

REÇU LE

06 JAN. 2020

M'2020-021

ENQUÊTE PUBLIQUE

N° E19000132 / 64

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE D'IBOS
Hautes-Pyrénées

du lundi 4 novembre au vendredi 6 décembre 2019

Commissaire enquêteur :
Elisabeth SALON
6 rue Jean de la Bruyère
65430 SOUES

ENQUÊTE PUBLIQUE

Hautes-Pyrénées

Lundi 4 novembre 2019 – Vendredi 6 décembre 2019

MODIFICATION N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE D'IBOS

SOMMAIRE

1 - RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1-1 Préalables à l'enquête.....pages 3 à 4
- 1-2 Déroulement de l'enquête.....pages 5 à 12
- 1-3 La modification n°1 du PLU d'IBOS.....pages 13 à 18
- 1-4 Observations du public..... page 19
- 1-5 Analyse du commissaire enquêteur.....pages 20 à 22

2 - CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur

pages 23 à 25

3 – ANNEXES.....pages 26 à 37

1 - RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Rapport d'enquête sur la modification n°1 du PLU de la commune d'IBOS

1.1 PREALABLES A L'ENQUETE

Par arrêté n° 2019-SAEU-15 en date du **3 octobre 2019**, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération TARBES-LOURDES-PYRENEES (CATLP) prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique portant sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'urbanisme de la commune d'IBOS.

Par décision n° E19000132/64 en date du **4 septembre 2109**, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU me désigne pour conduire cette enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article 1 de l'arrêté désigné ci-dessus, l'enquête s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du **4 novembre au 6 décembre 2019**.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des permanences effectuées en mairie d'IBOS (siège de l'enquête). Le public avait également la possibilité d'annoter ses observations sur le registre d'enquête déposé à la mairie ou d'adresser un courrier au commissaire enquêteur à la mairie (Place Verdun) ou de lui adresser un courriel à : enquetepublique-modif1-plu-ibos@agglo-ttp.fr

Pendant la durée de cette enquête, le public avait accès au dossier pour consultation en mairie d'IBOS et au bâtiment de la Communauté d'Agglomération à TARBES (30 rue Saint Exupéry) ainsi que sur un poste informatique mis à la disposition du public en ces lieux et sur les sites internet de la mairie www.mairie-ibos.fr et de la CATLP www.agglo-ttp.fr

La publication de **l'avis d'ouverture d'enquête** a été effectuée, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête :

- Par deux insertions de presse dans les éditions de "La Nouvelle République des Pyrénées" et de la "Dépêche du Midi" les 17/10/2019 et 05/11/2019.

- Par voie d'affichage au siège de la CATLP à JUILLAN et au bâtiment de la Communauté d'Agglomération à TARBES.

- Par voie d'affichage sur les panneaux habituels de la mairie ainsi qu'au quartier du POUHEY et sur le site faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation dans le projet de la modification n°1 du PLU d'IBOS (2 route de Pau à IBOS).

- Sur les sites internet de la CATLP et de la mairie d'IBOS.

La vérification de cet affichage a été effectuée par le commissaire enquêteur et **un certificat d'affichage** a été établi par Monsieur le Président de la CATLP le 24 octobre 2019.

Affichage sur le site de la modification n°1 du PLU, 2 route de PAU :



Le registre d'enquête a été ouvert le 4 novembre 2019 par le commissaire enquêteur et clôturé à l'issue de l'enquête et remis le 6 décembre 2019, dernier jour de l'enquête, au commissaire enquêteur pour analyse.

1-2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cadre juridique du projet

La Communauté d'Agglomération TARBES-LOURDES-PYRENEES, créée en date du 29 novembre 2016, regroupe 86 communes et est compétente de plein droit, au lieu et place des communes membres, en matière d'aménagement de l'espace communautaire et plus particulièrement pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme.

C'est à ce titre que la CATLP conduit la procédure de modification n°1 du PLU de la commune d'IBOS.

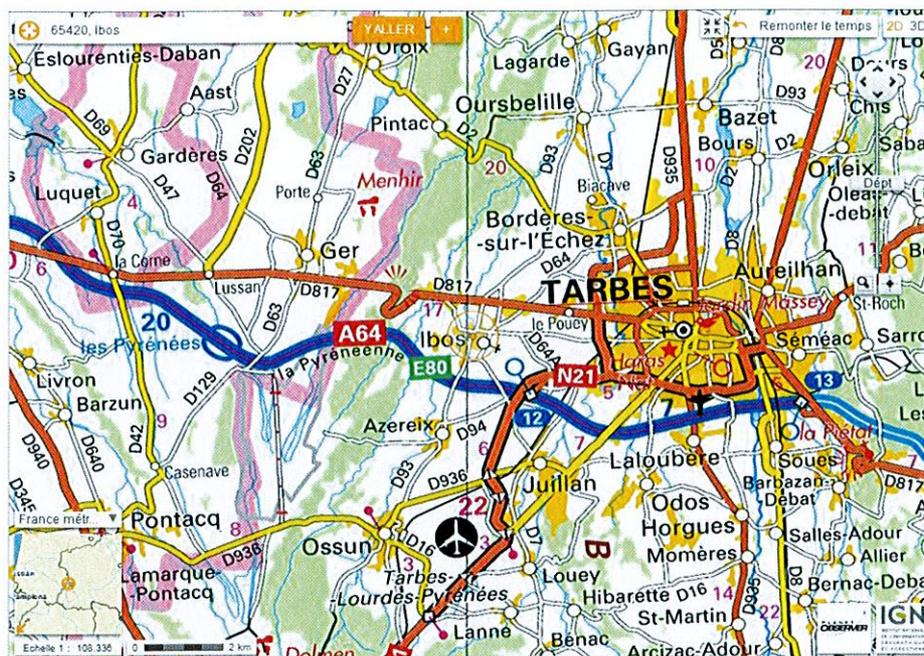
L'enquête publique est ouverte en vertu :

- Du Code des Collectivités Territoriales (articles L 5211-9 et L 5216-5),
- Du Code des relations entre le public et l'administration (articles L 330-1 et R 330-2 et suivant),
- Du Code de l'urbanisme (articles R 153-9 et L 153-41 et suivants),
- Du Code de l'Environnement (articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants),
- De l'arrêté préfectoral du 29/11/2016 portant la création de la CATLP et précisant ses compétences en matière d'aménagement de l'espace : SCoT, PLU, cartes communales,
- De la délibération n°8 du 27/03/2019 du Conseil Communautaire de la CATLP relative aux délégations de compétences consenties au Bureau Communautaire,
- De la délibération n°4 du 17/11/2017 du Bureau Communautaire de la CATLP prescrivant la modification n°1 du PLU d'IBOS tendant à ouvrir à l'urbanisation un secteur de la zone d'activités Nord de la commune,
- De la décision de la DREAL (MRAe Occitanie) de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas, le 27/08/2019,
- De la délibération du Conseil Municipal d'IBOS du 13/07/2016 approuvant le PLU,
- De l'avis des Personnes Publiques Associées et Concernées,
- De la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU de me désigner commissaire enquêteur.

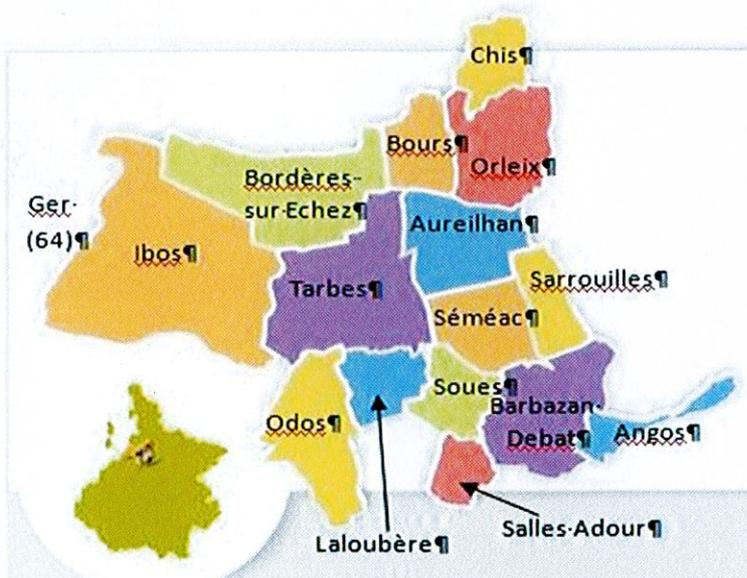
Localisation du projet

La commune d'IBOS se situe dans la plaine de l'Adour à environ 10 km à l'ouest de la commune de TARBES avec laquelle elle a une frontière commune.

