

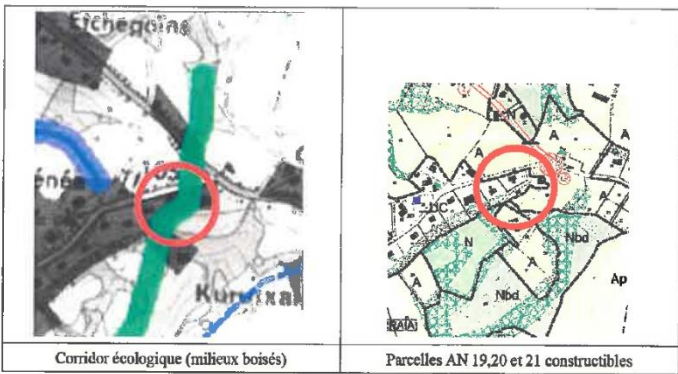

# Révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Halsou

## Tableau des modifications par rapport au dossier arrêté

1/ Récapitulatif des Avis des Personnes Publiques Associés (extraits des avis originaux) induisant réponse et/ou prise en compte par la collectivité et impliquant une éventuelle modification du dossier de PLU arrêté en vue de son approbation

ETAT (avril 2019)	Remarques et Réponses de la collectivité
<b>2 – Observations thématiques</b>	
<b>2.1 les objectifs de gestion économe de l'espace</b>	
Compte-tenu des ambitions affichées et du potentiel urbanisable du PLU, il conviendrait que des précisions soient apportées sur les modalités de mise en œuvre du projet Karrika telles qu'elles sont connues (calendrier prévisionnel, procédure de réalisation de la ZAC...). Un phasage des ouvertures à l'urbanisation plus précis et la mise en place d'un différé en zone 2AU modifiable plus large serait pertinent et réaliste sans contraindre la politique volontariste de la commune dont témoigne la création de la ZAC Karrika	<p>Un phasage est indiqué dans les OAP  <i>Le phasage des aménagements s'effectue en commençant au plus près de la place de la mairie</i></p> <p>La zone 2AU n'est pas justifiable au regard de l'absence de réseaux et impliquerait une procédure de modification du PLU.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>
<b>Les objectifs de modération de la consommation d'espace</b> Les objectifs de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers affichés dans le projet d'aménagement et développement durable (PADD) sont de l'ordre de 20 % par rapport au PLU en vigueur. L'effort envisagé sur la période 2018-2031 par rapport à la période 2005-2015 est appréciable en termes de consommation (0,5 hectare par an contre 0,96 hectare par an auparavant) ou de densité (8 à 12 logements par hectare contre 5 logements par hectare dans la période précédente). Une densité supérieure serait cependant souhaitable et permettrait un effort supplémentaire de modération de consommation d'espace, si le programme global prévisionnel des constructions de la ZAC Karrika le permet.	<p>Les efforts de modération de consommation des espaces se traduisent par des densités passant du simple au double, ce qui est considérable pour une commune rurale qui n'a pas pour ambition, ni pour rôle, de devenir un centre-ville urbain</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>
<b>Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain</b> L'urbanisation future essentiellement est concentrée sur le bourg, raccordée à l'assainissement collectif et régie par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec près de la moitié des logements sous forme de logements collectifs. Il est néanmoins regrettable que la parcelle AD 46, située quartier Artoenia, soit rendue constructible dans la mesure où elle se situe hors de l'enveloppe urbaine (page 76 du rapport de présentation). Elle aurait plutôt vocation à rester agricole.	 <p>Cette parcelle est cohérente avec l'urbanisation alentour et séparée de la zone agricole par un maillage de haies</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>
Le potentiel dans le tissu urbain existant est limité à 18 logements (p.201 du rapport de présentation) et se limite à des dents creuses au sein du tissu pavillonnaire. Il est prévu de réinvestir seulement deux logements vacants d'ici 2031 (p. 22 du rapport de présentation). Or, au regard du taux de vacance constaté (7,4 %), soit une vingtaine de logements vacants en 2015 (p. 18 du rapport de présentation), et de la dynamique actuelle (13 % des logements créés dans le bâti existant selon le PADD) une estimation plus optimiste aurait pu être envisagée en lien avec les politiques publiques communautaires sur ce sujet	<p>Page 202 du RP du dossier arrêté : 10 logements qui sont estimés en restructuration sur la commune d'Halsou (malgré un plan d'actions non défini à l'échelle de l'agglomération Pays Basque en 2019, sur laquelle un PLH est en cours d'élaboration).</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>
<b>La zone à vocation communautaire</b> Une zone IAUY d'activités économiques (ZAE) de 1,3 hectare est prévue en frange du projet Karrika, les ZAE existantes aménagées à l'échelle du pôle Errobi étant saturées (page 34 du rapport de présentation). Or, le besoin en foncier économique n'a pas été analysé à l'échelle du pôle Errobi et au regard de toutes les surfaces ouvertes dans les PLU récents (documents actuellement arrêtés ou récemment approuvés pour la décennie à venir) : 32,5 ha sont déjà mobilisés (13,2 ha à Arcangues, 5,8 ha à Bassussarry, 3,44 ha à Cambo, 1,3 ha à Halsou, 8,71 ha à Ustaritz) par 5 communes sur les 11 que compte le pôle Errobi.	<p>Le rapport relaie l'étude faite par le pôle Errobi montrant la compatibilité des projets de ZAE du territoire avec les objectifs du SCOT.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>
Le besoin évalué à l'échelle du pôle Errobi devra être davantage explicité, ainsi que la vocation de cette zone (artisanat, commerces etc.) au regard des dispositions du SCOT et du projet Karrika.	<p>Dans l'attente de la mise en œuvre des orientations retenues au schéma de mobilité de l'agglomération Pays Basque, la vocation économique de la zone est maintenue. Néanmoins ce secteur est voué à court terme à la réalisation d'un parking relais en lien avec la halte ferroviaire.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté est complété (rapport de présentation / OAP)</b></p>
Cependant, le secteur défini dans le projet de PLU pose d'autres questions (cf paragraphes 2-3 et 2-4):	Concernant l'aléa inondation, la commune ne possède qu'une carte de travail transmise par les services de l'Etat. Ce travail n'aura valeur de

