

Département des Pyrénées Atlantiques

Communauté de communes de Lacq-Orthez

Commune de Monein

Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR



Enquête publique du 17 avril au lundi 22 mai 2023
Commissaire enquêteur : Pascal CAZENAVE

Dossier N E23000012/64

Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le



ID : 064-200039204-20230925-CCCCLO_2023_262-DE

RAPPORT

1	PRESENTATION GENERALE.	1
1.1	LA COMMUNE DE MONEIN.	1
1.2	RAPPEL.	1
1.3	LES SPECIFICITES DES ZONES A ET N DANS LE PLU.	2
1.4	OBJET DE L'ENQUÊTE.	2
1.5	PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION.	2
1.6	LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE.	3
2	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.	4
2.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.	4
2.2	L'ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE.	4
2.3	VISITE DES LIEUX.	4
2.4	PUBLICITE.	4
3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.	4
3.1	DUREE.	4
3.2	PERMANENCE.	4
3.3	DOSSIER ET REGISTRE.	5
3.4	OBSERVATIONS RECUEILLIES.	5
3.5	CLOTURE DE L'ENQUETE.	5
4	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.	5
4.1	LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.	5
4.2	CONTENU DES AVIS.	6
5	OBSERVATIONS DU PUBLIC.	6
6	LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.	7

CONCLUSION

1	RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DOSSIER.	1
1.1	LE CONTEXTE.	1
1.2	LES ENJEUX.	1
1.3	LE PROJET.	2
2	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.	2
3	AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.	3
4	ANNEXES.	4

1 PRESENTATION GENERALE.

1.1 LA COMMUNE DE MONEIN.



Carte Google

Situé à 25 KM de Pau, d'une superficie de 81 Km² la Commune abrite 4 435 habitants (2019). Elle constitue un pôle urbain pour les communes voisines en ce qui concerne le commerce de proximité, les services, l'enseignement secondaire et les loisirs.

Située à l'écart des grands axes de déplacement, la Commune est principalement desservie par la Route Départementale n° 9 qui relie suivant la direction Nord-Sud la vallée du gave de Pau (le bassin de Lacq) et Oloron-Sainte-Marie.

La commune adhère à la Communauté de communes de Lacq-Orthez qui agit en tant que maître d'ouvrage dans ce dossier.

1.2 RAPPEL.

La Commune de Monein dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 24 septembre 2013.

Ce document a par la suite, fait l'objet de deux procédures de modification :

- La première, sous formes simplifiées approuvée le 11 octobre 2016 modifiant le règlement du secteur Ny afin de pouvoir réaliser un parc photovoltaïque.
- La deuxième approuvée le 14 octobre 2021 ayant principalement pour objet :
 - D'autoriser en zone A, Ai, N et Ni les extensions et annexes des habitations.
 - De créer un secteur **Nha**, afin d'autoriser l'installation d'un chenil.
 - De modifier :
 - L'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles
 - L'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols pour tenir compte des dispositions de la loi ALUR

1.3 LES SPECIFICITES DES ZONES A ET N DANS LE PLU.

2

Au sein des zones agricoles **A**, la présence de hameaux ou groupes d'habitations, et de constructions isolées explique la délimitation de secteurs spécifiques, dont le secteur **Ah** offrant certaines possibilités de construire.

Au sein des zones naturelles et forestières **N**, la vocation particulière de certains sites explique la délimitation de secteurs spécifiques, dont le secteur **Nh**, où les possibilités de construire sont autorisées.

1.4 OBJET DE L'ENQUÊTE.

Aujourd'hui, la commune souhaite procéder à de nouveaux changements visant à rétablir, dans les secteurs **Ah** et **Nh**, un seuil maximal d'emprise au sol des constructions.

De telles dispositions avaient été supprimées, par erreur, à l'occasion de la modification n° 2 du PLU approuvée le 14 octobre 2021.

1.5 PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION.

La présente procédure vise donc à rétablir un seuil maximal d'emprise au sol pour les habitations, dans le sens de ce qui était prévu avant la modification n°2 du PLU.

