paulo – PAU Christian

Mme MONTAUT Gisèle a donné pouvoir à Mr TOUYA Dominique.

**Ordre du jour** :

- Attribution marché public pour la relocalisation provisoire de l'école maternelle de LABASTIDE-CEZERACQ dans des constructions modulaires sur le site du restaurant scolaire de LABASTIDE-MONREJEAU
- Contraction d'un emprunt pour les travaux de restructuration et d'extension de l'école maternelle
- Décision modificative de crédits
- Approbation du Plan Local d'Urbanisme
- Convention avec la Communauté de Communes de Lacq-Orthez pour l'octroi d'une subvention au titre des économies d'énergie pour les travaux de restructuration de l'école maternelle
- Approbation du rapport sur le prix et la qualité du service public d'alimentation en eau potable de l'année 2015 sur SIAEP de la Région de LESCAR
- Questions diverses

**Secrétaire de séance** : Laure LARQUIER

**1 APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Messieurs Hervé DARETTE, DUPONT Alexandre et BOUCHET Béatrice, parties prenantes, se retirent et ne prennent pas part à la délibération.**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que par une délibération du 24 septembre 2012, il a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Il précise que cette élaboration, qui fut longue, et ralentie par la promulgation en cours d'études de la loi n° 2014-366 dite « Accès au Logement et à un urbanisme rénové » (ALUR) le 24 mars 2014, voit maintenant son épilogue après une série d'étapes :

- une délibération du 30 juin 2015 a pris acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). La charte pour la qualité des paysages a été approuvée le même jour ;
- une délibération du 28 septembre 2015 a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme;

- une période de consultation des services a suivi cet arrêt et ceux-ci ont émis des remarques, ont demandé des modifications, ou validé le dossier, et notamment :
  - la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis lors de sa séance du 15 décembre 2015;
  - l'Etat en date du 21 décembre 2015;
  - l'Autorité Environnementale a émis un avis tacite en date du 31 décembre 2015;
  - la Chambre d'Agriculture a émis un avis en date du 15 octobre 2015.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que par une délibération du 2 février 2016 (intégrée au dossier d'enquête publique), le conseil municipal a souhaité réaffirmer et repositionner le projet communal au regard notamment de l'avis défavorable de la CDPENAF. Ainsi, il précise que cette élaboration, s'appuie sur un projet qui veut que LABASTIDE CEZERACQ se lise comme « un village jardin béarnais ». La délibération de prescription était axée essentiellement sur l'idée de protéger le patrimoine béarnais et de respecter la forme urbaine du village pour l'avenir et celui-ci ne s'arrête pas à la décennie.

Monsieur le Maire tiens à rappeler le sens voulu dans ce document d'urbanisme, à savoir un village-jardin, et pour cela on se rattache aux grands historiens de l'urbanisme : un modèle culturaliste et donc celui d'un village issu de RUSKIN, MORRIS et Ebenezer HOWARD.

Monsieur le Maire rappelle que c'était écrit en 1965, bien avant la mondialisation et l'urbanisation des villes de façon uniforme ; très schématiquement, LABASTIDE CEZERACQ ne veut pas un urbanisme qui la ferait ressembler à ses voisines de l'agglomération paloise, mais elle veut conserver son aspect historique et le conforter. La commune a d'ailleurs commencé par un régime de subventions pour le maintien des murs en galets.

Il précise que le choix de la commission PLU, validé par le conseil était basé sur le constat de la forme historique du village tel qu'il s'est fait et développé par les anciens ; ce choix a abouti à des zones différenciées dans la partie urbanisée et au sud de la RD.

Ces zones sont bâties avec des idées d'implantation différentes au fil du temps en continu, semi continu et discontinu, mais toujours en faisant la part belle au jardin.

Le fond de parcelle n'est par essence pas bâti, et cultivé ; et le restera !

Des parcelles « en dent creuses » sont des jardins potagers familiaux ; elles doivent persister comme telles et être protégées durablement.

Des parcelles, de taille relativement importante, constituent également des respirations et des apparitions de l'agriculture en cœur de village (ce qu'ignore dans leurs avis la chambre et la CDPENAF) ; il faut se demander si elles ne doivent pas être classées « agricoles, ou à défaut « terrains cultivés à protéger », et ce même si elles sont parfois que des prairies dans la mesure où elles constituent un rappel historique, social et humain à l'agriculture béarnaise très présente ? En tout état de cause, la protection « terrain cultivé protégé » est une protection à long terme, et l'on peut considérer qu'il y a là un parallèle avec l'espace boisé classé.