<p>- La zone d'activité est située partiellement en zone inondable. L'étude d'alea présentée aux collectivités le 15 avril 2019 le fait apparaître. Il conviendra de revoir la délimitation de cette zone pour tenir compte du risque inondation présent dans ce secteur ou même l'opportunité de la maintenir. Elle semble partiellement située dans une zone humide</p>	<p>servitude d'utilité publique qu'à l'issue de l'achèvement de la procédure (arrêté préfectoral).</p> <p>Néanmoins les cartographies de travail seront jointes au dossier d'annexes du PLU et mention du risque conditionnant la constructibilité sera évoquée au sein du règlement des zones concernées.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté est complété (rapport de présentation / annexe par la cartographie septembre 2019)</b></p> <p>Il est pris en compte la sensibilité écologique du secteur (zone humide)</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté est complété (rapport de présentation / OAP)</b></p>
<p>Le besoin en surface à urbaniser pour le résidentiel est élevé, comme cela a été précisé plus haut. L'ouverture à l'urbanisation des zones IAU (en tout ou partie) méritera d'être conditionnée à une évolution du PLU en fonction des besoins. La programmation des secteurs de la ZAC Karrika en 5 phases annoncées sera utilement précisée, notamment pour la phase 3.</p>	<p>L'échéancier prévisionnel de l'opération est exposé page 202 du rapport de présentation du dossier de PLU arrêté.</p>
<p><b>2-2 Le logement</b></p>	
<p><b>La projection démographique</b></p> <p>La commune de Halsou comptait 585 habitants au 1er janvier 2016 (source Insee, population en vigueur au 1er janvier 2019). Trois tendances d'évolution ont été présentées (rapport de présentation, page 15), c'est l'hypothèse haute qui est retenue sans que ce choix ne soit justifié. Le PADD (objectif 1) définit un objectif démographique en deux temps calé par rapport au SCoT et par rapport à l'opération Karrika engagée par la commune. Cette orientation ne trouve pas de traduction dans le règlement.</p>	<p>Le projet s'inscrit dans un objectif et non une hypothèse démographique. Le PLU se donnant les moyens d'accueillir cet objectif à travers les logements et équipements notamment.</p> <p>Pour rappel : 175 logements, dont 146 produits au sein d'une zone d'aménagement concertée (ZAC Karrika) créée par délibération du conseil municipal le 10 avril 2017 La révision du PLU est destinée à rendre ce projet opérationnel.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>
<p>Ainsi, l'objectif démographique pour la commune est fixé à 740 habitants à l'horizon 2031, soit 140 habitants supplémentaires sur la durée du PLU indiquée de 2018 à 2031 (cet objectif est parfois annoncé à 750 habitants dans le rapport de présentation, il s'agira d'harmoniser les documents). Cet objectif entend atteindre ainsi un niveau démographique suffisant pour rendre réaliste le maintien et le développement des commerces et services de proximité.</p>	<p>740 est le bon chiffre à retenir.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté est modifié (rapport de présentation)</b></p>
<p><b>Le besoin global de logements</b></p>	
<p>Le PLU offre un potentiel de 175 logements (rapport de présentation, page 202) alors que les besoins estimés (rapport de présentation, page 22) pour l'accueil des nouveaux habitants et le maintien de la population seraient de 100 logements.</p>	<p>Page 202 du RP du dossier arrêté : ces valeurs sont contextualisées. Elles intègrent une rétention foncière évaluée, une urbanisation différée, et prend en compte la complexité de la mise en œuvre du projet Karrika.</p>
<p>Par ailleurs, l'objectif de production de logements fixé par le SCoT attribué à Halsou est de l'ordre de 10 logements par an pour la période 2015-2031, soit 160 logements sur 16 ans.</p>	<p>Le SCoT est à échéance 2025 c'est l'ancienne CdC Errobi qui a anticipé à 2031.</p>
<p>Le projet démontre qu'au titre du SCoT, il resterait à produire 146 logements sur la période 2018-2031 sur les 160 attribués, déduction faite de 14 logements déjà réalisés entre 2015 et 2017. Si l'on déduit les logements qui auront été réalisés sur l'année 2018, le projet de PLU permet de 20 à 25 % de logements en plus que l'enveloppe SCoT.</p>	<p>Il faut tenir compte de la rétention foncière</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié (exception de l'actualisation des chiffres en prenant en compte les nouveaux permis de construire)</b></p>
<p>Les données Sitadel indiquent 33 logements construits sur la commune sur les dix dernières années, entre 2008 et 2017, soit une moyenne d'un peu moins de 4 logements annuels. Ce constat pose la question du rythme d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones qui mériterait une programmation plus réaliste au regard du besoin en logements dans le temps</p>	<p>Les données communales sur la base des PC indiquent des valeurs de l'ordre de 7logts/an</p> <p>Par ailleurs le PLU n'a pas à se baser sur des rythmes précédents puisqu'il s'agit d'un projet qui se traduit par des moyens pour en atteindre les objectifs dont le projet Karrika est un important moteur.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié (exception de l'actualisation des chiffres en prenant en compte les nouveaux permis de construire)</b></p>
<p><b>La mixité sociale</b></p>	
<p>Le PADD n'affiche aucun objectif en termes de mixité sociale et de production de logements sociaux.</p>	<p>Le PADD n'affiche pas d'objectifs (pas d'obligation pour cette commune de moins de 600 habitants) mais le document en prévoit : 16 logements locatifs sociaux au sein de l'opération Karrika</p> <p>➤ <b>La précision est apportée au rapport de présentation et aux OAP.</b></p>
<p>Le rapport de présentation fait le constat d'un parc social très faible sur la commune et peu développé globalement sur le territoire Errobi. Afin de favoriser son développement, il indique pour les zones U et AU, une obligation de réaliser des</p>	<p>Au regard des caractéristiques territoriales de la commune d'Halsou, la réalisation de logements locatifs sociaux paraît peu pertinente.</p>

logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 4 logements. Mais cette condition n'est pas reprise dans le règlement	Néanmoins, afin de maintenir une mixité sociale, la collectivité prévoit au sein du programme Karrika la réalisation de 16 logements locatifs sociaux ➤ <b>La précision est apportée au rapport de présentation et aux OAP.</b>
Il annonce qu'au travers du projet Karrika, la commune est susceptible de produire une quinzaine de logements locatifs sur la durée du PLU, soit 8% du potentiel de logements, mais ne précise pas si ces logements sont à caractère social. Si tel était le cas, cette opération seule ne permettrait pas d'atteindre l'objectif du SCoT (au moins 10 % de la construction neuve).	Les objectifs du Scot sont à échelle des bourgs et villages regardés globalement et non commune par commune (cf rappel du diagnostic page 202 du RP) Le SCOT indique l'objectif que l'ensemble des bourgs de l'intérieur produisent 10% de la production neuve en LLS, ce n'est donc pas un objectif par commune. ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
L'inscription des deux emplacements réservés n°13 et n°16 n'est pas plus précise quant au nombre et à la destination des logements envisagés par la commune. Les programmes de logements sur ces emplacements doivent être définis.	➤ <b>Le dossier arrêté est modifié : l'emplacement n°16, incohérent avec le projet global est supprimé. L'emplacement n°13 est conservé et affiche la réalisation de 16 logements locatifs sociaux</b>
Le projet de PLU ne démontre donc pas que l'objectif fixé par le SCoT pourra être atteint. Pour atteindre cet objectif, le projet doit permettre de réaliser au moins 10 % de la construction neuve en logements sociaux sur la durée du SCoT, donc nécessairement en zones U ou IAU. Les emplacements réservés n°13 et n°16 pourraient participer à cette production à condition de les déplacer dans ces zones et de définir les programmes de logements en incluant de la mixité sociale.	Rappel : 10% : objectif sur plusieurs communes (ensemble bourgs et villages) et non par commune. La maîtrise foncière publique est un élément qui garantit d'une certaine façon la tenue des objectifs. ➤ <b>Le dossier arrêté est modifié : L'emplacement réservé n°13 affiche la réalisation de 16 logements locatifs sociaux</b>
<b>2-3 - La préservation de l'environnement</b>	
<b>Pise en compte des trames vertes et bleues</b> A l'échelle de la commune une carte synthétise les trames vertes et bleues ainsi que les réservoirs de biodiversité. Il convient de relever qu'à la lecture des cartes (rapport de présentation, pages 253 et 254) sur les incidences Natura 2000, la zone 2AU située au sud-est est concernée en frange orientale par le site Natura 2000. Ce secteur à fort enjeu environnemental, repéré en orange sur les extraits cartographiques ci-dessous, devra bénéficier de mesures de protection dans le cadre de l'OAP et du dossier de ZAC. Une zone UA située dans ce même corridor plus au sud nécessiterait d'y instaurer une protection adaptée (espace vert à protéger, restitution en zone naturelle ...).	La zone est en 2AU et ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU à minima. Cette modification permettra de définir précisément les modalités garantissant cette prise en compte. A ce stade la MRAe sera consultée (étude au cas par cas) L'emprise du site Natura 2000 ne contient pas systématiquement des espaces à enjeu de conservation, le diagnostic docob venant préciser la localisation des habitats et espèces à enjeu que le PLU a évité comme indiqué dans le dossier. ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
De même, au vu de la carte des trames vertes et bleues présentée page 113 du rapport de présentation, une zone constructible vient en conflit avec un corridor écologique caractérisé par des milieux boisés. Il s'agit des parcelles AN 19, 20 et 21 situées en partie nord du quartier Arraia.	Voir ci-dessous
L'impact de ce secteur sur l'environnement a été traité pages 242 et 243 du RP, mais pas sous l'angle de la préservation de ce corridor écologique. Une protection devrait donc être instaurée au niveau des parcelles AN 19, 20 et 21 (EVP ou EBC voire restitution en zone naturelle...).	Voir ci-dessous
	 <p>Les parcelles 19/20/21 sont bâties, le zonage passe au plus près des constructions sur la parcelle 21. Emprise au sol 30% coefficient de pleine terre 40% Il semble que cela garantisse une certaine préservation. Le corridor écologique peut passer par des jardins, un classement en zone N n'est pas une obligation ni une garantie.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>
<b>Zones humides</b> Il serait opportun que les zones humides soient répertoriées sur le plan de zonage du PLU afin que ces espaces soient préservés. Il convient de relever qu'une partie de la zone IAUy est concernée par une zone humide, représentée par une trame en pointillé bleu (page 254 du rapport de présentation). Il est annoncé page 255 que cette friche humide serait évitée, Il conviendra d'adapter les pièces du PLU dans le sens de cette protection (OAP).	L'OAP mentionnera son existence (page 5 à compléter) et son évitement au sein des aménagements. Les études opérationnelles qui seront menées dans le cadre de la ZAC viendront affiner la connaissance du terrain afin de prendre en compte cette sensibilité environnementale dans la mise en œuvre du projet. ➤ <b>Le dossier arrêté est complété (rapport de présentation / OAP)</b>
<b>2-4 - La préservation des risques naturels</b> La commune d'Halsou est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) prescrit en date du 20 avril 2016.	

