

Département des Pyrénées Atlantiques

Enquête publique

Plan Local d'Urbanisme et abrogation du plan d'alignement de Laruns

Conclusions et avis du commissaire enquêteur



Commissaire enquêteur : Michel Dabadie

24 Juillet 2017

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et l'abrogation du plan d'alignement de la commune de Laruns.

Préambule historique

La commune de Laruns est située dans le département des Pyrénées Atlantiques à 40 km de Pau. Elle s'étend sur 24 896 hectares et 35 km de long. Laruns se place en 3^{ème} position des communes les plus étendues de France.

La commune de Laruns s'organise autour d'un bourg principal et de nombreux hameaux et quartiers : Geteu, Gêtre, Pon, Espalungue, Eaux-Chaudes, Goust, Gabas, Miegabalet, Artouste-village.

Laruns est une commune du Pays d'Oloron dans le Haut Béarn et fait partie de la Communauté de communes de la vallée d'Ossau. Cette Communauté de communes regroupe 18 communes et compte 10 425 habitants.

La commune de Laruns, après plusieurs décennies de décroissance de sa population est en légère augmentation grâce à un solde migratoire positif. Entre 2009 et 2012, 47 habitants supplémentaires ont été enregistrés. Cependant il y a une tendance au vieillissement. Au 1^{er} janvier 2014 la commune de Laruns comptait 1183 habitants.

Sur la décennie 2004-2013, 63 logements neufs permanents ont été construits et 39 logements permanents touristiques ont été créés par des réhabilitations de bâtis existants. La surface consommée pour les logements neufs a représenté environ 5 ha.

La commune de Laruns est caractéristique d'un territoire rural ayant un nombre de résidences secondaires en forte augmentation, logements devenus plus nombreux que les résidences principales dont la tendance est à la baisse.

La commune a la compétence urbanisme et n'est pas couverte par un SCoT ni un PLH.

Par délibération du 26 février 2001 la commune de Laruns a décidé de transformer ses deux Plans d'Occupation des Sols en un seul document, un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Pour l'aider à élaborer son PLU la commune de Laruns a fait appel au cabinet Amidev de Tarbes et l'Atelier Sol et Cité de Toulouse.

Le projet de PLU de Laruns a été arrêté par le Conseil municipal le 13 janvier 2017.

Nature et caractéristiques du projet

Projet de PLU

A l'horizon 2026 la commune se fixe comme objectif d'accueillir 150 habitants supplémentaires entraînant ainsi la nécessité de créer 70 logements permanents.

Pour atteindre cet objectif la commune de Laruns a besoin d'une superficie foncière de 6 ha. Cette surface est à majorer pour prendre en compte la rétention foncière et la décohabitation. Au total pour atteindre son objectif elle a besoin d'une superficie pour les logements permanents de 8,5 ha.

De plus la commune souhaite également maintenir son potentiel de logements à vocation touristique sur le bourg, la station de ski d'Artouste, ainsi que sur Gabas et Eaux-Chaudes. Pour cela la commune estime ses besoins à 4ha pour réaliser 100 résidences secondaires. Par ailleurs la commune affiche l'objectif de réhabilitation de logements comme un enjeu communal majeur, face au constat d'un taux de vacance élevé.

Le PADD définit les orientations générales retenues pour la décennie à venir au niveau de la commune de Laruns. Il se décline et s'organise autour des trois axes majeurs :

Préserver le cadre environnemental, affirmer le cadre paysager en complémentarité avec l'humain et ses activités

- Préserver le cadre environnemental exceptionnel,
- Maintenir la trame verte et bleue et ses réservoirs de biodiversités,
- Valoriser le grand paysage et les paysages,
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques.

Fixer un objectif de développement démographique, modérer la consommation foncière à horizon 2026, conforter la structure de l'urbanisation

- Fixer un objectif de développement démographique et modérer la consommation foncière à horizon 2026
- Préserver la structure urbaine historique de la vallée : un bourg centre et plusieurs quartiers ou hameaux égrenés le long de la RD 934,
- Offrir une diversité de typologie de logements,
- Structurer depuis la voie d'évitement, les entrées de Laruns, de Pon et contenir le territoire urbain,
- Gérer de façon liée les enjeux d'urbanisme de Laruns et de Pon,
- Renforcer les équipements en cohérence avec les orientations de développement de l'urbanisation et économiques.