Monsieur le Maire, sur la base de la prise en compte des capacités de mutation, évoquée par la loi ALUR. propose de maintenir le concept initial sauf à trouver concevable que les opérations lancées ou financées pourraient une fois réalisées être situées dans une zone agricole. Quel serait alors le gain pour l'agriculture de cultiver de petits morceaux de terres et manœuvrer entre les logements sociaux, voire de cultiver des produits destinés à l'alimentation humaine au milieu d'un cimetière !!!

A noter que contrairement à ce qui est affirmé, les zones parcelles visées par l'avis de la CDPENAF n'ont rien de vaste, puisqu'elles sont contraintes, étranglées entre une voie communale et une

voie départementale. Prétendre à de vastes espaces agricoles est une déformation de la réalité du terrain. D'autant que l'accès par la voie communale est compliqué par l'étroitesse historique de la voie.

Monsieur le Maire rappelle également que des opérations d'urbanisme lancées sont en cours sur les parcelles suivantes : AC n°8, AC n°34 et 35, ZD n°76 et 116, AB n°270, ZC n°41. Ce sont des opérations de construction de logements sociaux, d'extension du cimetière, d'un permis d'aménager, d'une déclaration préalable de division dont les terrains sont vendus, de PVR... aussi il paraît très difficile de déclasser ces terrains.

Il met également en lumière pour le conseil la contradiction constituée par l'autorité environnementale (le Préfet également) qui se félicite de la non consommation d'espaces ou le fait que la culture béarnaise voulue stoppe la consommation.

Monsieur le Maire rappelle également que la commune souhaite maintenir l'objectif démographique présenté qui s'explique à la fois par la situation géographique, en marge de l'aire urbaine de Pau, à proximité du pôle d'emploi de Lacq-Mourenx. Cette situation favorable va être confortée dans les années à venir du fait du développement de la zone d'activité Eurolacq 2 située en partie sur la commune et dont la commercialisation est en cours.

Il précise également que les travaux d'extension et de mise en conformité de la station d'épuration d'ARTIX démarrent cet automne et que cet équipement sera en mesure de traiter les effluents de toutes les communes connectées au réseau. La capacité résiduelle de cette station est suffisante pour absorber les augmentations de mise en charge prévues pour les prochaines années.

Enfin Monsieur le Maire rappelle que la carte communale actuelle dispose d'une surface constructible disponible de 16 ha et que le projet présenté réduit cette surface à 7 ha. Ainsi à l'échelle de la commune une telle diminution permet de dire que le projet répond à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels voulus par la loi Alur.

Ces précisions données, Monsieur le Maire rappelle qu'une enquête publique, suivi par Monsieur LEGRAND, commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif, a eu lieu du 25 avril 2016 au 27 mai 2016 sur le projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant notamment l'évaluation environnementale et les avis des services consultés.

Monsieur le Maire précise que Monsieur le commissaire – enquêteur a remis son rapport favorable définitif en date du 24 juin 2016; ce rapport favorable et annexé à la présente est assorti des recommandations suivantes :

- Que la deuxième demande de reclassement de l'indivision CORBIER-LABASSE (parcelle AB 57) soit prise en compte,
- Que l'obligation d'alignement définie par l'article UA6 du règlement soit susceptible de dérogation,
- Que les deux demandes déposées par la Mairie le 14 Mai 2016 soient prises en compte,
- Que soit ajouté, dans les indicateurs, un indicateur de suivi du ratio entre les nouveaux logements raccordés au réseau collectif et ceux en assainissement autonome,
- Que les erreurs ou omissions relevées par les PPA et par moi-même soient corrigées,

En conclusion de son avis favorable, Monsieur le commissaire enquêteur estime que le projet renforce la vitalité de la commune en accélérant l'accueil de population, en favorisant l'accès à la propriété du plus grand nombre tout en préservant la qualité urbaine et architecturale de la commune, en pérennisant son activité agricole, en maintenant les continuités écologiques et la diversité des milieux

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments :

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses anciens articles L 153-19 et R 123-19 ;

Vu les délibérations précédemment évoquées par Monsieur le Maire;

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 30 mars 2016 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal ;

Vu les avis des personnes publiques associées, et le tableau joint en annexe qui reprend les réponses que la commune a apporté à l'ensemble des remarques émises par lesdites personnes publiques associées (tableau validé par le conseil municipal qui était également joint au dossier soumis à l'enquête publique);

Vu la délibération du 2 février 2016 justifiant le projet communal au regard des avis de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF,

Vu le mémoire en réponse de la commission communale urbanisme en date du 8 juin 2016 apportant une réponse à l'ensemble des observations figurant dans le registre d'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions de Monsieur le commissaire-enquêteur ci-annexés;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le projet de PLU tel qu'il a été arrêté et soumis à enquête publique pour tenir compte :