IBOS s'étend sur 3 317 ha jusqu'au revers du plateau de Ger qui matérialise la frontière départementale avec le département des Pyrénées Atlantiques et la frontière régionale entre la Nouvelle Aquitaine et l'Occitanie.



IBOS appartient à la Communauté d'Agglomération **TARBES-LOURDES-PYRENEES**. Le territoire de la commune est compris entre l'autoroute A64, la route de PAU RD 817 et la zone verte Parc des Pyrénées.



L'altitude de la commune d'IBOS varie de 292 m à l'est à 432 m à l'ouest.

La commune est traversée par le cours d'eau Le Mardaing.

La population, en augmentation constante jusqu'en 2008, atteint 2 780 habitants.

IBOS possède un important pôle commercial et d'activités prépondérant, le Méridien. Cette zone nord est très attractive pour l'agglomération tarbaise et les communes environnantes. Egalement, le long de la route de Pau, le quartier du Pouey comprend un important secteur d'activités au milieu d'habitations individuelles.

La modification n° 1 du PLU concerne cette zone d'activités Nord ouverte à l'urbanisation selon des règles adaptées à laquelle s'ajoute une nouvelle réglementation pour les différentes zones du PLU.

La commune est à l'entrée du département des Hautes Pyrénées depuis les Pyrénées Atlantiques et à l'entrée de la région Occitanie depuis la Nouvelle Aquitaine, ce qui lui confère une position particulière pour laquelle la commune et la CATLP souhaitent un aménagement réglementé autour de la route de PAU, pour une bonne unité de perception depuis l'espace public.

Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été présenté au commissaire enquêteur le 3 septembre 2019, de façon globale dans un premier temps puis point par point dans un second temps par la personne chargée de mission du Service Aménagement de l'Espace et Urbanisme, Direction de l'Attractivité et de l'Aménagement du Territoire de la CATLP.

Un dossier sur support matériel, des courriers et des documents de complément ont ensuite été adressés au commissaire enquêteur courant septembre.

Contenu du dossier soumis à la présente enquête :

- **1° partie** : Les documents relatifs à l'organisation de l'enquête publique

- Note de présentation générale :

 L'enquête publique : contexte, objet de l'enquête et les textes la régissant

 Les coordonnées de la CATLP, autorité organisatrice et Maître d'Ouvrage

 La procédure de modification n°1 du PLU d'IBOS : les objectifs poursuivis par la CATLP et la commune d'IBOS, le choix de la procédure de modification dite de droit commun, le déroulement de la procédure de modification de droit commun et l'approbation du projet de modification n°1 du PLU d'IBOS.

- Désignation du commissaire enquêteur le 4 septembre 2019.

- Arrêté n° 2019-SAEU-15 en date du 3 octobre 2019 (10 articles) de M. le Président de la CATLP.

- Avis d'enquête publique.

- Parutions de l'avis d'enquête publique dans deux journaux locaux les 17 octobre et 5 novembre 2019.

- **2° partie** : Les documents relatifs à la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'IBOS.

- Décision n° 2018-64 en date du 1° août 2018 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées (CATLP) concernant le choix du prestataire en charge d'accompagner la collectivité dans la réalisation des documents nécessaires à ce projet (Atelier ATU-SARL ADING de TOULOUSE) .

- Délibération adoptée par le Bureau Communautaire de la CATLP du 17 novembre 2019 concernant la décision d'engagement de la modification n°1.

- Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Occitanie (MIRAE) de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R 104-28 du Code de l'Urbanisme sur la modification n°1 du PLU de la commune d'IBOS le 27 août 2019.

- Avis de la Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers le 17 juillet 2019.

- Arrêté préfectoral n° 65-2019-09-004 statuant sur la demande de dérogation en vue d'ouvrir à l'urbanisation certaines zones en application de l'article L 142-5 du Code de l'Urbanisme le 2 septembre 2019.

- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC) :

Région Occitanie

Direction Régionale des Affaires Culturelles des Hautes Pyrénées

Direction Départementale des Territoires des Hautes Pyrénées

Chambre d'Agriculture des Hautes-Pyrénées

Institut National de l'Origine et de la Qualité des Pyrénées Atlantiques

Institution Adour (Hautes Pyrénées-Gers-Landes-Pyrénées Atlantiques)

Commune d'IBOS : Extrait du registre des délibérations du conseil municipal (avis sur les couvertures dans le cadre de la modification n°1)

CATLP service Aménagement de l'espace et Urbanisme

Direction du Développement Local des Hautes-Pyrénées (avis sur l'accès sur la RD 817, route de PAU)

Synthèse des avis des PPA et PPC et proposition de réponses par la maîtrise d'ouvrage.

- **3° partie** : Présentation du contenu du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'IBOS.

- Modification n°1 du PLU : Notice (éléments de cadrage et la procédure de modification n°1).

Espaces concernés par la modification de droit commun (localisation des espaces concernés par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone d'activités Nord, occupation du sol et organisation et urbanisme local).

Modification n°1 du PLU (modification du règlement graphique du PLU d'IBOS, rédaction d'un règlement écrit pour la zone AUx-zone à urbaniser destinée à recevoir des constructions et installations à vocation d'activités, élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation-AOP, justifications de la procédure au regard des articles L 11-6 et L 11-8 du Code de l'Urbanisme et évolutions du règlement écrit du PLU d'IBOS).

- Modification n°1 du PLU : OAP

Objectifs et philosophie de l'OAP.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers (unité architecturale et urbanistique, perception depuis l'espace public, optimisation de la parcelle, limites, clôtures, accès et palette végétale).

Programmation et justification de l'OAP (trame paysagère, surfaces bâties et mobilité/accès/stationnement).

Phasage de l'OAP.

- Règlement écrit modifié du PLU :

Dispositions générales (champ d'application, portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols, division du territoire en zones, organisation du règlement, adaptations mineures, ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, reconstruction des bâtiments après un sinistre, protection et prise en compte du patrimoine archéologique, mouvements de sols liés au phénomène de retrait gonflement des argiles, Plan de Prévention des Risques-PPR, arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport TARBES-OSSUN-LOURDES (TOL)-PEB, dispositions particulières, réglementation des clôtures et des démolitions et palette végétale)

Dispositions applicables aux zones (UA, UB, UC, UI, Us, Ux, AU, nouvelle zone AUx issue de la zone AU0, AU0, A et N).

- Règlement de zonage actuel (plan format A3).

- Règlement de zonage modifié du PLU d'IBOS (plan format A3) et zoom sur la zone d'activités Nord (secteur dont le zonage est modifié plan format A4).

Deux documents graphiques : révision du PLU (échelle 1/10000) et modification n°1 du PLU.

Visite du site

Le 16 octobre 2019, en possession du dossier d'enquête, le commissaire enquêteur a visualisé la zone nord d'activités concernée par la modification n°1 du PLU afin d'appréhender les infrastructures et les zones végétalisées ; le 4 novembre 2019, il a fait le tour du site avec prise de photos des deux entreprises implantées dont l'une a un besoin d'installation durable évident.

Local actuel dans un préfabriqué :



Site de la zone à urbaniser :



Entretiens préalables

Les documents concernant la modification n°1 et les entretiens avec la personne chargée de mission du Service Aménagement de l'Espace et Urbanisme de la CATLP, avec Monsieur le Maire et avec Monsieur le Secrétaire Général des Services de la commune d'IBOS lors des permanences ont permis au commissaire enquêteur d'appréhender avec plus de précision certains aspects du projet.