Développer et renforcer l'économie locale basée principalement sur l'exploitation des ressources naturelles

- Renforcer Laruns en tant que pôle de services et de commerces rural,
- Soutenir l'agriculture et l'agro-pastoralisme sous toutes ses formes,
- Redynamiser l'exploitation forestière et gérer durablement la forêt sur les plans économiques, sociaux et environnementaux,
- Pérenniser et renforcer la seule activité industrielle : l'hydroélectricité,
- Engager un renouveau du thermalisme
- Poursuivre une synergie d'activités touristiques sur un vaste territoire transfrontalier,
- Soutenir et conforter le tourisme d'été et d'hiver.

Les différentes zones du projet de PLU :

- **Zone UA** ; La zone UA correspond au noyau historique de Laruns et de Pon.

- **Zone UB** : Cette zone correspond aux faubourgs de Laruns et de Pon.
- **Zone UC** : Cette zone rassemble l'ensemble du tissu désorganisé situé autour du bourg de Laruns.
- **Zone UD** : La zone UD caractérise les écarts bâtis existants implantés dans la zone agricole ou naturelle et dissociés des quartiers, hameaux et noyaux denses.
- **Zone UT** : Cette zone correspond au noyau urbanisé touristique.
- **Zone UX** : Cette zone correspond aux zones d'activité de la commune.
- **Zone UY** : Cette zone correspond aux secteurs spécifiques (barrages et centrales hydroélectriques)
- **Zone 1AU** : Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour le développement urbain futur en continuité de l'urbanisation existante et à vocation principale d'habitat.
- **Zone 2AUm** : mêmes caractéristiques que la la zone 1AU mais qui ne pourra être construite qu'après une modification du PLU.
- **Zone 2Aur** : Cette zone comprend 5 secteurs de développement urbain à vocation principale d'habitat et de mixité pour le futur car non entièrement équipés. L'ouverture de ces différents secteurs sera liée à une révision globale du PLU.
- **Zone A** : cette zone correspond aux espace agricoles de la commune à valeur économique et patrimoniale.
- **Zone N** : cette zone regroupe de nombreux secteurs à dominante naturelle (masses boisées et forêts, abords des ruisseaux, estives, secteurs naturels touristiques).

Répartition des surfaces pour l'habitat par zones

UA : 20,20 ha

UAa : 4,29 ha

UAt : 4,19 ha

UB : 18,19 ha

UBh : 0,86 ha

UC : 33,08 ha

UD : 10,23 ha

UT : 4,19 ha

UX : 3,05 ha

Total des zones urbaines : 98,28 ha

UG : 8,35 ha

UY : 163,26 ha

UYp : 0,04 ha

Total zones U particulières : 171,65 ha

1AU : 3,20 ha

2AUm : 0,61 ha

Total zones à Urbaniser à court terme : 3,81 ha

2Aur : 4,65 ha

Total zone à Urbaniser à long terme :4,65 ha

A : 203,88 ha

Ab : 19,72 ha

Total zones agricoles : 223,60 ha

N : 948,65 ha

Np : 632,12 ha

Ne : 8767,28 ha

Nep : 6149,67 ha

Nf : 5425,92 ha

Nfp : 1024,67 ha

Nfs : 121,32 ha

Ns : 396,44 ha

Nsr : 793,88 ha

NI : 17,68 ha
Nlp : 12,94 ha
Ntp : 1,39 ha

Total zones naturelles en ha : 24291,96 ha

Total : 24790,14 ha

Disponibilités foncières issues du PLU pour l'urbanisation :

Potentiel foncier pour l'habitat permanent en zone U : 5,30 ha soit 63 logements (12 logements à l'ha)

Potentiel foncier en zone 1AU et 2AUm : 3,69 ha soit 45 logements.

Potentiel foncier concernant l'habitat touristique : 4,67 ha soit une centaine de logements.

Abrogation du plan d'alignement de 1939

Dans le cadre de la transformation des deux POS partiels en PLU la commune a fait le choix d'abroger le plan d'alignement de 1939 correspondant à une servitude sur certaines voies communales existantes sur le territoire de la commune de Laruns et plus particulièrement sur les villages de Laruns et de Pon.

Les raisons de la suppression du plan d'alignement sont les suivantes :

- Les bâtis anciens concernés font partie du patrimoine historique du bourg de Laruns et du village de Pon ;
- Les bâtiments impactés sont nombreux ;
- Les murets de pierre prolongeant les alignements de bâtis sont également concernés ;
- Ces alignements dans la plupart des cas, représentent un coût très important pour les propriétaires privés ;
- La commune n'a pas les moyens de transformer tous ces alignements par des emplacements réservés, cependant certains ont été transformés en emplacements réservés ;
- Les alignements concernant des voies départementales dépendent du Conseil Départemental.