- des avis des personnes publiques associées, répertoriés dans le tableau joint à enquête et cités précédemment dans lequel la commune a pris l'engagement de modifier après enquête pour le compte de la commune certains points demandés par les personnes publiques dans lesdits avis;
- des observations émises lors de l'enquête publique ;
- des conclusions et recommandations de monsieur le commissaire-enquêteur ; notamment

#### Modifications apportées:

---

- Compléments apportés au rapport de présentation, au règlement et au document graphique conformément aux observations faites par l'avis de l'Etat et validées par la commune (voir le tableau de synthèse des avis et réponse de la commune annexé à la présente délibération ;

Modification du règlement graphique afin de prendre en compte les demandes exprimées par les particuliers à l'occasion de l'enquête publique à savoir :

**Demandes particulières de maintien du classement en dépit des avis défavorables des PPA :**

**Demandes de particuliers souhaitant que les terrains dont le retrait a été demandé par la chambre d'agriculture et la CDPENAF soient maintenus en zone constructible :**

*La majorité des parcelles situées entre le village et la RN 817 ont fait l'objet d'avis défavorables de la part des PPA. Cependant la commune réaffirme son souhait de maintenir le projet tel que proposé comme justifié précédemment et par la délibération du conseil municipal en date du 2 février 2016 et jointe au dossier d'enquête publique.*

**Parcelles AB 1, AB 39, AB 270 et ZD 1 : demande des particuliers de conserver le classement en zone UB et qu'il ne soit pas tenu compte de la demande de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF**

*Une frange de ces terrains est classée en zone constructible dans le projet soumis à l'enquête publique. Aussi la commune souhaite que le classement tel que présenté ne soit pas modifié considérant que ce classement poursuit la logique du projet de la commune consistant à la création d'une frange urbanisée le long de la voie située en parallèle de la RD dans l'objectif de créer une ceinture urbaine autour du village.*

Demands de modifications du règlement graphique auxquelles la commune souhaite donner une suite favorable.

Le document graphique du règlement sera modifié en conséquence pour prendre en compte toutes les modifications suivantes :

Parcelle AB 4 : demande concernant le besoin d'étendre le zonage UA de cette parcelle afin d'intégrer la totalité de l'emprise du nouveau cimetière.

*L'emprise du cimetière et du parking sera classée en zone UE destinée aux équipements publics. Dans tous les cas, cet espace ne sera pas compté comme du "potentiel constructible".*

Parcelle ZD 116 reste en zone UB et qu'il ne soit pas tenu compte de la demande de la Chambre d'Agriculture et du CDPENAF.

*Une demande de permis d'aménager est déposée sur les parcelles ZD 76 et ZD 116. Cette dernière en cours d'instruction sera prochainement autorisée. La commune souhaite le maintien de la parcelle en zone constructible car elle sera urbanisée très prochainement. En outre il paraît plus juste de mettre le zonage présenté en concordance avec l'emprise du permis d'aménager déposé.*

Parcelles AC 81 et AC 82 qui étaient en zone constructible dans la carte communale et maintenant en zone A, soient reclassées UA

*Ce terrain étant enclavé sur un arrière de constructions existantes. Les parcelles ne présentent qu'un très faible intérêt agricole car il s'agit d'une petite prairie de 1000 m<sup>2</sup> plus assimilable à un espace de jardin qu'à une prairie au fort potentiel agricole. En outre, la desserte par les réseaux peut aisément se faire sur le chemin de desserte existant.*

Parcelle AB 331, constructible dans la carte communale, mise en zone A dans le projet de PLU, soit remise en zone UB. Il signale qu'une demande de permis de construire est en cours d'instruction sur cette parcelle

*Un permis de construire est délivré sur le terrain en question. Aussi la commune estime qu'un classement en zone constructible de la parcelle sera tout aussi approprié pour ce terrain situé en continuité de la zone UB. En effet la vocation agricole de ce terrain aura d'ici quelques mois disparu.*

Parcelle AB 74, en zone constructible dans la carte communale a été reclassée en zone A dans le projet de PLU. Il demande à ce qu'elle soit remise en zone UB.