Information du public

L'information du public a été réalisée d'une part par affichage de l'avis d'enquête aux emplacements communaux habituels, sur le site de la commune et de la CATLP, dans les locaux de la CATLP et sur le site concerné par la modification n°1, dans les délais réglementaires et d'autre part, par deux insertions de presse dans deux journaux locaux.

Permanences en mairie

Elles ont été tenues dans les locaux de la mairie aux jours et heures convenus :

Mardi	Samedi	Jeudi	Vendredi
05/11/2019	23/11/2019	28/11/2019	06/12/2019
9h-12h	9h-13h	15h-18h	15h-18h

La commune a très bien accueilli et installé le commissaire enquêteur dans un local approprié pour les permanences et aucun incident n'est à noter. De même très bon accueil dans les locaux de la CATLP.

L'enquête publique s'est déroulée **du lundi 4 novembre au vendredi 6 décembre 2019**.

Inscriptions sur le registre

Le registre d'enquête a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et clôturé le vendredi 6 décembre 2019, à l'issue de l'enquête, et remis au commissaire enquêteur, pour analyse, dans les délais requis.

Pendant la durée de l'enquête, le public avait accès au dossier pour consultation et pouvait annoter ses observations sur le registre d'enquête déposé dans la mairie d'IBOS. Ces documents étaient consultables durant les heures habituelles d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête était aussi consultable en ligne sur les sites de la commune et de la CATLP.

Les observations pouvaient également être envoyées par courrier à la mairie et par courriel à l'adresse électronique suivante : enquetepublique-modif1-plu-ibos@agglo-tilp.fr

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des permanences effectuées dans la mairie.

Au cours des 4 permanences, il y a eu 9 observations pour information ou formulation d'observations.

Aucun courrier ou courriel n'a été déposé en mairie ou en ligne ou envoyé en mairie.

Pièces jointes : 3 documents (plans) ont été joints à l'observation n°4.

Avis des PPA et des PPC

PPA et PPC	DATE	AVIS <i>Réponse du MO</i>
Région Occitanie	01/07/2019	Accuse réception et transmet à la Direction de l'Aménagement, du Foncier et de l'urbanisme CDPENAF <i>Le MO prend acte de cette information</i>
DDT Hautes-Pyrénées CDPENAF	29/07/2019	Favorable <i>Le MO prend acte de cet avis</i>
Institut Adour		Avis de compatibilité au SAGE sans réserve ni recommandation
Chambre d'Agriculture Hautes-Pyrénées	06/09/2019	Favorable <i>Le MO prend acte de cet avis</i>
INAO Institut de l'Origine et de la Qualité	17/09/2019	Projet de modification ne porte pas atteinte aux appellations concernées <i>Le MO prend acte de cette information</i>
Direction Régionales des Affaires culturelles	11/07/2019	Problème posé par le choix des couvertures en toitures <i>Le MO prend acte de cet avis concernant les matériaux de couverture</i>
CATLP Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées	30/09/2019	Remarques sur la hauteur des clôtures et le non recours aux énergies renouvelables <i>Le MO prend acte de cet avis et réétudiera les hauteurs de clôture en zone UA</i>
Département des Hautes-Pyrénées direction du développement local	04/10/2019	Remarques sur l'accès par rapport à la RD 817 <i>Aucun accès direct sur la RD 817 et additif concernant les plantations</i>
Commune d'IBOS	26/09/2019	Quelques remarques sur des erreurs de plume à reconsidérer <i>Le MO prend acte de ces remarques et modifiera ce qui doit l'être</i>

L'examen de ce tableau de synthèse met en évidence que la majorité des observations et remarques a été prise en compte par le service urbanisme de la Communauté d'Agglomération.

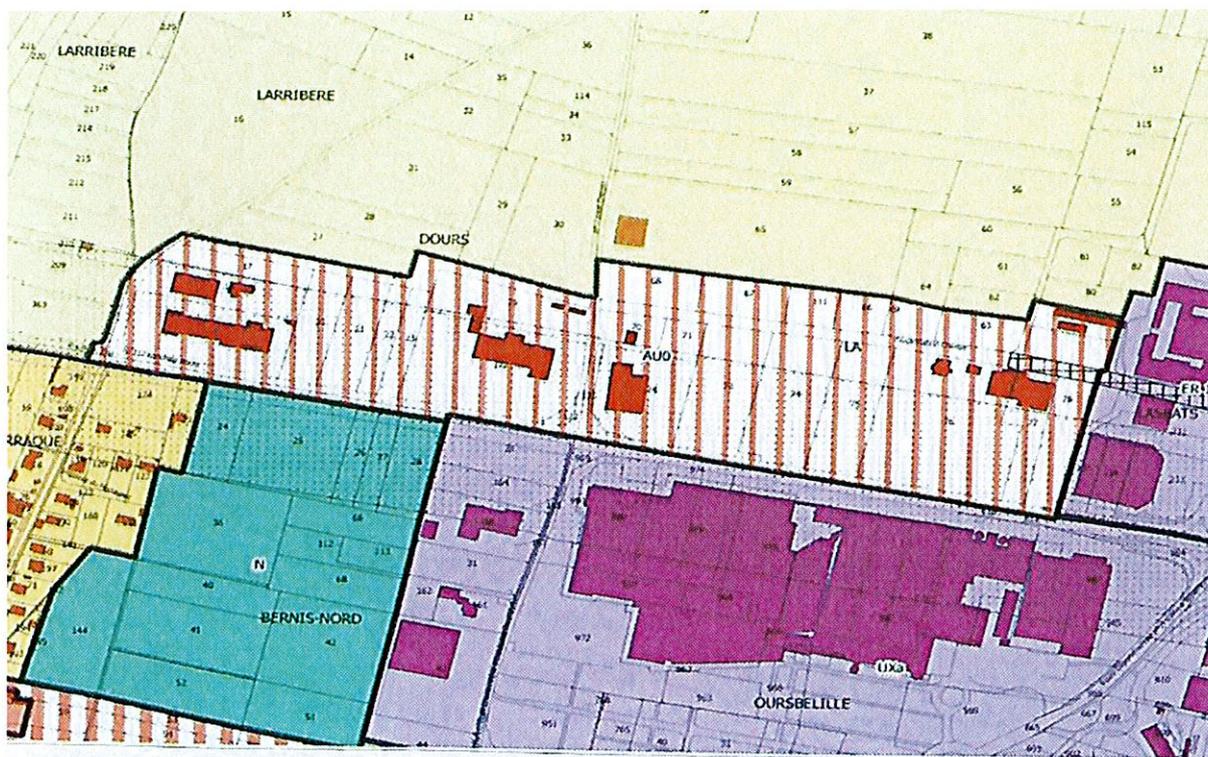
1-3 LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE D'IBOS

Objectifs et attendus de la modification n°1 du PLU d'IBOS

- Ouvrir à l'urbanisation un secteur de la zone Nord afin d'assurer le déploiement d'activités économiques
- Elaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur cette zone d'activités Nord
- Définir les règles qui seront applicables à la nouvelle zone AUx (secteur de la zone d'activités Nord ouvert à l'urbanisation).
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit du PLU pour faciliter l'instruction des autorisations de construire
- Notifier au commissaire enquêteur les éventuelles observations par rapport à la modification n°1 du PLU d'IBOS pendant la durée de l'enquête.