La commune est répertoriée, dans l'atlas départemental des zones inondables (5 <sup>e</sup> phase, réalisée en 2001 par Stucky pour la Nive et ses affluents), comme étant un territoire affecté par les inondations. A ce jour, des études d'aléas, en vue de l'élaboration d'un PPRi, sont en cours de réalisation. Les zones inondables de l'atlas départemental ont été uniquement réalisées sur la Nive. Elles sont intégrées dans les études hydrauliques du PPRi. Aucun autre élément sur le reste de la commune. Au regard des études disponibles (Atlas des zones inondables - 5 <sup>e</sup> phase - Nive STUCKY 2001, enveloppe de la crue de juillet 2014, étude d'aléas en cours pour le PPRi prescrit le 20/04/2016) des zones présentées comme inondables dans le rapport ne sont pas prises en compte dans le document graphique. Le risque de remontée de nappe et évoqué dans le rapport et pris en compte dans le règlement	Concernant l'aléa inondation, la commune ne possède qu'une carte de travail transmise par les services de l'Etat. Ce travail n'aura valeur de servitude d'utilité publique qu'à l'issue de l'achèvement de la procédure (arrêté préfectoral). Néanmoins les cartographies de travail seront jointes au dossier d'annexes du PLU et mention du risque conditionnant la constructibilité sera évoquée au sein du règlement des zones concernées. ➤ Le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLU) et les annexes (pièce n°6 du dossier de PLU) ont été complétés et actualisés en prenant en compte la cartographie des services de l'Etat transmise pour information en septembre 2019. Après Arrêt du PLU, un arrêté préfectoral en date du 28 mars 2019 prorogeant de 18 mois le délai d'élaboration du plan de prévention des risques inondations (PPRi), porté ainsi au 20 octobre 2020, a été transmis à la commune d'Halsou.
A priori, les zones inondables sont essentiellement classées en A ou N, mais les zones IAUy, UB, UC, UY sont touchées en partie. Seules les limites des zones inondées suite à la crue du 4 juillet 2014 ont été reportées dans le document graphique. Il conviendra en outre de prendre en compte l'étude d'aléa qui inclut les zones situées au nord-est de la voie ferrée. Ces zones devront être prises en compte dans le règlement notamment aux articles 2 (prise en compte des remontées de nappes) et 7 (recul de 4 m minimum le long des cours d'eau) et pour traiter les questions relatives aux matériaux et à la transparence hydraulique notamment	Voir remarque / réponse précédente
La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles. Il serait souhaitable que ces événements soient répertoriés et localisés de manière à pouvoir s'assurer qu'ils ont bien été pris en compte dans la gestion du risque.	➤ Le dossier arrêté est complété (RP + annexes)
Le PLU d'Halsou doit être amélioré dans la prise en compte des risques d'inondation, notamment sur les points suivants : intégrer les dernières études hydrauliques du PPRi présentées le 15 avril 2019 à la mairie pour caler la zone inondable ;	Voir remarque / réponse précédente
revoir la délimitation ou les dispositions applicables à la partie de la zone IAUy située dans la zone inondable. Chaque zone du PLU impactée par un risque devra clairement être identifiée dans le règlement ;	Voir remarque / réponse précédente
revoir la rédaction relative aux dispositions réglementaires des zones affectées par le risque inondation, ainsi que celles sur les clôtures ;	Voir remarque / réponse précédente + transparence hydraulique mentionnée sur les secteurs vulnérables
revoir la rédaction employée sur la marge de recul le long des cours d'eau ;	Voir remarque / réponse pages suivantes
revoir la rédaction employée pour les risques de remontées de nappes ;	le principe de précaution retenu est mentionné
dans les zones d'enjeux, prendre en compte les risques liés aux phénomènes de retrait et gonflement des argiles présentant des niveaux d'aléas importants.	le principe de précaution retenu est mentionné
<b>2-5 - La salubrité publique</b>	
<b>Eau potable</b>	
Le schéma directeur d'alimentation en eau potable finalisé en 2017 indique qu'en jour de pointe actuel, le secteur Arraia présente des pressions faibles. Or, il est projeté dans ce secteur neuf logements qui auront un impact supplémentaire sur ces pressions. Des travaux s'avèrent nécessaires pour garantir la qualité du service. Une programmation établie sera jointe au dossier ainsi que le schéma directeur. De plus, les capacités de stockage seront vérifiées.	A l'été 2019, reste un terrain non construit. Les dernières constructions autorisées n'ont pas fait l'objet de remarque particulière par le service eau et assainissement de la CAPB. ➤ Le dossier arrêté est actualisé (RP + annexes)
<b>Eaux pluviales</b>	
La majorité des sols étant défavorable à l'infiltration, le ruissellement des eaux pluviales doit être traité avec la plus grande attention.	Un coefficient de pleine terre est prévu en zone UB (20%), UC (40%) et 1AU (30%) ➤ Le dossier arrêté n'est pas modifié
Le règlement du PLU prend en compte les dispositions généralement préconisées pour la gestion des eaux pluviales. Le fait que cette gestion doit être réalisée au niveau de la parcelle mérite d'être précisé dans le règlement. En lien avec le changement climatique et dans le cadre de la lutte anti vectorielle (LAV) visant à limiter notamment les cas de chikungunya, dengue et zika inoculés par le moustique tigre ( <i>Aedes albopictus</i> ), il est nécessaire de mettre en place des mesures permettant de limiter la propagation du moustique tigre. Outre les mesures de protection individuelles, la lutte contre la maladie passe par la prévention de la prolifération des moustiques, c'est-à-dire par la réduction de toutes les sources potentielles de gîtes larvaires constituées par les eaux stagnantes. Aussi, dans la rédaction du règlement il sera indiqué que <b>tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine d'accumulation d'eau stagnante qui pourrait favoriser la propagation du moustique tigre (<i>Aedes albopictus</i>)</b> .	Extrait du règlement  3 - Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être opérés et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente. Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire. Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé. A ce document approuvé, le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie d'été hivernale. Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement afin de palier à l'imperméabilisation des terrains. Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules équipée d'un débordement/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. ➤ Le dossier arrêté est modifié : la phrase demandée a été ajoutée au règlement de chaque zone.