*Considérant qu'une construction sera édifiée sur la parcelle AB 331, que la parcelle AB 74 va dès lors se retrouver enclavée entre des constructions sur 4 de ces côtés, la réalité agricole de la parcelle ne se justifie plus du tout. En outre la desserte par l'ensemble des réseaux se fait aisément sur la voie communale.*

*Aussi la commune souhaite accéder à cette demande en classant en zone UB une frange des parcelles AB 331, AB 74 et AB 75. La frange constructible respectera également la bande de 75m de l'amendement Dupont qui impacte une partie de ces terrain.*

**Parcelle ZC 37** qui était en partie constructible dans la carte communale soit mise en zone UB dans le projet de PLU, cette parcelle étant desservie par tous les réseaux

*Une déclaration préalable de division de terrain ainsi qu'un certificat d'urbanisme positif sont délivrés sur la parcelle. La commune souhaite accéder en partie à la demande en classant en zone constructible la surface détachée (600m<sup>2</sup>) autorisé par la déclaration préalable.*

*Le classement de la totalité de cette grande parcelle empièterait de façon trop importante sur la zone agricole tout remettant en cause la surface constructible voulue par le projet.*

**Parcelles AB 57** en zone constructible dans la carte communale a été reclassée en zone A dans le projet de PLU. Il demande à ce qu'elle soit remise en zone UB

*Ce terrain étant enclavé sur un arrière de constructions existantes. Les parcelles ne présentent qu'un très faible intérêt agricole car il s'agit d'une petite prairie de 1000 m<sup>2</sup> plus assimilable à un espace de jardin qu'à une prairie au fort potentiel agricole*

**Demandes de modifications du règlement graphique auxquelles la commune ne souhaite pas donner une suite favorable :**

**Parcelle ZC 7:** demande que la parcelle actuellement en zone A, devienne constructible (zone UB).

*La commune ne souhaite pas donner un avis favorable à cette demande, car la parcelle est à l'écart du village, isolée de toute zone constructible et sur un espace à la vocation agricole affirmée.*

**Parcelle ZC 41 :** demande que la totalité de la parcelle soit classée en zone constructible (UA ou UB).

*La moitié de la parcelle a été incluse en zone UA pour un "coup parti". Avis défavorable de la commune qui ne souhaite pas étendre l'urbanisation vers la plaine du gave, qui impacte fortement ce secteur "sensible" entre les équipements sportifs et le Mouta*

**Autres demandes particulières concernant la modification du règlement :**

- Modification du règlement UA-11-2 / ouvertures.

*Le règlement de la zone UA-11-2 sera modifié de la façon suivante : Les ouvertures donnant sur la voie publique doivent être closes de volets battant en bois conformément à la charte annexée au présent PLU*

- Demande de modifier l'obligation d'alignement défini par l'article UA6. Recommandation faite également par le commissaire-enquêteur

*Le but est d'imposer une forme urbaine qui prolonge l'art de bâtir historique de la commune. Le règlement ne sera pas modifié.*

- Demande d'explication concernant la différence de contrainte entre la zone UA et la zone UB

*Cette différence est faite dans le but de distinguer le secteur plus patrimonial du village d'un secteur plus "libre"*

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

-APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LABASTIDE CEZERACQ et APPROUVE les modifications listées précédemment;

-CORRIGE et COMPLETE à la demande des personnes publiques notamment le rapport de présentation, le document graphique du règlement et le règlement conformément aux recommandations et observations listées ci-dessus.

-PRECISE que l'ensemble des demandes de classement de terrains en zone constructible faite à l'occasion de l'enquête publique n'a pu être pris en compte car certaines demandes étaient en contradiction avec les objectifs affichés de protection de l'espace agricole et de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

-RAPPELLE que la commune souhaite maintenir son projet de développement basé sur la protection du patrimoine architectural et urbain de la commune et sur un accueil de population conforme à la dynamique des communes voisines.

-SOUMET à autorisation préalable les clôtures, les ravalements de façade, les démolitions sur tout le territoire de la commune;

-INSTITUE donc le régime du permis de démolir sur tout le territoire de la commune.

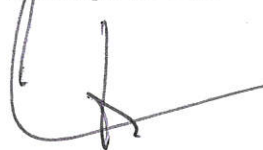
-DIT que la présente délibération sera affichée en mairie de la commune de LABASTIDE CEZERACQ pendant un délai d'un mois et publié dans deux journaux diffusés dans le Département des Pyrénées Atlantiques, conformément au code de l'urbanisme, et ce point fera l'objet d'un certificat d'affichage.

-PRECISE que la présente délibération deviendra exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par Monsieur le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU ayant fait l'objet de la présente approbation, ou dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications;

-DIT que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département, conformément à l'article L 2131-1 Code Général des Collectivités Territoriales.

Ainsi fait et délibéré  
les jour, mois, an ci-dessus

Le Maire,  
Dominique TOUYA



Acte rendu exécutoire  
après dépôt en Préfecture  
le 29/04/2016  
et Publication ou Notification  
du 29/07/2016

Le Maire

Le Maire,  
TOUYA Dominique