Délimitation du périmètre d'étude

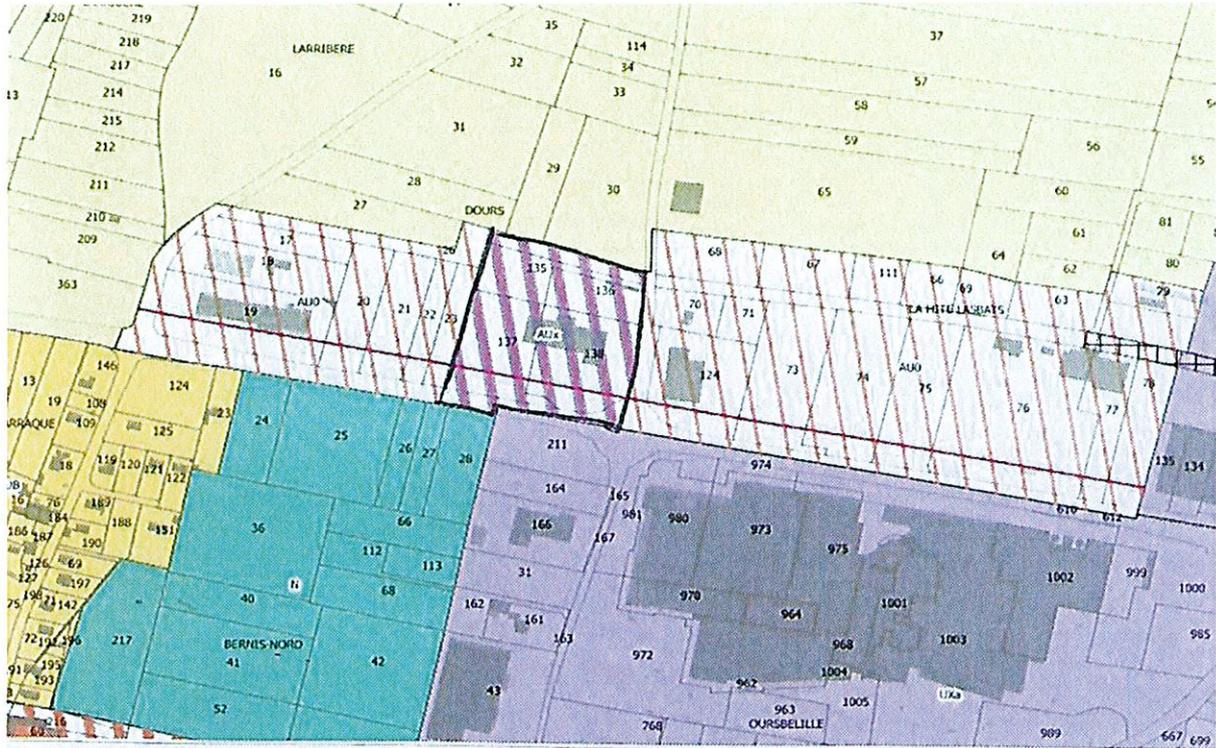
La zone AU0 d'activités Nord de la commune d'IBOS (partie hachurée) sur 11,16 ha :



La zone AU0 du PLU en vigueur

Cette zone Nord concernée par une ouverture partielle à l'urbanisation était classée en zone AU0 au PLU d'IBOS. La modification n°1 du PLU va permettre de définir une zone AUx ouverte à l'urbanisation pour développer des activités économiques.

Création de la zone AUx au sein de la zone AU0 :



La zone AUx du PLU modifié

La surface des espaces ouverts à l'urbanisation est de 24 558 m² (zone encadrée).

A l'origine cette parcelle AUx était occupée par l'entreprise industrielle BENOIT qui a trouvé deux acquéreurs porteurs de projets économiques. Le bâtiment existant a été aux deux tiers démoli.

La partie restante du bâtiment, à l'Ouest, a été réhabilitée par la SAS CLIMATEC PYRENEES :



La partie Est de la parcelle d'environ 1 ha, occupée par l'enseigne DEBARD AUTOMOBILES, comprend un préfabriqué et un important parc automobile.

Méthodologie du projet

La trame globale de mise en œuvre de ce projet d'urbanisation de la zone d'activités Nord s'effectue selon le cursus suivant :

Première partie de la modification n°1 du PLU

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, en réalisant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble de la zone en respectant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. L'article 2-1 relatif aux zones AU préconise : « Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique OAP du présent PLU... ».

Objectifs du PADD du PLU :

- Intégrer les orientations générales du grand territoire et définir les objectifs à l'horizon 2025
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les territoires agricoles
- Recenser et conforter le développement urbain du bourg
- Soutenir et favoriser l'activité économique.

Cette zone AU0 comprend des terrains destinés à l'urbanisation situés dans des secteurs raccordables au réseau d'assainissement et devra être aménagée de façon cohérente. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU ou la réalisation d'une zone d'aménagement concerté. Le schéma d'aménagement prend la forme d'une OAP.

L'aménagement de cette zone est précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en respectant le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune.

Une partie de la zone AU0 est en zone inondable d'après le PPRI de la commune. La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. La zone est soumise à de fortes précipitations et il est important que le sol de la parcelle puisse absorber l'excès de pluie.

Il est important de maintenir un pourcentage conséquent de surfaces filtrantes ; l'imperméabilisation massive des parcelles ne favoriserait pas le circuit de l'eau de façon efficace.

- Objectifs de l'OAP :

Maintenir l'aménagement foncier agricole : la zone AUx, friche industrielle avant la vente aux deux repreneurs, n'est pas concernée par cet objectif.

Retraiter en façade en vitrine sur la RD 817 : les futures constructions de la zone AUx devront obéir à une réglementation stricte en matière d'esthétisme le long de la route de PAU (limite par rapport à l'axe de la voie, hauteur des bâtiments, végétalisation et qualité des matériaux).

Aménager une voie centrale de desserte : les projets en zone AUx des deux entreprises ont intégré cet objectif en prévoyant une entrée par la RD 817 au sud et une sortie par le chemin d'Oursebelille à l'est.

Les objectifs du PADD du PLU de la commune sont intégrés à l'OAP de la zone AU0.

Cependant dans la modification n°1 du PLU, seule une partie de la zone AU0 est ouverte à l'urbanisation afin de répondre aux besoins d'extension et de construction des deux entreprises propriétaires de la parcelle en zone AUx.

Le projet de l'enseigne DEBARD AUTOMOBILES conçu par M.C ARCHITECTURE s.a.s.u. d'ALBI prévoit la construction d'un bâtiment pour cette concession automobile. Le PLU actuellement en vigueur ne permet pas la réalisation de ce projet en zone AU0.

La modification n°1 du PLU permettra l'urbanisation pour activités économiques sur la zone AUx nouvellement nommée à l'intérieur de la zone AU0.

Cette modification du PLU nécessite une enquête publique pour être conforme au droit.

- Rédiger une modification du règlement du secteur AU0 ouvert à l'urbanisation est nécessaire pour la zone AUx précisant les normes de constructions et installations à vocation d'activités. Dans la partie réglementaire, qui doit être compatible avec l'OAP liée à la zone Nord et conforme aux dispositions réglementaires du Règlement Local de Publicité, 16 articles indiquent les obligations et les interdictions sur cette zone, entre autres :

- Occupations et utilisations du sol interdites ou admises à des conditions particulières
- Accès, voiries et réseaux
- Implantations des constructions par rapport aux limites et aux voies
- Emprise au sol
- Aspect des constructions
- Stationnement
- Plantations
- Intégration des énergies renouvelables aux constructions.

L'élaboration d'un règlement spécifique à la zone AUx est compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AU0.

Deuxième partie de la modification n°1 du PLU

Modifier certains points du règlement écrit ou partie réglementaire du PLU afin de pallier certaines incohérences de rédaction posant problème à l'instruction des autorisations d'urbanisme ou qui ne conviennent plus à la commune :

- Zones UA, UB, UC, UI, Us, UX, AU, A : simplification de l'accès à un terrain constructible.
- Zones UA et UB : additifs pour les matériaux de couverture teinte ardoise pour toiture de pente supérieure ou égale à 50 % et pour les autres matériaux de couverture dans le cadre de réfection de toiture. Les aspects des façades et des menuiseries doivent être conformes à l'étude « Habitat et cadre de vie en centre-bourg ».
- Zones UA, UB, UC sont concernées par l'aspect extérieur :
 - UA : clôture maçonnée de hauteur minimale de 2 m
 - UB : hauteur des constructions de 10 m au lieu de 13 m et additif pour l'harmonisation du bâti et des clôtures contigus
 - UC : suppression de l'article UC 11 trop contraignant concernant les couleurs du bâti.
- Zone UC : emprise au sol des bâtiments et installations limitée à 20 % excepté pour les habitations.
- Zone UC : le stationnement des véhicules (article 12) pour établissement à usage commercial, artisanal, industriel, bureaux ou services passe de 1 place pour 50 m² de plancher à 7 places pour 40 m².