<b>Assainissement collectif</b>	
Il est indiqué que la commune a prévu des secteurs en assainissement collectif qui nécessitent une programmation, de travaux et notamment une extension du réseau pour desservir le projet KARRIKA (146 logements). La commune ayant transféré la compétence assainissement à la communauté d'agglomération Pays Basque, un document justifiant ce programme de travaux devra figurer au dossier et son calendrier de réalisation compatible avec la réalisation des aménagements projetés. Le dimensionnement suffisant des postes de refoulement sera vérifié de telle sorte qu'ils puissent acheminer l'ensemble des eaux collectées vers la station d'épuration intercommunale.	➤ Le dossier arrêté est complété (annexes).
<b>Assainissement non collectif</b>	
En outre, au niveau du règlement (article 2) des zones UC, JAU, A et N, à la place « d'assainissement autonome conforme » il conviendrait de mettre « assainissement non collectif sans impact sanitaire ou environnemental » et article 44 pour les extensions et les changements de destination et article N2 pour les changements de destination et divisions foncières.	➤ Le dossier arrêté est modifié (règlement)
Ainsi, le projet concentre le développement de l'urbanisation autour du réseau d'assainissement collectif. Toutefois, 19 logements restent prévus en assainissement individuel (rapport de présentation page 225). Il serait souhaitable que des précisions soient données sur les conditions d'assainissement de ces secteurs par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) ou que des investigations complémentaires soient menées.	A l'été 2019, restent moins de 10 terrains non construits. Les dernières constructions autorisées n'ont pas fait l'objet de remarque particulière par le service eau et assainissement de la CAPB, l'aptitude des sols étant jugée favorable à l'assainissement autonome. Le choix / besoins du dispositif est confirmé lors de la demande de PC. ➤ Le dossier arrêté est actualisé et complété (RP)
<b>2-6 - La prise en compte de l'activité agricole</b>	
Cependant le projet appelle quelques remarques ponctuelles. En page 37 du rapport de présentation, une carte représente les structures bâties agricoles existantes. A la lecture de cette carte, en dehors du bourg, plusieurs terrains ouverts à la construction sont proches d'exploitations agricoles (voir en annexe). Le projet de PLU devra analyser l'opportunité de leur maintien en tout ou partie.	Cette analyse est produite page 221 et suivante du RP du dossier arrêté ➤ Le dossier arrêté n'est pas modifié
<b>2-7 – Les équipements</b>	
Le volet sécurité incendie peut-être également complété par les données précises contenues dans le SDAEP. La défense incendie, a été étudiée en prenant compte l'arrêté préfectoral n° 64-2016-09-12-00 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du département des Pyrénées-Atlantiques, en situation actuelle et situation future.	➤ Le dossier arrêté est actualisé et complété (RP + annexes)

<b>Annexe – observations relatives aux différents documents composant le dossier de OPLU</b>	
<b>L'orientation d'aménagement et de programmation</b>	
- assurer la desserte du bourg (situé à proximité de la voie ferrée) par une remise en service de l'ancienne gare existante et le maintien de surfaces de stationnement à proximité ;	La remise en service de l'ancienne gare est possible dans le PLU proposé
- laisser une plus large place aux espaces publics (en dehors des voies de desserte). Les espaces non bâtis doivent être plus généreux et ouvrir des vues vers la plaine de la Nive. L'on pourrait y associer le bassin de rétention qui doit être pensé plutôt comme <b>un vaste jardin de pluie</b> accessible à ciel ouvert, permettant la rétention des eaux de pluie ;	Le plan de composition du dossier de ZAC viendra préciser les futurs usages en prenant en compte les sensibilités environnementales et paysagères du site ➤ Le dossier arrêté est complété (RP + OAP)
- Protéger les boisements existants, en particulier la chênaie importante située sur le haut du terrain. Certaines surfaces sont exclues du projet, dans le but de conserver des boisements existants. Ces surfaces pourraient être étendues pour tenir mieux compte de l'existant ;	Idem
- Prévoir une plus grande mixité des bâtiments, associant logements avec commerces et services. Cela permettrait d'éviter la création d'une zone d'activité, concentrant commerces et services, et située en premier plan des vues sur la plaine de la Nive.	La zone d'activité est destinée à des artisans dont l'activité est peu compatible avec les zones habitées proches. Le projet Karrika n'interdira pas les commerces et activités, qui sont indiqués page 8 du dossier OAP ➤ Le dossier arrêté n'est pas modifié
Le projet Karrika traduit une volonté politique forte et au regard de l'importance de ce projet, l'OAP mériterait d'être approfondie pour être adaptée aux besoins réels et complétée pour proposer des plans clairs, des surfaces chiffrées, des densités minimales, des phasages conditionnés au remplissage effectif des phases antérieures. Elle devra éviter les zones à fort enjeu environnemental, comme la zone Natura 2000, les secteurs boisés ou encore les zones humides. Elle doit donc être repensée de manière à rester dans un rapport de compatibilité avec le projet final.	Les OAP vise à laisser place au projet final dans un rapport de compatibilité. Des études plus précises seront nécessaires à l'échelle de l'aspect opérationnel du projet. ➤ Le dossier arrêté n'est pas modifié
Elle doit proposer des plans clairs et des surfaces chiffrées.	Des localisations collectifs, individuels sont indiquées ➤ Le dossier arrêté est complété (RP + OAP)