Dans ce cadre, il est proposé de réglementer l'emprise au sol des constructions dans les secteurs **Ah** et **Nh** selon les indications suivantes :

Les indications inscrites en caractères *gras italique de couleur bleu* sont ajoutées. Les indications barrées de couleur rouge sont supprimées.

1.5.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DES ZONES A et N

A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

~~Il n'est pas fixé de règle~~

Dans les secteurs Ah, l'emprise au sol (1) des bâtiments principaux (hors annexes) ne peut dépasser 250 m² par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

En outre, dans les secteurs Ah, sont autorisés :

- dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (1), les bâtiments annexes (2) ;*
- dans la limite de 70 m² d'emprise au sol (1), les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre ;*

Ces dispositions relatives aux bâtiments annexes (2) et aux piscines sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées postérieurement à l'approbation de la modification n°3 du PLU, dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- (1) : L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de .et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- (2) : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

3

~~Il n'est pas fixé de règle~~

Dans les secteurs Nh, l'emprise au sol (1) des bâtiments principaux (hors annexes) ne peut dépasser 250 m² par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

En outre, dans les secteurs Nh, sont autorisés :

- dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (1), les bâtiments annexes (2) ;*
- dans la limite de 70 m² d'emprise au sol (1), les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre ;*

Ces dispositions relatives aux bâtiments annexes (2) et aux piscines sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées postérieurement à l'approbation de la modification n°3 du PLU, dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- (1) : L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de .et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- (2) : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

1.6 LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE.

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public était constitué des pièces et des documents suivants :

Pièces administratives :

Les délibérations du conseil municipal de la commune Monein :

- N°57/2013 du 24 septembre 2013.
- N°69/2021 du 14 octobre 2021.

Rapport de présentation:

- A - Rapport de présentation.
- B – Pièces Modifiées.
- C – Demande d'examen au cas par cas.
- D – Annexes cartographiques.

Annexes :

- Zonage simplifié.
- Occupation du sol 2020.
- Sites Natura 200 dans la commune de Monein.
- Profil environnemental du territoire communal.

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La décision N° E23000012/64 du 28 Février 2023 désigne Mr. Pascal CAZENAVE en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la Modification N° 3 du PLU de la commune de Monein.

2.2 L'ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE.

Par arrêté en date du 23 Mars 2023, le Maire de Monein prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative a la modification N°3 de son PLU.

2.3 VISITE DES LIEUX.

Le 12 avril 2023 à 14H une rencontre à la mairie de Monein a été organisée en présence de Mme BOISOT responsable du service urbanisme de la Communauté de communes de Lacq-Orthez, de Mr VERGEZ-PASCAL le maire et de son service technique afin de définir les modalités du déroulement de l'enquête publique.

2.4 PUBLICITE.

L'avis d'enquête publique a été :

- Affiché à la mairie de Monein, ainsi que sur les emplacements de la commune de Monein suivants :
 - Quartier Loupien
 - Ecole de Castet - route de Lucq-de-Béarn
 - Panneau d'affichage du Cimetière de Monein
 - Salle du Pont-Lat - rue du Pont Lat
- Affiché à la communauté de communes de Lacq-Orthez (panneaux d'affichage extérieurs).
- Publié dans deux journaux régionaux :
 - « Sud Ouest » et « La République » les 30 Mars et 18 AVRIL 2023.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

3.1 DUREE.

L'enquête publique s'est déroulée du 17 avril 2023 à partir de 10 heures jusqu'au lundi 22 mai 2023 à 17h30. Soit pendant 36 jours consécutifs.

3.2 PERMANENCE.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, en mairie de Monein, les jours et horaires suivants:

- Lundi 17 avril 2023 de 10h à 12 heures.
- Mercredi 26 avril 2023 de 15h à 17 heures.
- Vendredi 12 mai 2023 de 14h à 16 heures.
- Lundi 22 mai 2023 de 15h30 à 17h30.

3.3 DOSSIER ET REGISTRE.

5

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public en Mairie de Monein durant toute la durée de l'enquête publique.

Le public pouvait également déposer ses observations par courriel à l'adresse:

monein2023@gmail.com

3.4 OBSERVATIONS RECUEILLIES.

Durant la période du 17 avril au lundi 22 mai 2023 inclus 12 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors de ses permanences.