Dates de l'enquête et publicité :

L'enquête publique a été ouverte durant 32 jours consécutifs du vendredi 26 mai 2017 au lundi 26 Juin 2017 jusqu'à 17h inclus.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Laruns les :

- Vendredi 26 mai de 9h à 12h
- Jeudi 8 juin de 9h à 12h
- Mercredi 21 juin de 14h à 17h
- Lundi 26 juin de 14h à 17h.

Durant toute l'enquête, le dossier, ainsi que le registre, étaient à la disposition du public à la mairie de Laruns, siège de l'enquête publique, aux heures d'ouverture au public des bureaux : lundi mardi, mercredi, vendredi 8h30 -12h et 14h-17h jeudi 8h30-12h et 16h-19h.

Durant toute la durée de l'enquête publique un ordinateur dédié au PLU était disponible pour le public à la mairie de Laruns.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Ayant constaté :

- Que le Conseil Municipal de Laruns, à l'unanimité des membres présents, a décidé, lors de sa séance du 13 janvier 2017, d'approuver le bilan de la concertation, d'arrêter le projet de révision du PLU, et de soumettre celui-ci à l'enquête publique ;
- Le bilan positif de la concertation et l'effort des élus pour informer et associer la population de la commune à l'élaboration du projet de révision du PLU et à l'abrogation du Plan d'alignement ;
- La large information du public au cours de l'élaboration du projet de PLU et lors de l'enquête publique (réunions d'information, articles de presse, informations dans le bulletin municipal, affichage, courrier, internet...) ;
- Que Monsieur le Maire de Laruns et ses services, ont respecté les règles et procédures concernant ce type d'enquête publique ;
- Que la mairie de Laruns a mis à la disposition du commissaire enquêteur une salle avec une zone d'attente permettant ainsi un accueil satisfaisant du nombreux public ;
- La très grande disponibilité du personnel de la commune de Laruns pour faciliter le travail du commissaire enquêteur et l'information du public ;
- L'implication du Maire de Laruns, de la Directrice Générale des Services et du Directeur des Services Techniques lors du déroulement de l'enquête publique, en particulier pour échanger avec le commissaire enquêteur ;
- Que l'enquête s'est déroulée sans incident.

Ayant consulté :

- Monsieur Robert Casadebaig Maire de Laruns ;
- Madame Marie-Charlotte Pasquier Secrétaire Générale des services à la mairie de Laruns ;
- Monsieur Lalanne Directeur des Services Techniques à la mairie de Laruns ;
- Mme Sylvie Cassou adjointe au Maire de Laruns ;
- M. Pierre Mounaut Adjoint au Maire de Laruns ;
- M. Georges Dantin du Bureau d'études AMIDEV
- Mme Rossi du service urbanisme de la DDTM du bureau d'Oloron,

Ayant analysé :

- Le dossier soumis à l'enquête publique composé de documents lisibles, compréhensibles et faciles de lecture ;
- Sur le terrain, les zones concernées par des projets d'urbanisation ;
- Les avis et observations formulées sur le projet par les Personnes Publiques Associées ;
- Les nombreuses observations du public ;
- Le mémoire en réponse de M. le Maire de Laruns.

Considérant :

- Que les orientations du PADD sont claires et bien déclinées dans le projet de PLU ;
- Que le règlement précise bien les règles à respecter pour chaque zone dans le cadre du PLU ;
- Que les choix retenus s'inscrivent bien dans les priorités de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme : économie de l'espace réservé à l'urbanisation, renforcement du bourg centre et de quelques principaux hameaux, urbanisation en priorité des zones desservies par l'assainissement collectif et les différents réseaux ;
- Que ce projet de PLU est bien adapté au contexte de la commune de Laruns : cohérence avec l'évolution de la commune au cours du passé récent, objectifs de développement réalistes ;
- Que le projet de PLU préserve les espaces agricoles et naturels qui sont des richesses de la commune ;
- Que le nombre important d'observations est le fruit de la large information de la population par la commune sur ce projet de PLU. Il est certainement aussi la conséquence de la longue durée de « gestation » de ce projet (une quinzaine d'années) ;
- Que le PPRN identifie sur la commune de nombreuses zones de dangers potentiels liés aux crues où à la chute de pierres. Ceci entraîne des conséquences importantes pour l'urbanisation (zones non constructibles et zones constructibles sous conditions). Ces différentes contraintes ont des conséquences très fortes sur l'aménagement de l'espace de la commune et des coûts pour les constructions ;
- Que la commune de Laruns répond de manière argumentée à l'ensemble des observations figurant dans les avis des Personnes Publiques Associées. Pour certaines, la réponse faite en amont de l'enquête publique et jointe au dossier a évolué en fonction des observations formulées au cours de l'enquête. Les réponses modifiées figurent dans le mémoire en réponse de la commune ;