Elle doit imposer des densités minimales, qui pourraient être supérieures à celles prévues, tout en restant dans le cadre du programme global prévisionnel de constructions de la ZAC Karrika	Des quantités de logements sont indiquées ➤ <b>Le dossier arrêté est complété (RP + OAP)</b>
Elle doit prévoir une programmation fine, avec des phasages conditionnés au remplissage effectif des phases antérieures, afin de proposer un développement progressif et harmonieux du bourg	Il s'agit d'un projet de maîtrise publique dont la progression est prévue dans les OAP ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Elle doit également faire apparaître les circulations douces évoquées dans le PADD	Les cheminements sont indiqués dans les attendus écrits des OAP ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
<b>Le règlement écrit</b>	
<b>La cohérence du règlement avec le PADD</b>	
Dans l'objectif 3 de l'orientation 2 du PADD, on peut lire : « en dehors des zones de quartiers, il ne sera pas prévu de possibilité de constructions nouvelles, d'annexe y compris en lien avec l'activité agricole ». Il faut s'assurer de la cohérence de ces dispositions avec le règlement de la zone agricole (A) pour les secteurs concernés.	Cette phrase est sortie du contexte, il faut lire : « Les espaces agricoles de la route des Cimes ou des espaces en co-visibilité avec Arnaga seront préservés pour leur valeur paysagère à travers un zonage adapté : en dehors des zones de quartiers, il ne sera pas prévu de possibilité de constructions nouvelles, d'annexe y compris en lien avec l'activité agricole. » Cette intention est relayée par le secteur Ap (remis en cause dans l'avis de la Chambre d'Agriculture : voir plus loin) ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
<b>Les dispositions générales du règlement</b>	
Le chapitre « Dispositions générales » du règlement pourrait être utilement complété par un article traitant des dérogations possibles (L.152-4) aux dispositions du PLU.	Ces règles peuvent évoluer et les mettre dans le règlement les figeraient ou rendraient le règlement illégal. ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
<b>Le règlement des zones A et N</b>	
Il est fait référence au site georisque.fr alors qu'il s'agit du site <a href="http://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a>	Cela a été rectifié ➤ <b>Le dossier arrêté est modifié (règlement)</b>
S'agissant des extensions de maisons d'habitation, ces règles limitent donc leur hauteur à 7m, ou plus si le bâtiment initial présente une hauteur supérieure à 7m. Si le bâtiment initial fait moins de 7m de hauteur, l'extension pourra s'élever jusqu'à 7m. Il serait utile de préciser la rédaction de ces articles.	L'écriture de la règle est claire ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Enfin, le règlement du secteur Nbd devra être clarifié : l'emprise des constructions sera limitée en secteur Nbd... ».	La redite (secteur Nbd) a été supprimée ➤ <b>Le dossier arrêté est modifié (règlement)</b>
<b>Le risque inondation</b>	
<b>Les zones affectées par le risque inondation</b>	
Il conviendra de revoir la rédaction des zones du PLU concernées par le phénomène inondation (UBi, UCi, Ai, Ni). Chaque zone affectée par les inondations, devra clairement exposer les faits. À titre d'exemple : « les zones matérialisées par une trame bleue hachuré sont affectées par un risque d'inondation ».	En lien avec les réponses précédemment apportées, concernant l'aléa inondation, la commune ne possède en 2019 qu'une carte de travail transmise par les services de l'Etat. Ce travail n'aura valeur de servitude d'utilité publique qu'à l'issue de l'achèvement de la procédure (arrêté préfectoral). ➤ <b>Le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLU) et les annexes (pièce n°6 du dossier de PLU) ont été complétés et actualisés en prenant en compte la cartographie des services de l'Etat transmise pour information en septembre 2019. Après Arrêt du PLU, un arrêté préfectoral en date du 28 mars 2019 prorogeant de 18 mois le délai d'élaboration du plan de prévention des risques inondations (PPRi), porté ainsi au 20 octobre 2020, a été transmis à la commune d'Halsou.</b>
Afin d'anticiper au mieux sur les dispositions réglementaires du futur PPRi et bénéficier d'une réglementation la plus homogène possible dans chacune des zones du PLU, une rédaction unique pourra être mise en place. À titre d'exemple : « Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation tel que défini dans la carte des aléas du projet de PPRi en cours d'élaboration, et repérés par une trame bleu hachuré, les dispositions suivantes s'appliquent :  Dans les zones d'aléas forts et moyens, dans les zones d'aléas faibles hors secteurs urbanisés, ainsi que dans toutes les zones déterminées par hydrogéomorphologie, toute construction nouvelle est interdite. Peuvent être autorisés sous réserve de la prise en compte de certaines obligations visant à réduire le risque : - les extensions limitées ; - l'entretien, la gestion, et l'aménagement des biens existants ; les reconstructions suite à sinistre autre qu'inondation ; - les bâtiments agricoles (stockage, élevage, serres) liés et nécessaires à une exploitation agricole existante uniquement en aléa faible ; - les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation ; - les travaux de création ou de modification d'infrastructures publiques de transport, les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements liés à leurs exploitations ; - les aménagements de parcs et jardins. »	La PPRi n'existe pas à ce jour Voir remarque / réponse précédente Il y a risque d'être en contradiction avec le futur PPRi Et si le zonage évolue certains secteurs seront surprotégés.

« Dans les zones d'aléas faibles des secteurs urbanisés, les constructions nouvelles peuvent être autorisées sous réserve de la prise en compte de certaines prescriptions visant à réduire le risque (rehausse de plancher, emprise au sol limitée, implantation dans le sens des écoulements, etc.). Les projets sur les biens et activités existants peuvent être autorisés selon les mêmes prescriptions de réduction du risque. »  Cette rédaction permet de cibler les projets les plus fréquemment rencontrés et d'être en cohérence avec la réglementation issue d'autre PPRI.	
<b>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau</b>	
La marge de recul instaurée à 4,00 m le long des cours d'eau dans certaines zones doit être revue comme telle : <i>Une zone « non-aedificandi » (bande inconstructible) de 6,00 m est instaurée de part et d'autre des cours d'eau depuis le sommet de la berge.</i>	En zone U il est prévu 4m de la berge En zones A et N : 6m et le long de la Nive 10m ➤ Le dossier arrêté n'est pas modifié
<b>Remontées de nappes</b>	
Il serait souhaitable que la rédaction relative au phénomène de remontées de nappes soit complétée. <i>exemple : les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates à ce risque lors de leur conception et réalisation. À ce titre, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment :</i> – de rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,30m par rapport au terrain naturel avant tout décaissement ; – d'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré	Cette question est traitée dans le cadre de la construction ➤ Le dossier arrêté n'est pas modifié
<b>Risque argile</b>	
Comme pour les risques liés aux phénomènes de remontées de nappes, des éléments relatifs au phénomène de retrait et gonflement des argiles pourraient être apportés, notamment dans les zones présentant des enjeux (constructions) où les aléas sont qualifiés de moyens (exemple: les nouveaux projets de constructions devront prendre toutes les dispositions adéquates à ce risque lors de leur conception et réalisation).	Cette question est traitée dans le cadre de la construction Aucun rapport avec le cadre de l'instruction liée au PLU ➤ Le dossier arrêté n'est pas modifié
<b>Clôtures</b>	
Dans les zones affectées par un risque d'inondation, il serait judicieux de compléter la rédaction employée par : la création de murs et murs bahuts sont interdits.	L'exigence d'une transparence hydraulique des clôtures selon la connaissance du risque inondation sera mentionnée en toute zone. ➤ Le dossier arrêté est modifié (règlement)
<b>Protection des cours d'eau</b>	
Dans la zone A et la zone N, dans un souci de protection des cours d'eau, il est prévu à l'article 7 de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir des berges et 10 m le long de la Nive. Ces distances pour les bâtiments agricoles ne respectent pas les règles contenues dans l'article 153-2 du RSD relatif à la protection des eaux et zones de baignades : <b>implantation interdite à moins de 50 m des berges d'un cours d'eau permanent sauf dérogation motivée.</b> En conséquence, les articles A7 et N7 doivent être modifiés pour permettre dans un paragraphe relatif aux bâtiments d'élevage et à leurs annexes une réelle prise en compte de la protection des cours d'eau vis-à-vis des occupations ou utilisations du sol. En outre, les distances prévues par le RSD vis-à-vis des cours d'eau permanents devraient être <b>élargies aux cours d'eau non permanents</b> pour éviter la stagnation d'effluents pollués dans ces milieux qui pourraient être entraînés lors d'événements pluvieux rétablissant leur fonctionnalité.	La distance mentionnée de 50 mètres est retenue. ➤ Le dossier arrêté est modifié (règlement)  La notion de cours d'eau (permanent non-permanent) n'a pas été précisée de façon à laisser cette possibilité de prise en compte ➤ Le dossier arrêté n'est pas modifié
<b>Gestion des déchets</b>	
Page 61 du rapport de présentation, il est noté qu'un besoin important de site d'accueil pour les déchets inertes du bâtiment est identifié sur le secteur et que la CAPB doit lancer une étude type schéma directeur pour identifier les besoins et prévoir des sites d'accueil adaptés. Mais le projet de révision qui comporte pourtant un projet d'aménagement très ambitieux, n'a pas pris en compte la gestion des déchets correspondants	La CAPB a justement lancé cette étude Le PLU n'a pas vocation à prévoir une ISDI pour chaque commune ayant des projets. Le schéma CAPB recense les besoins pour localiser les sites d'accueil de ces déchets ; ce type de gestion dépasse le cadre communal. ➤ Le dossier arrêté n'est pas modifié
<b>Le règlement graphique</b>	
<b>La cohérence du règlement avec le PADD</b>	
<b>Les zones U et AU</b> : Il serait opportun que le périmètre de l'OAP soit reporté sur le plan de zonage.	Le règlement mentionne les secteurs soumis à OAP ➤ Le dossier arrêté n'est pas modifié
Les terrains à fort enjeu environnemental devront être reversés en zone naturelle.	C'est le cas. Néanmoins, il est précisé la localisation approximative d'une zone humide dont il faudra assurer la protection dans le cadre du projet après étude plus précise ➤ Le dossier arrêté est modifié (rapport de présentation + OAP)