Le quartier du Pouey est concerné par cet article. De nombreuses habitations sont acquises et démolies par les entrepreneurs pour construire d'imposants bâtiments : cette règle a pour but de mettre fin à cette tendance afin de maintenir un habitat individuel dans ce quartier.

Sur ces terrains, le stationnement est réduit ce qui oblige les clients à se garer en bordure de la RD 817 en toute insécurité.

- Zones UA, UB, UI et UX : le stationnement des véhicules pour établissement à usage artisanal ou industriel de 2 places pour 40 m² de surface de plancher est maintenu mais l'ajout de stationnement des véhicules utilitaires est supprimé dans le cas où ces véhicules seraient acquis ultérieurement ce qui mettrait la mise en œuvre impossible.

- Zones UI et UX : « occupations et utilisations des sols admises », cet article est annulé et remplacé, pour ces zones qui accueillent des activités afin de limiter les possibilités de réaliser des habitations pour le gardiennage uniquement. Ces habitations devront être intégrées au bâtiment d'activités et la surface au plancher ne dépassera pas 80 m².

Cette mention apparaît dans la nouvelle zone AUx évoquée dans la première partie de la modification n°1 du PLU.

- Zone UX : suppression de l'article UX 13 concernant la palette végétale car l'application de la palette végétale s'applique sur l'ensemble des zones.

- Zone UB : implantation des constructions par rapport aux emprise publiques et aux voies avec un recul minimum de 5 m au lieu d'un recul maximum de 5 m.

Cette modification de la réglementation du PLU nécessite également une enquête publique pour être conforme au droit.

Documents d'urbanisme existants

Le PLU de la commune d'IBOS a été adopté en 2016.

1-4 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Tableau des observations

Il a été recensé, au cours de l'enquête, 9 observations ou besoins d'observations du public. Voir tableau **annexe n°1 pages 27, 28 et 29**.

Entretien avec la représentante du service urbanisme de la CATLP

Le commissaire enquêteur a sollicité un entretien auprès de la représentante du service urbanisme de la CATLP afin d'obtenir l'historique du projet et l'avis technique des experts sur le projet.

L'avis du MO est nécessaire pour éclairer certaines observations concernant des éléments d'implantation et de végétalisation des parcelles concernées et pour préciser la nouvelle réglementation en zone UC.

La liste des besoins d'informations complémentaires a été commentée lors de la remise du procès-verbal des observations au Maître d'Ouvrage.

Le procès-verbal des observations a été remis et commenté au service urbanisme de la CATLP le 10/12/2019.

Voir PV des observations **annexe n°2 page 30**.

Les réponses du Maître d'Ouvrage sont en **annexe n°3 pages 31, 32 et 33**.

Localisation des observations

Les 9 observations peuvent être classées géographiquement comme suit :

- Zone Nord renommée AUx (obs. 3, 4, 5 et 8)
- Quartier du Pouey, route de PAU (obs. 6, 7 et 9)
- Centre ville : Emplacement Réservé n°1 (obs. 2)
- Ensemble de la commune : Erreurs observées sur le document graphique (obs. 1).

Nature des observations

- Corrections d'erreurs sur le dossier d'enquête (obs. 1, 2)
- Implantation par rapport aux limites (obs. 3, 5 et 8)
- Pourcentage de surface filtrante sur les parcelles (obs. 4 et 5)
- Nouvelles règles de stationnement en zone UC-article UC 12 (obs. 6)
- Nouvelles règles prévues pour les commerces en zone UC 12 (obs. 7 et 9).

1-5 ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le cadre de l'analyse

Rappel des objectifs de la modification °1 du PLU d'IBOS :

- Ouvrir à l'urbanisation un secteur de la zone Nord afin d'assurer le déploiement d'activités économiques
- Elaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur cette zone d'activités Nord
- Définir les règles qui seront applicables à la nouvelle zone AUx (secteur de la zone d'activités Nord ouvert à l'urbanisation).
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit du PLU pour faciliter l'instruction des autorisations de construire
- Notifier au commissaire enquêteur les éventuelles observations par rapport à la modification n°1 du PLU d'IBOS pendant la durée de l'enquête.

La communication sur cette enquête :

La publication de l'avis d'ouverture de l'enquête a été effectuée de façon satisfaisante par le service urbanisme de la Communauté d'Agglomération de TARBES-LOURDES- PYRENEES, par voie d'affichage, par voie de presse et sur les sites internet de la mairie et de la CATLP.

Les habitants de la commune d'IBOS n'ont pu être dans l'ignorance de l'enquête publique.

Le contact avec le public :

Au cours de toutes les permanences, il est apparu que le public a été peu présent mis à part les personnes directement concernées par le projet d'urbanisation. Le public n'a réagi ni à l'enjeu de ce projet ni à la nouvelle réglementation.

Classification des observations

La classification des observations montre que :

- 33 % portent sur l'implantation par rapport aux limites : une demande de précision sur les distances à respecter par rapport à l'axe de la route de PAU et par rapport aux limites nord, est et ouest.
- 22 % portent sur le pourcentage de surface filtrante sur les parcelles et expriment une contestation ou un rejet à l'égard des 40 % à respecter dans la réglementation pendant ramenés à 20 % lors d'une réunion de synthèse le 28 janvier 2019 en présence de toutes les personnes concernées.

- 22 % portent sur la nouvelle règle de stationnement en zone UC et expriment une contestation par rapport aux 7 places de stationnement imposées pour 40 m² bâtis. Demande de conserver la règle actuelle de calcul de stationnement pour les terrains accueillants précédemment des activités commerciales et/ou artisanales. Demande de maintien de la règle actuelle de 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- 22 % portent sur la nouvelle règle prévue pour les commerces en zone UC. Demande d'effectuer une nouvelle étude afin de prévoir le changement de destination entre commerce et artisanat.
- La fraction restante, 1 %, porte sur les corrections d'erreurs sur le dossier d'enquête et sur l'Emplacement Réservé n°1 (ER1) qui a été acheté par la commune mais qui n'a pas été listé lors de l'élaboration du projet et devra être actualisé dans la prochaine modification du PLU.

Analyse des observations

L'analyse de façon détaillée pour chaque observation reçue et l'avis correspondant du commissaire enquêteur figurent dans l'**annexe n°4 pages 34, 35, 36 et 37.**

- Implantation par rapport aux limites nord, sud, est et ouest sur les parcelles AUx

Dans un souci d'intégration architecturale, différents alignements des bâtiments sont prévus par le projet :

« Un recul de 31 m par rapport à l'axe de la RN 817 pour assurer une cohérence du bâti existant et futur ». Cette règle est maintenue par le Maître d'Ouvrage par souci de cohérence avec les bâtiments existants et souci d'esthétisme.

« Un recul de 10 m par rapport à la lisière devra être conservé au niveau de la bande nord afin de donner toute son ampleur à la lisière agricole ». Cette règle a été ramenée à 3 m par le Maître d'Ouvrage.

La Communauté d'Agglomération suggère d'homogénéiser ce recul de 3 m aux limites nord, est et ouest pour laquelle le recul était prévu initialement à 5 m.

- Pourcentage de surface filtrante sur les parcelles AUx

En matière d'occupation du sol, l'OAP définie prévoit une emprise au sol maximale de 80 % dans les parcelles (avec un ratio 70/30 idéal à privilégier). Les espaces non bâtis restants, soit 20 %, doivent être consacrés à la mise en place de revêtements perméables ou laissés à nus. Cette règle vise à limiter l'imperméabilisation des sols. C'est pour cela qu'un système de noues doit être mis en place dans cette zone afin de gérer les eaux provenant du dispositif routier (RD 817 et futures voies à créer), lequel devra être complété par des systèmes de rétention d'eau ou d'infiltration sur les parcelles.

Les surfaces filtrantes ne pourront donc pas être inférieures à 20 % de la surface des parcelles.