- 2 personnes ont apposé une observation sur le registre d'enquête publique.
- 1 courriel a été envoyé.

3.5 CLOTURE DE L'ENQUETE.

L'enquête publique s'est achevée le Lundi 22 mai 2023 à 17H30, le registre a été clôturé à l'issue et le procès verbal de synthèse a été transmis à la CCLO le Mardi 30 Mai.

4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

4.1 LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

Le présent projet a été notifié par courrier en date du 31 Mars 2022, à M le Préfet des Pyrénées Atlantiques et aux diverses Personnes Publiques Associées :

- Préfecture des Pyrénées Atlantiques Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M).
- Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques.
- Conseil Régional De La Nouvelle Aquitaine.
- Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques.
- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F).
- Direction Générale Adjointe du Patrimoine des Infrastructures Départementales (D.G.A.P.I.D).
- Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques.
- Chambre de Commerce et d'Industrie des Pyrénées Atlantiques.
- Chambre de métiers et de l'artisanat des Pyrénées Atlantiques.
- Mission régionale d'autorité environnementale (M.R.Ae).
- Communauté de communes de Lacq-Orthez (C.C.L.O).
- Communauté de communes du Haut Béarn.
- Unités départementales de l'architecture et du patrimoine (U.D.A.P).
- Office National des Forêts (O.N.F).
- SDIS 64.
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement. (D.R.E.A.L).
- Direction Générale des affaires culturelles.
- Société RETIA.
- Syndicat mixte du grand Pau.
- Syndicat d'énergie des Pyrénées Atlantiques.
- Société TEREGA.

- Syndicat Gave et Baïse eau & assainissement.
- RTE.
- La fibre 64.
- THD 64.
- Communes de :
Lahourcade, Cuqueron, Parbayse, Lucq en Béarn, Pardies, Cardesse, Lacommande.

Ont fait connaître leur avis :

- Préfecture des Pyrénées Atlantiques Direction départementale des territoires et de la mer (D.D.T.M.).
- Mission régionale d'autorité environnementale (M.R.Ae).
- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F).
- Société TEREGA.
- Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques.
- Communauté de communes de Lacq-Orthez (C.C.L.O).
- Direction Générale des affaires culturelles.
- Communes de :
Cuqueron, Pardies, Lacommande.

4.2 CONTENU DES AVIS.

Les avis recueillis sont soit favorables soit ne suscitant aucune observation.

5 OBSERVATIONS DU PUBLIC.

AUCUNE DEMARCHE DU PUBLIC N'A CONCERNE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

Pour information 3 thèmes se sont dégagés :

- Demande de renseignement sur le statut de parcelles.
- Demande de déclassement de parcelles.
- Demande relative à un projet personnel.

Mme HIPPOLYTE-FRAY-LACOSTE jeannette sollicite par courriel, le déclassement du terrain agricole n° AR 184 situé dans le quartier Candeloup Est.

Mr RUAZ Frédéric, propriétaire d'un domaine de 7 hectares à fort potentiel agronomique classé en zone N, souhaiterait le voir classé A, Ae, Ah afin de lui permettre d'exercer sa profession et de construire un bâtiment de stockage agricole.

Mr COURREGES Anselme souhaite qu'une partie de sa parcelle AW10 quartier Marquemale soit classée Ah.

La totalité des 12 personnes ont été renseignées et invitées à se rapprocher des services techniques de la mairie, afin d'obtenir les réponses les plus adaptées à leur problématique.

6 LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.

7

Le procès verbal de synthèse (Annexe n°1) à été remis à la Communauté de communes de Lacq-Orthez le mardi 30 mai et n'a fait l'objet d'aucun retour.

Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le



ID : 064-200039204-20230925-CCCCLO_2023_262-DE

Département des Pyrénées Atlantiques

Communauté de communes de Lacq-Orthez

Commune de Monein

Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSION DU COMMISSAIRE- ENQUÊTEUR



Enquête publique du 17 avril au lundi 22 mai 2023
Commissaire enquêteur : Pascal CAZENAVE

Dossier N E23000012/64

Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le



ID : 064-200039204-20230925-CCCCLO_2023_262-DE

1 RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DOSSIER.

1.1 LE CONTEXTE.

L'un des objets de la modification du PLU n° 2 approuvée en date du 14 octobre 2021, visait à rendre possible l'extension et la construction d'annexes aux habitations situées en zones A et N du PLU sous condition qu'elles aient des limites d'emprise au sol.