Les secteurs en assainissement autonome doivent être rendus non constructibles.	Extrait PADD : orientation 1 objectif 2 « Les secteurs bâtis pouvant impacter sur la qualité de l'eau en raison de difficultés technique de l'assainissement autonome, ou d'un existant déjà impactant qui par effet cumulatif pourrait ainsi s'aggraver, ne pourront accueillir de nouvelles constructions en dehors de l'enveloppe bâtie » Il n'est pas question d'inconstructibilité ➤ Le dossier arrêté n'est pas modifié (sauf nombre de terrains concernés : 11 au lieu de 18 initialement recensés à l'arrêt)
<b>Les zones A et N</b> : Le document graphique présente un secteur Nbd qui couvre la majeure partie du territoire. Y sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien du milieu naturel ou encore sa mise en valeur pédagogique, sous réserve que chaque construction ne dépasse pas 50m2 d'emprise au sol. Une localisation prévisionnelle des secteurs d'implantation aurait permis de mieux cerner le projet, par exemple sous forme d'OAP.	Pas de projet précis. Il s'agit toutefois de construction d'intérêt général...ce qui est déjà un critère limitatif. ➤ Le dossier arrêté n'est pas modifié
Prendre en compte les <b>dernières études hydrauliques du PPRI</b> en cours (selon présentation du 15 avril 2019 en mairie de l'étude d'aléas).	➤ Le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLU) et les annexes (pièce n°6 du dossier de PLU) ont été complétés et actualisés en prenant en compte la cartographie des services de l'Etat transmise pour information en septembre 2019. Après Arrêt du PLU, un arrêté préfectoral en date du 28 mars 2019 prorogeant de 18 mois le délai d'élaboration du plan de prévention des risques inondations (PPRI), porté ainsi au 20 octobre 2020, a été transmis à la commune d'Halsou.
<b>Les annexes</b>	
<i>Annexe relative au PPRI</i>	
Page 93 des annexes, il est indiqué qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) a été approuvé le 19 juin 2012. Or, cette date correspond à la prescription du PPRI, qui était en cours d'étude quand est survenue la crue de juillet 2014. <b>Il n'existe pas de PPRI approuvé sur la commune d'Halsou à ce jour.</b>	Rédaction complète des annexes page 93 : « Un plan de prévention des risques inondation (PPRI) a été approuvé le 19 Juin 2012. Ce PPRI a été abrogé en 2015. L'élaboration d'un nouveau PPRI a été prescrit le 20 avril 2016 » ➤ Le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLU) et les annexes (pièce n°6 du dossier de PLU) ont été complétés et actualisés en prenant en compte la cartographie des services de l'Etat transmise pour information en septembre 2019. Après Arrêt du PLU, un arrêté préfectoral en date du 28 mars 2019 prorogeant de 18 mois le délai d'élaboration du plan de prévention des risques inondations (PPRI), porté ainsi au 20 octobre 2020, a été transmis à la commune d'Halsou.
<i>Annexes relatives à la salubrité publique</i>	
Le dossier devra être complété par le schéma directeur d'assainissement, qui fait partie des documents devant figurer au nombre des annexes.	➤ Les annexes (pièce n°6 du dossier de PLU) ont été complétées
<i>Annexe : prise en compte de l'activité agricole (paragraphe 2.6)</i>	Rappel : L'analyse en relation avec ce diagnostic est produite page 221 et suivante du RP

SCoT	Remarques et Réponses de la collectivité
<b>AVIS du BUREAU SYNDICAL (04 avril 2019)</b>	
DEMANDE d'inscrire <b>dans le règlement des zones économiques</b> une prescription cadrant l'implantation des commerces conformément au SCoT. <b>Les commerces de plus de 500m<sup>2</sup> doivent y être interdits.</b>	➤ Le règlement (pièce n°4 du dossier de PLU) a été modifié
RECOMMANDE de préciser et de compléter l'orientation d'aménagement sur deux points :	
- Les conditions du phasage des différentes tranches peuvent être précisées et renforcées (par exemple, <b>une phase de construction ne pourrait être engagée qu'à condition que la phase précédente soit achevée</b> )	Echéancier présenté page 202 du rapport de présentation ➤ Le dossier arrêté est complété (rapport de présentation / OAP)
- <b>La nature des logements projetés et le nombre de logements sociaux à produire doivent être mieux explicités.</b> En effet, le Bureau rappelle l'importance, pour les projets menés en maîtrise publique, de faciliter la production de logements sociaux qui pourrait, à la lecture de l'OAP présentée, être plus ambitieuse, en particulier concernant la production de logements locatifs sociaux.	➤ Le dossier arrêté est modifié : L'emplacement réservé n°13 affiche la réalisation de 16 logements locatifs sociaux



CDPENAF (réunion en date du 29/03/2019)	
<b>Le règlement des zones A et N</b>	
<p><i>Avis sur le règlement des zones A et N relatif aux conditions d'édification des extensions et des annexes des habitations existantes :</i></p> <p>Considérant que les conditions limitatives de hauteur, d'implantation et de surfaces pour les extensions et les annexes des habitations existantes sont précisées dans le règlement des zones A et N ;  Considérant que la construction des piscines est autorisée mais non réglementée ;</p> <p><b>Avis favorable aux règlements des zones A et N sous réserve de les compléter par des règles encadrant la construction des piscines.</b></p>	<p>Intégrer les piscines « <i>non couvertes</i> » au titre des annexes en indiquant une distance maximale de 25m de l'habitation existante et une surface maximale spécifique de 50m²</p> <p>➤ <b>Le règlement (pièce n°4 du dossier de PLU) a été modifié</b></p>

Conseil Départemental (en date du 16 avril 2019)	
<b>Projet KARRIKA.</b>	
<p>Dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), est exposé le projet Karrika qui prévoit la création d'une zone d'activité et une ZAC (zone d'aménagement concerté) avec la création de 146 logements, des équipements (extension d'école et EHPAD).</p> <p>Nous voulons attirer votre attention vis-à-vis de la réalisation projetée de ce projet, sur le fait qu'elle <b>induit la nécessité de la modification des carrefours d'intersection avec la RD 650</b> compte tenu de l'augmentation de trafic prévisible sur cet axe routier.</p>	<p>Les études opérationnelles qui seront menées dans le cadre de la ZAC viendront affiner les accès / entrées / sorties / sens de circulation qui induiront (ou non) un aménagement des carrefours existants.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté est complété (rapport de présentation / OAP)</b></p>