- Nouvelles règles pour la zone UC12 du quartier Pouey

Cette zone UC le long de la route de PAU est très attractive pour les chefs d'entreprises et elle se développe rapidement en locaux commerciaux ou artisanaux au détriment des habitations peu à peu rachetées et démolies pour être transformées en bâtiments de grande envergure. La commune et la Communauté d'Agglomération souhaitent arrêter ce phénomène pour redonner à ce quartier sa caractéristique première qui est la mixité fonctionnelle.

La nouvelle règle de stationnement, 7 places de parking pour 40 m² de plancher (au lieu de 1 place/40 m²) doit contribuer à enrayer la tendance actuelle. En effet, par exemple, un local moyen de 120 m² devra compter 21 places de parking soit, avec les voies d'accès, presque autant que la surface du local.

Concernant le réinvestissement des friches artisanales et/ou commerciales, cette nouvelle règle est inapplicable, réduisant trop les locaux par rapport aux places de parking. La Communauté d'Agglomération s'engage à étudier une disposition dérogatoire pour ce type de terrains, tout en étudiant chaque projet afin de garantir sa faisabilité et son intégration dans son environnement immédiat.

- Corrections des erreurs à apporter sur le dossier d'enquête

Elles seront corrigées par la Communauté d'Agglomération.

- Emplacement Réservé n°1

Cet emplacement, qui comprend deux commerces et 10 logements, n'a plus lieu à figurer comme tel étant donné que la commune est propriétaire des parcelles concernées. Ceci n'a pas été porté à temps à la connaissance des Personnes Publiques Associées et du public puisque ne figurant pas sur le dossier d'enquête. Le changement sera effectué lors d'une prochaine modification du PLU.

En synthèse

L'enquête publique a donné lieu à 9 observations du public. Certaines traduisent un désaccord ou un rejet de la nouvelle réglementation et ont donc entraîné des propositions de modifications par le Maître d'Ouvrage.

Evolution du projet

Il est souhaitable que le Maître d'Ouvrage prenne en compte :

- Les observations du public touchant l'implantation des bâtiments en zone AUx
- La réglementation pour les transformations du bâti existant en zone UC12.

2 - CONCLUSIONS ET AVIS

du commissaire enquêteur relatifs à la modification n°1 du PLU de la commune d'IBOS

Vu :

- Le Code des Collectivités Territoriales (articles L 5211-9 et L 5216-5),
- Le Code des relations entre le public et l'administration (articles L 330-1 et R 330-2 et suivant),
- Le Code de l'Urbanisme (article R 153-9 et L 153-41 et suivants),
- Le Code de l'Environnement (articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants),
- L'arrêté préfectoral du 29/11/2016 portant la création de la CATLP et précisant ses compétences en matière d'aménagement de l'espace : SCoT, PLU, cartes communales,
- La délibération n°8 du 27/03/2019 du Conseil Communautaire de la CATLP relative aux délégations de compétences consenties au Bureau Communautaire,
- La délibération n°4 du 17/11/2017 du Bureau Communautaire de la CATLP prescrivant la modification n°1 du PLU d'IBOS tendant à ouvrir à l'urbanisation un secteur de la zone d'activités Nord de la commune,
- La décision de la DREAL (MRAe Occitanie) de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas, le 27/08/2019,
- La délibération du Conseil Municipal de la commune d'IBOS du 13/07/2016 approuvant le PLU,
- L'avis des Personnes Publiques Associées et Concernées,
- La décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU de me désigner commissaire enquêteur.
- L'ensemble du dossier soumis à enquête,
- La publicité légale de l'enquête dans la presse, par voie d'affichage et sur les sites de la commune et de la Communauté d'agglomération,
- Le déroulement de l'enquête du 4 novembre au 6 décembre 2019,
- Les observations du public.

Considérant les attendus de l'enquête :

- Ouvrir à l'urbanisation un secteur de la zone Nord afin d'assurer le déploiement d'activités économiques
- Elaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur cette zone d'activités Nord
- Définir les règles qui seront applicables à la nouvelle zone AUx (secteur de la zone d'activités Nord ouvert à l'urbanisation).
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit du PLU pour faciliter l'instruction des autorisations de construire
- Notifier au commissaire enquêteur les éventuelles observations par rapport à la modification n°1 du PLU d'IBOS pendant la durée de l'enquête.

Ayant constaté :

- Le déroulement régulier de l'enquête en ce qui concerne :
 - La communication du dossier par la Communauté d'Agglomération dès le lancement de l'enquête,
 - La publication de l'avis d'ouverture d'enquête dans deux quotidiens locaux et sur les sites de la mairie et de la Communauté d'Agglomération,
 - La mise en place de la dématérialisation de l'enquête publique,
 - L'affichage en mairie de l'avis d'ouverture d'enquête sur les emplacements communaux, au quartier du Pouey, sur le site concerné et au bâtiment de la Communauté d'Agglomération à TARBES,
- La tenue des permanences dans de bonnes conditions d'accueil du public,
- La participation du public,
- Le caractère très satisfaisant de l'élaboration du dossier d'enquête,
- Le respect de la procédure réglementaire,

Ayant pris connaissance et/ou analysé :

- Les motifs qui ont conduit la Communauté d'Agglomération à procéder à la modification n° 1 du PLU,
- Les avis des Personnes Publiques Associées ou Concernées,
- Les observations du public,

Ayant consulté :

- La personne chargée de mission du Service Aménagement de l'Espace et Urbanisme, Direction de l'Attractivité et de l'Aménagement du Territoire de la Communauté d'Agglomération,
- Monsieur le Maire et Monsieur le secrétaire général des services de la commune d'IBOS,

Considérant d'une part :

- Le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de la commune dans le projet de modification n°1 du PLU,
- Le souhait d'urbanisation de la zone d'activités nord suite à la demande de deux entrepreneurs propriétaires de la zone concernée,
- Le cadrage donné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone à urbaniser,
- La nouvelle réglementation du PLU visant à améliorer l'instructions des autorisations d'urbanisme,
- La pertinence des échanges avec le service urbanisme de la Communauté d'Agglomération pour traiter les observations du public sur la zone UC (adaptation de la règle de 7 places de parking pour 40 m² de plancher et dérogation de la règle pour

les friches) et sur la zone AUx (distance aux limites nord, est et ouest ramenée à 3m),

- Le souhait de la commune et de la Communauté d'Agglomération de voir le règlement de la zone UC évoluer pour enrayer la destruction des habitations individuelles dans le quartier du Pouey,
- Les éléments de réponse du Maître d'Ouvrage au Procès-verbal des observations,
- L'examen du tableau des avis des Personnes Publiques Associées ou Consultées mettant en évidence que la majorité des remarques a été prise en compte par la Communauté d'Agglomération,
- Les nombreuses remarques faites par la commune d'IBOS qui seront rectifiées,

Considérant d'autre part :

- Le sentiment d'un traitement inégalitaire concernant :
 - La limite de 31 m par rapport à l'axe de la route de PAU de la part des deux propriétaires en zone AUx par rapport à leur projet de construction,
 - L'ampleur de la surface filtrante s'étendant à 20 % des surfaces des parcelles,
- Le report de la qualification, à une procédure de modification ultérieure, de l'Emplacement Réservé n°1 dont la commune d'IBOS est propriétaire (deux commerces et dix logements),

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le commissaire enquêteur émet un « AVIS FAVORABLE », à l'approbation de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération TARBES-LOURDES-PYRENEES, à la modification n°1 du PLU de la commune d'IBOS (65)

Fait à SOUES le 4 janvier 2020

Le commissaire enquêteur,



Elisabeth SALON

3 - ANNEXES

N°	Désignation	Pages
1	Tableau des observations	27, 28 et 29
2	Procès Verbal des observations	30
3	Avis du Maître d'Ouvrage	31, 32 et 33
4	Analyse et avis du commissaire enquêteur	34, 35, 36 et 37