- Que le mémoire en réponse donne des réponses claires et souvent très précises aux observations du public. Dans certains cas elle se donne encore un temps de réflexion supplémentaire pour échanger en interne et en externe ;
- Que de nombreux logements sont vacants dans la commune. Une politique volontariste pourrait être mise en œuvre pour inciter à l'amélioration de l'habitat existant afin d'augmenter l'offre de location et de vente. La Communauté de communes se dit disponible, en raison de ses compétences optionnelles portant sur la réhabilitation de l'habitat ancien, pour accompagner la commune dans cette démarche. Ce travail en commun me paraît indispensable et urgent.
- La Communauté de communes a prévu de réaliser un EHPAD d'environ 60 lits, exigence du Conseil Départemental et de l'Agence Régionale de Santé. Elle souhaite que le projet de PLU prévoit un espace réservé correspondant à la possibilité de réalisation de cet équipement, de dimension et d'intérêt communautaire. Je recommande que la commune identifie dans son document définitif un emplacement pour la construction de cet EHPAD qui répond aux besoins du territoire et est générateur d'emploi.
- Le Conseil Départemental n'envisage plus de construire une voie de contournement de la commune de Laruns sur l'emplacement qui lui était réservé. La commune de Laruns, compte tenu de la position du Conseil Départemental, se propose de créer une voie d'évitement moins consommatrice d'espace. A ce titre elle propose un emplacement réservé. Je recommande de prendre en compte cette proposition qui permettra de diminuer les nuisances dans le bourg et d'améliorer la sécurité.
- La zone Nsr est identifiée pour créer une liaison entre les domaines skiables d'Artouste et de Gourette. A ce jour rien ne permet d'envisager la faisabilité d'un tel projet. Sa réalisation éventuelle est à très long terme. La commune de Laruns croit en ce projet dont la réalisation se ferait en étroite liaison avec le Conseil Départemental. L'identification de cette zone n'a bien sûr aucune incidence sur l'environnement à court et moyen terme. Les études futures, et éventuellement l'enquête publique, détermineront si sa réalisation est envisageable, entre autres, en raison des conséquences au regard de la valeur patrimoniale et paysagère du secteur.
- Que la zone 2AUr de GERP Nord :
 - est indiquée T68 dans le PPRN ce qui n'interdit pas les constructions nouvelles mais fait un certain nombre de préconisations ;
 - était constructible dans le précédent document d'urbanisme de la commune ;
 - est située au cœur de la zone déjà urbanisée ;
 - est desservie par les différents réseaux ;
 - a fait l'objet au cours de l'enquête publique, par l'ensemble des propriétaires des parcelles de cette zone, d'une demande de classement en zone constructible ;
 - a fait l'objet d'une demande par le principal exploitant agricole d'un classement en zone constructible ;
 - que la commune de Laruns, dans son mémoire en réponse, souhaite qu'elle soit classée en 1AU.

De plus il faut noter que la surface urbanisable de la commune, prévue dans le projet, paraissait raisonnable à toutes les Personnes publiques Associées pour atteindre les objectifs de développement de l'habitat permanent de la commune, au cours des dix prochaines années. Cependant le retrait des zones urbanisables de la zone UD près de la station d'épuration et de la zone

1AU de l'Espalunge diminue assez fortement cette surface. Il paraît logique de les compenser par une nouvelle zone urbanisable immédiatement, au cœur du village.

Je suis favorable au classement de cette zone en 1AU

- Que la zone 2AUr de Bartèque a fait l'objet d'un refus par la CDPENAF sans qu'il y ait eu discussion avec les représentants de la commune lors de la réunion. Compte tenu :
 - que cette zone est en continuité d'une zone urbanisée ;
 - des demandes lors de l'enquête publique ;
 - de sa taille réduite ;
 - que son urbanisation ne pourra se réaliser qu'à l'issue d'une nouvelle enquête publique ;
 - de l'avis de la commune de Laruns dans son mémoire en réponseje suis favorable à son maintien en zone 2AUr dans le PLU.
- Que les raisons de la commune pour supprimer du plan d'alignement de 1939 sont justifiées et compréhensibles compte tenu de l'évolution constatée dans la commune depuis la création de ce plan en 1939.

En conséquence,

J'émet un AVIS FAVORABLE pour le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Laruns, tel que présenté lors de l'enquête publique.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

J'émet un AVIS FAVORABLE pour le projet d'abrogation du Plan d'alignement de 1939 de la commune de Laruns, tel que présenté lors de l'enquête publique.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait le 24 juillet 2017

Le Commissaire enquêteur,



Michel Dabadie