- Pour l'article A2, ces modalités ont été prévues pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur **Ah**
- Pour l'article N2, ces modalités ont été prévues pour l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs **Nh**, **NL**, **Ns** et **Ny**.

Parallèlement, les dispositions antérieurement en vigueur prévues aux articles A9 et N9 relatifs à l'emprise des constructions ont été supprimées car estimées superfétatoires du fait des précisions apportées aux articles A2 et N2.

Pour ce qui est de l'article A9 et N9, les dispositions qui ont été supprimées sont les suivantes :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m².

Cette disposition est applicable à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. »

En lieu et place, le PLU en vigueur prévoit désormais, à chacun des articles A9 et N9, que

« Il n'est pas fixé de règle ».

La conjonction des dispositions en vigueur depuis la modification n° 2 dans les articles A2 et N2, d'une part, et A9 et N9, d'autre part, conduit à constater que plus aucune disposition limitant l'emprise au sol constructible n'est prévue sur les secteurs **Ah** et **Nh**.

Et ceci, alors même que les articles A1 et N1 autorisent dans ces secteurs de hameaux la construction d'habitations, de gîtes ruraux, de bâtiments d'activités artisanales ou de bureaux.

1.2 LES ENJEUX.

La présente procédure vise à rétablir un seuil maximal d'emprise au sol pour les habitations, dans le sens de ce qui était prévu avant la modification n°2 du PLU, en tenant compte, pour les secteurs **Ah** et **Nh** des évolutions législatives intervenues depuis l'approbation du PLU :

- Des dispositions réglementant la superficie minimale des terrains constructibles depuis l'adoption de la loi ALUR en 2014.
- Des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tels qu'ils sont prévus par la loi Climat et Résilience du 21 août 2021.

1.3 LE PROJET.

2

Réglementer l'emprise au sol des constructions pour l'ensemble des habitations autorisées dans les secteurs **Ah** et **Nh** (habitations, gîtes, bâtiments artisanaux et bureaux) selon les indications suivantes :

- **Un seuil maximal d'emprise au sol de 250 m² pour tous les bâtiments principaux et leurs extensions éventuelles en précisant par ailleurs des seuils maximaux d'emprise pour leurs annexes, (50 m² au maximum pour les bâtiments annexes et 70 m² pour les piscines),**

2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions sans problèmes particuliers.

Le dossier soumis à l'enquête était de bonne qualité même si une cartographie papier de la commune à une échelle plus petite aurait amélioré la recherche des parcelles et la compréhension du public.

Par ailleurs, sans que cela ne porte préjudice à l'enquête, il a été remarqué une disparité d'un bon nombre de parcelles cadastrales lors de leur consultation sur les sites internet de la mairie de Monein ou de la CCLO avec celles fournies par le cadastre national.

Concernant le projet en lui-même :

La suppression par erreur des dispositions précédentes autorisait les constructions sans limite de surface, permettant certains problèmes, notamment en matière de préservation de l'environnement :

- consommation excessive d'espace.
- impact sur l'espace agricole et naturel.
- évolution de la typologie des quartiers et hameaux.
- évolution des paysages.
- impact sur la gestion de l'eau (eau potable, eaux usées).

3 AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.

J'estime que ce projet de modification N°3 améliore le PLU actuel de Monein.

En limitant le seuil maximal d'emprise au sol, il tient compte des thématiques environnementales et contribuera à réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

Enfin ce projet est compatible avec les objectifs de la loi climat et résilience.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au Projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de Monein présenté à l'enquête publique.

Cet avis est assorti d'une recommandation :

- Mettre à jour le plan de zonage sur les sites internet de la mairie ainsi que de la CCLO

Fait le mercredi 21 juin 2023

Pascal CAZENAVE
Commissaire enquêteur



4 ANNEXES.

1. Le procès verbal de synthèse.