ISTE DES OBSERVATIONS

N	Date	Nom	Prénom	Quartier	Observations
1	21-nov	M, FEGNE Maire d'IBOS	Denis		La commune d'IBOS tient à préciser que les observations liées au règlement graphique notées dans le courrier du 26/09/2019 adressé à M. le Président de la CATLP sont liées à des erreurs observées sur le document graphique modifié. Ce n'est en aucun cas une nouvelle demande de la commune.
2	21-nov	M, FEGNE Maire d'IBOS	Denis	Centre ville	La commune d'IBOS tient à préciser que "l'ER1" (Emplacement Réservé n°1) n'a plus lieu de figurer puisque la commune est propriétaire des parcelles concernées.
3	23-nov	M. DEBARD et M. CHAMAYOU Architecte	Eric	2 route de Pau RN 817	Gérant de la SCI Méridienne 7 et propriétaire de l'enseigne DEBARD AUTOMOBILES IBOS, souhaite un retrait de 47 m pour le bâtiment principal par rapport à l'axe de la route de Pau. M. DEBARD est accompagné de M. CHAMAYOU, architecte du projet de la future concession.
4	23-nov	M. DEBARD et M. CHAMAYOU Architecte	Eric	2 route de Pau RN 817	M. DEBARD souhaite également que les espaces verts ne dépassent pas 10% de la surface du terrain. Il porte à ma connaissance que sur toutes ses concessions le pourcentage n'a jamais dépassé 10% et que les espaces verts sont respectés et entretenus. (Pièces jointes : plan cadastral, plan de masse et visuels 3D).

ISTE DES OBSERVATIONS

5	23-nov	M. LACHINE	Patrick	4 route de Pau RN817	M. LACHINE, président de la SAS CLIMATEC PYRENEES, souhaite effectuer une demande de permis de lotir pour 3 parcelles sur la zone lui appartenant, avec une limite à 35 m de la route nationale, avec 10% de zone de verdure et pouvoir construire en limite nord ou à 3 m de celle-ci (chemin communal).
6	23-nov	M. DUMAY Architecte	Jean Benoît	LE POUHEY Route de Pau	La volonté des élus, suite à la réunion du 15/11/2019 avec la mairie, serait de favoriser la réutilisation des terrains artisanaux ou commerciaux sur la commune tout en limitant les nouveaux commerces issus de la transformation de maisons en commerces.
7	23-nov	M. DUMAY Architecte	Jean Benoît	LE POUHEY Route de Pau	La nouvelle règle prévue (pages 44 et 45 du futur PLU d'IBOS) pour les commerces (UC12) ne prévoit pas le cas de terrains artisanaux devenant commerciaux, ni le maintien d'une activité commerciale sur le même terrain sans être impactée par le calcul des 7 places de parking pour 40 m ² , règle ne permettant pas de maintenir les activités en place lors d'une démolition des bâtiments. M. DUMAY propose, pour des parcelles artisanales et/ou commerciales situées en zone UC, la conservation des règles actuelles de calcul de stationnement, par dérogation, pour les terrains accueillant précédemment des activités et/ou commerciales et ce, en vue de la création d'activités artisanales et/ou commerciales seulement. M. DUMAY demande de prévoir le changement de destination entre artisanat et commerce et demande le maintien de la règle actuelle de stationnement de 1 place pour 40 m ² de surface de plancher auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires. Prendre en compte la notion de bâti plutôt que de terrain.

LISTE DES OBSERVATIONS

8	06/12	M. LACHINE	Patrick	4 route de Pau RN817	M. LACHINE exprime des demandes précises. Il souhaite que la limite de construction par rapport à la route de Pau soit de 35 m, ne pas avoir de contrainte sur le pourcentage d'occupation du sol pour la construction, pouvoir construire en limite de propriété sur les zones nord, est et ouest. Enfin il souhaite faire une zone artisanale et commerciale sur sa parcelle.
9	06-déc	M. SAVIGNAC DGS mairie IBOS	Jean Baptiste		M. SAVIGNAC au nom de la commune rappelle le souhait de celle-ci : ne pas voir de maisons d'habitation rachetées et démolies afin que des commerces soient implantés. Par contre les commerces en place et/ou les friches doivent pouvoir évoluer et se restructurer.

PROCES VERBAL

de communication des observations écrites ou orales recueillies dans les registres (matériel et dématérialisé)

A SOUES le 09/12/2019

Références : Code de l'Environnement (article R 123-18)
Arrêté n°2019-SAEU-15

Pièce jointe : Tableau des observations recueillies pendant l'enquête

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération TARBES-LOURDES-PYRENEES,

L'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune d'IBOS s'est terminée le vendredi 7 décembre 2019 à 18h avec une participation du public limitée mais sans incident notable.

Au cours de cette enquête neuf observations ont été inscrites sur le registre d'enquête et aucune observation n'a été recueillie par courrier ou par courriel.

Je vous demande de bien vouloir m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, vos réponses éventuelles au regard de chacune des observations que je vous communique en pièce jointe et que je regroupe sous les thèmes suivants :

- Observations concernant la zone nord renommée AUX (numéros 3, 4, 5 et 8)
- Observations relatives au quartier du Pouey route de Pau (numéros 6, 7 et 9)
- Observation de la mairie sur l'Emplacement Réservé n°1 (numéro 2)
- Observation de la mairie liée à des erreurs observées sur le document graphique (numéro 1).

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en mes salutations respectueuses.

Remis et commenté à
Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération TARBES-LOURDES-PYRENEES,
(en 2 exemplaires de 3 pages)

Pour le maître d'ouvrage
Pris connaissance le 10/12/2019



P.O. CALARD

Pour le commissaire enquêteur
Remis et commenté le 10/12/2019

Mme SALON

LISTE DES OBSERVATIONS

N	Date	Nom	Prénom	Quartier	Observations	Complément MO
1	21-nov	M. FEGNE Maire d'IBOS	Denis		La commune d'IBOS tient à préciser que les observations liées au règlement graphique notées dans le courrier du 26/09/2019 adressé à M. le Président de la CATLP sont liées à des erreurs observées sur le document graphique modifié. Ce n'est en aucun cas une nouvelle demande de la commune.	La Communauté d'Agglomération s'est rapprochée des services de la commune pour apprécier ces erreurs sur le document graphique. Elles seront corrigées dans le cadre de la mise en forme finale.
2	21-nov	M. FEGNE Maire d'IBOS	Denis	Centre ville	La commune d'IBOS tient à préciser que "l'ER1" (Emplacement Réserve n°1) n'a plus lieu de figurer puisque la commune est propriétaire des parcelles concernées.	La suppression d'un emplacement réservé doit être portée à la connaissance des Personnes Publiques Associées et du public. Dans la mesure où, dans le cadre de la préparation de la modification n°1, ce point n'a pas été porté à la connaissance de la Communauté d'Agglomération, il serait délicat, sur un plan juridique, de procéder à la suppression de cet emplacement réservé à la fin de l'enquête publique.
3	23-nov	M. DEBARD et M. CHAMAYOU Architecte	Eric	2 route de Pau RN 817	Gérant de la SCI Méridienne 7 et propriétaire de l'enseigne DEBARD AUTOMOBILES IBOS, souhaite un retrait de 47 m pour le bâtiment principal par rapport à l'axe de la route de Pau. M. DEBARD est accompagné de M. CHAMAYOU, architecte du projet de la future concession.	Le règlement écrit de la zone AUx renvoie à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante. Cette OAP prévoit un recul de 31 m par rapport à l'axe de la RD 817. Cette distance de recul a été définie suite à une étude des bâtiments existants, sur le secteur, face à la zone d'activités nord aujourd'hui classée en AU0. La définition de cette distance vise d'une part, à apporter une dynamique cohérente au sein de la zone, et plus particulièrement le long de la RD 817. D'autre part, à faire en sorte que les bâtiments à venir répondent de manière harmonieuse à ceux qui existent de part et d'autre de la RD 817. Enfin, la Communauté d'Agglomération rappelle que le secteur de la zone d'activités nord appelé à être ouvert à l'urbanisation est situé en entrée de la commune et d'agglomération. De ce fait, la perspective qui sera offerte sur ce secteur doit être la plus large et la plus agréable possible pour un conducteur. Ce sont les raisons pour lesquelles la distance de recul de 31 m sera conservée.
4	23-nov	M. DEBARD et M. CHAMAYOU Architecte	Eric	2 route de Pau RN 817	M. DEBARD souhaite également que les espaces verts ne dépassent pas 10% de la surface du terrain. Il porte à ma connaissance que sur toutes ses concessions le pourcentage n'a jamais dépassé 10% et que les espaces verts sont respectés et entretenus. (Pièces jointes : plan cadastral, plan de masse et visuels 3D).	La Communauté d'Agglomération ne souhaite pas aller en deça de 20% d'espaces filtrants. Ce secteur étant sensible à l'accumulation de fortes pluies, une imperméabilisation trop importante des parcelles ne favoriserait pas le circuit de l'eau de façon efficace. C'est une des raisons qui a également conduit à la mise en place d'un système de noues dans les aménagements de la zone d'activités nord, afin de gérer les eaux provenant du dispositif routier (RD 817 + voies futures à créer) lequel devra être complété par des systèmes de rétention d'eau ou d'infiltration sur les parcelles (renvoi des eaux dans les noues). Ce point avait été discuté entre les collectivités et les porteurs de projets lors de la réunion du 28/01/2019 qui s'est déroulée en mairie d'IBOS.