Chambre d'agriculture (en date du 03 mai 2019)	
<p>Nous avons tout d'abord une remarque concernant le choix des zones Ap localisées au sud de la commune et à l'ouest (cf carte jointe). Les enjeux environnementaux n'ont pas été qualifiés de fort, aussi un zonage A est préférable pour que l'activité agricole puisse pleinement s'exercer avec des possibilités d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.</p>	<p>Aspects paysagers à considérer.</p> <p>Ce point a été relevé par la DDTM dans son avis et validé comme qualitatif pour la préservation des paysages :  <i>« Au bénéfice de la continuité écologique, les espaces boisés, les collines emblématiques, les espaces naturels et agricoles de la route des cimes sont préservés par un zonage N dont Nbd strict, EBC, A dont Ap strict. »</i></p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>
<p>Aussi certaines parcelles agricoles positionnées dans un zonage naturel devraient être classées en zone A plutôt que N du fait de leur caractère labourable ou de leur proximité à un bâtiment agricole (cf carte jointe). En effet, les milieux ouverts de ces secteurs, principalement valorisés par l'activité d'élevage, seraient mieux protégés par un zonage agricole sans pour autant compromettre le potentiel écologique et permettrait de répondre à des éventuels besoins futurs ou projets d'installation.</p>	<p>Le classement en zone N a été préféré au classement en A, du fait d'aspects paysagers et environnementaux à considérer (voir avis DDTM actant cette proposition). Cela n'empêche pas leur exploitation agricole.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>
<p>Il faudrait également pouvoir autoriser en zone Nbd les extensions de bâtiments agricoles qui pourraient être existants</p>	<p>Il n'y a pas de bâti agricole existant en secteur Nbd (pas sur le cadastre) raison pour laquelle leur extension n'a pas été envisagée.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>
<p>Enfin, nous vous alertons au niveau du zonage UC, le long de la route de la Plaine, sur la nécessité d'assurer les accès aux parcelles agricoles en retrait du front bâti qui s'étend le long de la route</p>	<p>Les accès sont tous garantis (cf. rapport de présentation)</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>

MRAE (Favorable tacite par absence d'avis au 6 mai 2019)	
<b>Absence d'avis émis par la MRAE dans le délai de 3 mois prévu à l'article R104-25 du code de l'urbanisme (Pyrénées-Atlantiques) 2019ANA87 / PP-2019-7842 Absence d'avis du 6 mai 2019</b>	
	Indications issues du site internet MRAE

2/ Récapitulatif des observations formulées pendant l'enquête publique (extraits du rapport du commissaire enquêteur remis le 19 août 2019) induisant réponse et/ou prise en compte par la collectivité et impliquant une éventuelle modification du dossier de PLU arrêté en vue de son approbation

Observations issues du registre Papier	Objet de la demande	Prise en compte dans le dossier pour approbation
Observation n° 1 : Monsieur ONDICOLA	Souhaite s'assurer du changement de destination possible de son laboratoire en maison d'habitation	Changement de destination prévu au projet de PLU arrêté. ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Observation n° 2 : Madame et Monsieur CASTANCHOA	Parcelle AE0019 : souhaite un reclassement en zone constructible  Parcelle AH049 : souhaite un reclassement en zone constructible et conteste l'identification de celle-ci en zone humide.	<u>Parcelle AE0019</u> : Cette parcelle en 2 <sup>ème</sup> rang nécessiterait une servitude de passage (pas de raccordement en eau et électricité au droit de la parcelle) et est actuellement exploitée. Cette demande est non recevable au regard du parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU (extension de l'urbanisation concentrée sur le bourg, délimitation ailleurs des quartiers au pourtour des espaces bâtis). ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b> <u>Parcelle AH049</u> : Il est confirmé la présence de zone humide sur cette parcelle. La justification est complétée au sein du rapport de présentation : <i>Identification d'une zone humide floristique selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009. Ces arrêtés précisent les deux critères permettant d'identifier les zones humides :</i> - Via la végétation, on parle alors de zones humides floristiques ; - Via la pédologie ; on parle alors de zones humides pédologiques. <i>L'expertise « Habitats naturels-flore » a révélé la présence d'une végétation dite « spontanée » qui s'exprime naturellement au sein de l'aire d'étude. 1 habitat naturel caractéristique des « zones humides floristiques » a été confirmé via des relevés floristiques, il s'agit de la prairie méso-hygrophile.</i> ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Observation n° 3 : Monsieur ARCE	Sollicite l'autorisation de construire en zone Uda	Sans objet (le permis a été délivré)
Observation n° 4 : Madame et Monsieur IPARRAGUERRE	Parcelles AN33/AP002 (AR03) : souhaite un classement en zone constructible	Ce terrain en discontinuité du bourg est pour partie naturelle et pour partie agricole. Cette demande est non recevable au regard du parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU (extension de l'urbanisation concentrée sur le bourg, délimitation ailleurs des quartiers au pourtour des espaces bâtis afin de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune). ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Observation n° 5 : Indivision MOURGUIART	Parcelle AD19 : souhaite un classement en zone constructible	Ce terrain est en extension des parcelles bâties du quartier Arttoenia. Cette demande est non recevable au regard du parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU (extension de l'urbanisation concentrée sur le bourg, délimitation ailleurs des quartiers au pourtour des espaces bâtis afin de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune). ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Observation n° 6 : Madame LATAPPY	Parcelle AT0051 : souhaite un classement en zone constructible	Ce terrain est en extension des parcelles bâties du quartier Arrateita. Cette demande est non recevable au regard du parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU (extension de l'urbanisation concentrée sur le bourg, délimitation ailleurs des quartiers au pourtour des espaces bâtis afin de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune). ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Observation n° 7 : Madame et Monsieur LARRARA	Souhaite des travaux de voirie, adressage des propriétés, l'ouverture du café, un entretien des haies, etc.	Sans objet avec la procédure de révision du PLU.
Observation n° 8 : Madame BERIE VERDUGO	Parcelle AH11 : souhaite un classement en zone constructible	Ce terrain est en extension des parcelles bâties du quartier. Cette demande est non recevable au regard du parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU (extension de l'urbanisation concentrée sur le bourg, délimitation ailleurs des quartiers au pourtour des espaces bâtis afin de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune, stopper l'urbanisation linéaire). ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié.</b>
Observation n° 9 : Monsieur ELICECHE	Quartier Arttonenia (parcelle AD0083) : souhaite un classement en zone constructible	Ce terrain est en extension des parcelles bâties du quartier Arttoenia. Cette demande est non recevable au regard du parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU (extension de l'urbanisation concentrée sur le bourg, délimitation ailleurs des quartiers au pourtour des espaces bâtis afin de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune). ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>

Observation n° 10 : Monsieur SAIGNE	Demande le maintien en zone N de ses parcelles en section AD	Le PLU classe en zone N les parcelles citées ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Observation n° 11 : Monsieur SAINT ESTEBEN	Parcelle UC43 : Demande la possibilité de transformer / rénover son garage	La parcelle est classée en zone UC. Une autorisation d'urbanisme sera à demander avant de réaliser les travaux.
Observation n° 12 : Monsieur HEGOAS	Parcelle AH 29 : souhaite diviser sa parcelle	La division est possible dans la partie classée en zone UC.
Observation n° 13 : Madame et Monsieur KRECKELBERGH (+courrier n°5)	Parcelle AC10 : souhaite transformer son cabanon en maison d'habitation	Cette parcelle située au Sud de la voie ferrée à proximité de la zone inondable délimitée suite à la crue de juillet 2014 n'a pas vocation à être retenue pour recevoir une nouvelle habitation (contraintes liées à la voie ferrée, risque inondation et inaptitude des sols à recevoir un assainissement autonome). ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Observation n° 14 : Madame LATAPPY	Cf. Observation n°6.	Cf. Observation n°6.
Observation n° 15 : Madame et Monsieur ARRECHEA	Quartier Arasteyeta : demande que l'arrière de sa parcelle soit constructible	Ce terrain est en extension des parcelles bâties du quartier. Cette demande est non recevable au regard du parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU (extension de l'urbanisation concentrée sur le bourg, délimitation ailleurs des quartiers au pourtour des espaces bâtis afin de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune). ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b> Il est précisé par ailleurs que l'emplacement réservé n°4 est conservé pour garantir l'accès au terrain agricole exploité.
Observation n° 16 : Monsieur ELICECHE	Parcelle AC39 : demande une amélioration du chemin d'accès et souhaite un classement en zone constructible	La parcelle est, pour majeure partie classée, en zone naturelle et est identifiée en élément de paysage à préserver (vues lointaines à préserver). La partie ouest, classée en zone 1AUy est, elle, identifiée, pour participer à la gestion globale des eaux pluviales au sein du projet d'aménagement du projet Karrika. ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Observation n° 17 : Monsieur ELICECHE	Parcelles AA17/AA21/AD88/AD83/AD84 : souhaite un classement en zone constructible	Il est connu sur ce secteur un aléa inondation. La route (impasse) est très étroite et n'est pas en capacité de recevoir une augmentation du nombre de véhicules entrant et sortant quotidiennement. Il est en conséquence fait le choix dans le projet de ne plus urbaniser ce quartier et limiter ainsi les riverains aux risques et nuisances. ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Observation n° 18 : Monsieur VIANEY	Demande des précisions sur le classement de sa parcelle	La parcelle est située en zone N (et non en A car plus de caractère agricole), le changement de destination du bâtiment identifié possible.
Observation n° 19 : Madame et Monsieur CASTANCHOA	Parcelle AH15 : souhaite un classement en zone constructible	Ce terrain exploité est en extension des parcelles bâties du quartier Arrateita. Cette demande est non recevable au regard du parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU (extension de l'urbanisation concentrée sur le bourg, délimitation ailleurs des quartiers au pourtour des espaces bâtis afin de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune). ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Observation n° 20 : Monsieur IBARRA	Parcelle AP57 : souhaite un classement en zone constructible	La parcelle AP57 est classée en zone UC du PLU arrêté et donc est constructible.
Observation n° 21 : Monsieur MALAFOSSE	Parcelle A49 / quartier Arraia : souhaite connaître les démarches pour que son terrain devienne constructible	Le terrain en question est un terrain exploité en extension des espaces bâtis du quartier Arraia. Au regard du parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU (extension de l'urbanisation concentrée sur le bourg, délimitation ailleurs des quartiers au pourtour des espaces bâtis afin de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune), cette parcelle a été classée en zone agricole et le restera pour l'approbation du PLU. Le déclassement de cette parcelle ne pourrait s'effectuer que par révision du document d'urbanisme. ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Observation n° 22 : Messieurs EPALZA	Parcelle AC42 : souhaite un classement en zone constructible	La parcelle est classée en zone naturelle pour des raisons paysagères, et notamment garder la perspective du bourg vers les montagnes (et identifiée en élément de paysage à préserver (vues lointaines à préserver). Elle n'a pas vocation à évoluer. ➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b>
Observation n° 23 : Monsieur OXANDABURU	Parcelle AN39 et AN40 : souhaite connaître ses droits à construire au sein de l'espace vert protégé.	Possibilité d'étendre les constructions existantes dans la limite de 10%, de faire des annexes et garages. La possibilité de faire des piscines (prise en compte des avis PPA) a été ajoutée dans le règlement pour approbation.

Observations issues du registre Dématérialisé (dont les courriers)	Objet de la demande	Remarques et Réponses de la collectivité
Observation n° 24 : Madame BALLAND	Parcelles AC23, AC27, AC108 : souhaite que l'espace vert protégé soit maintenu	<p>Ce terrain artificialisé, divisible, situé en cœur de bourg, identifié dès lors comme stratégique, est intégré au périmètre de Déclaration d'Utilité Publique d'intérêt général du projet Karrika.</p> <p>Ce terrain n'est pas identifié comme « éléments du paysage qui participent à l'identité de la commune et à ses différentes entités paysagères », à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> les talwegs boisés (motifs identitaires, à forte valeur visuelle, rôle écologique important).</li> <li><input type="checkbox"/> les réseaux de haies (qui structurent le paysage et contribuent à la mise en scène des perspectives + rôle écologique important).</li> <li><input type="checkbox"/> les coupures d'urbanisation entre les ensembles bâtis (essentiels à la bonne lisibilité du site)</li> <li><input type="checkbox"/> les coteaux boisés formant écrin du bourg et de l'église</li> <li><input type="checkbox"/> les glacis en herbe du talus de la terrasse du bourg</li> <li><input type="checkbox"/> les alignements d'arbres le long des voies (structurants dans le paysage urbain, motif de cohérence et de continuité dans la ville).</li> <li><input type="checkbox"/> les vastes ensembles de collines naturelles et agricoles, notamment sur la route des cîmes</li> </ul> <p>Pour toutes ces raisons, ce terrain présente un potentiel constructible cohérent avec le parti d'aménagement retenu dans le PLU, en adéquation totale avec le cadre législatif et réglementaire qui s'impose. Il est donc conservé constructible.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>
Observation n° 25 : Euskal Herriko Laborantza Ganbara	Remarques générales formulées sur les besoins exprimés au sein du PLU	<p>Le développement prévu est basé sur la croissance démographique actuelle. Remarque qui dépasse également l'objet du PLU (besoins alimentaires).</p> <p>Sans objet avec la procédure de révision du PLU.</p>
Observation n° 26 : Monsieur GHARIANI	Remarques sur le fonctionnement du quartier (ordures, stationnement, panneau de signalisation)	Sans objet avec la procédure de révision du PLU.
Observation n° 27 : Mesdames et Messieurs EPALZA	Cf. observation n°22 page précédente	Cf. observation n°22 page précédente
Observation n° 28 : Monsieur et Madame ELICECHE	Cf. observation n°17 page précédente	Cf. observation n°17 page précédente
Observation n° 29 : Monsieur ELICECHE	Cf. observation n°16 page précédente	Cf. observation n°16 page précédente
Observation n° 30 : SYNDICAT DES MOBILITES PAYS BASQUE ADOUR	Précisions apportées sur le projet de pôle d'échange multimodal de proximité	➤ <b>Le dossier arrêté est complété par les éléments fournis (rapport de présentation / OAP)</b>
Observation n° 31 (Courrier n° 1) : Madame BOUDIN	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°4	<p>L'emplacement réservé n°4 est maintenu pour garantir à terme l'accès aux terrains agricoles exploités.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté n'est pas modifié</b></p>
Observation n° 32 (Courrier n° 2) : Monsieur ELICECHE	Cf. observation n°16 page précédente	Cf. observation n°16 page précédente
Observation n° 33 (Courrier n° 3) : Madame IBARRA	Cf. observation n°20 page précédente	Cf. observation n°16 page précédente
Observation n° 34 (Courrier n° 4) : Madame BALLAND et Monsieur ETCHEVERRIA	Souhaite des précisions sur la nature de l'emplacement réservé instauré sur leur parcelle (AD0069)	<p>L'emplacement réservé est maintenu pour garantir à terme un élargissement du chemin d'accès aux différentes parcelles qu'il dessert.</p> <p>➤ <b>Le dossier arrêté a été complété par les dimensions des emplacements réservés</b></p>