LISTE DES OBSERVATIONS

5	23-nov	M. LACHINE	Patrick	4 route de Pau RN817	M. LACHINE, président de la SAS CLIMATEC PYRENEES, souhaite effectuer une demande de permis de lotir pour 3 parcelles sur la zone lui appartenant, avec une limite à 35m de la route nationale, avec 10% de zone de verdure et pouvoir construire en limite nord ou à 3 m de celle-ci (chemin communal).	Le règlement écrit modifié et l'OAP ne font pas obstacle à une demande de permis de lotir sur 3 parcelles. L'ensemble des règles définies pour la zone AUx nouvellement créée au sein de la zone d'activités nord trouveront à s'appliquer sur ce projet. Comme elle l'a indiqué précédemment, la Communauté d'Agglomération ne souhaite pas modifier la distance de recul et le pourcentage d'espaces filtrants définis dans le projet de modification du PLU, afin de maintenir une cohérence d'ensemble des bâtiments au sein de la zone d'activités. En ce qui concerne le recul de 3 m par rapport à la voie communale au nord, aucune disposition n'a été prévue au sein du règlement modifié du PLU. La Communauté d'Agglomération suggère d'intégrer cette proposition de recul de 3 m et d'homogénéiser cette règle sur les parcelles situées à l'ouest en zone AUx où le recul a été initialement fixé à 5 m. Cette proposition ne remet pas en cause la cohérence recherchée par la collectivité dans l'aménagement de cette zone d'activités.
6	23-nov	M. DUMAY Architecte	Jean Benoît	LE POUHEY Route de Pau	La volonté des élus, suite à la réunion du 15/11/2019 avec la mairie, serait de favoriser la réutilisation des terrains artisanaux ou commerciaux sur la commune tout en limitant les nouveaux commerces issus de la transformation de maisons en commerces.	La Communauté d'Agglomération est favorable au réinvestissement de friches artisanales et/ou commerciales, chaque projet devant cependant être étudié afin d'en garantir la faisabilité et l'insertion dans son environnement immédiat. Par ailleurs, la modification n°1 du PLU de la commune d'IBOS a été prescrite afin de faire évoluer des dispositions réglementaires visant à empêcher l'acquisition, la démolition et la transformation de maisons d'habitations situées au quartier du Pouey, en vue de leur transformation en commerces.
7	23-nov	M. DUMAY Architecte	Jean Benoît	LE POUHEY Route de Pau	La nouvelle règle prévue (pages 44 et 45 du futur PLU d'IBOS) pour les commerces (UC12) ne prévoit pas le cas de terrains artisanaux devenant commerciaux, ni le maintien d'une activité commerciale sur le même terrain sans être impactée par le calcul des 7 places de parking pour 40m², règle ne permettant pas de maintenir les activités en place lors d'une démolition des bâtiments. M. DUMAY propose, pour des parcelles artisanales et/ou commerciales situées en zone UC, la conservation des règles actuelles de calcul de stationnement, par dérogation, pour les terrains accueillant précédemment des activités et/ou commerciales et ce, en vue de la création d'activités artisanales et/ou commerciales seulement. M. DUMAY demande de prévoir le changement de destination entre artisanat et commerce et demande le maintien de la règle actuelle de stationnement de 1 place pour 40m² de surface de plancher auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires. Prendre en compte la notion de bâti plutôt que de terrain.	La Communauté d'Agglomération entend regarder plus précisément cette proposition, à savoir ne pas contraindre de trop les porteurs des projets visant à permettre la requalification d'une friche commerciale et/ou artisanale, ou à reprendre un bâtiment dont la vocation initiale était commerciale ou artisanale. Elle étudiera, sur le plan réglementaire, la meilleure façon d'intégrer ces propositions en prévoyant une disposition dérogatoire. Néanmoins, il convient de rappeler qu'un des points ayant conduit à la modification n°1 du PLU de la commune d'IBOS consiste à "enrayer" un phénomène dont les élus ne souhaitent plus sur le quartier du Pouey : la disparition, par acquisition/démolition, de maisons d'habitations. La mixité fonctionnelle est la caractéristique première de ce quartier.

LISTE DES OBSERVATIONS

	8 06/12	M. LACHINE	Patrick	4 route de Pau RN817	M. LACHINE exprime des demandes précises. Il souhaite que la limite de construction par rapport à la route de Pau soit de 35 m, ne pas avoir de contrainte sur le pourcentage d'occupation du sol pour la construction, pouvoir construire en limite de propriété sur les zones nord, est et ouest. Enfin il souhaite faire une zone artisanale et commerciale sur sa parcelle.	Comme elle l'a Indiqué précédemment, la Communauté d'Agglomération ne souhaite pas modifier la distance de recul et le pourcentage d'espaces filtrants définis dans le projet de modification du PLU de la commune d'IBOS. Pour ce qui est des prospects à respecter en limites de parcelles, il est proposé d'uniformiser à 3 m le recul à observer. Une constructibilité en limite conduirait à remettre en cause le principe paysager d'ouvertures nord/sud. Enfin, sur la possibilité de créer une zone artisanale et commerciale sur sa parcelle, M. LACHINE est invité à contacter la CATLP afin d'échanger autour de ce projet.
9	06-déc	M. SAVIGNAC DGS mairie IBOS	Jean Baptiste		M. SAVIGNAC au nom de la commune rappelle le souhait de celle-ci : ne pas voir de maisons d'habitation rachetées et démolies afin que des commerces soient implantés. Par contre les commerces en place et/ou les friches doivent pouvoir évoluer et se restructurer.	La Communauté d'Agglomération examinera le dernier point de cette demande avec attention.

ISTE DES OBSERVATIONS

Nom	Prénom	Quartier	Observations	Complément MO	Analyse Obs
1, FEGNE faire d'IBOS	Denis		La commune d'IBOS tient à préciser que les observations liées au règlement graphique notées dans le courrier du 26/09/2019 adressé à M. le Président de la CATLP sont liées à des erreurs observées sur le document graphique modifié. Ce n'est en aucun cas une nouvelle demande de la commune.	La Communauté d'Agglomération s'est rapprochée des services de la commune pour apprécier ces erreurs sur le document graphique. Elles seront corrigées dans le cadre de la mise en forme finale.	Ces erreurs seront prises en compte et corrigées par le MO.
1, FEGNE faire d'IBOS	Denis	Centre ville	La commune d'IBOS tient à préciser que "l'IER1" (Emplacement Réserve n°1) n'a plus lieu de figurer puisque la commune est propriétaire des parcelles concernées.	La suppression d'un emplacement réservé doit être portée à la connaissance des Personnes Publiques Associées et du public. Dans la mesure où, dans le cadre de la préparation de la modification n°1, ce point n'a pas été porté à la connaissance de la Communauté d'Agglomération, il serait délicat, sur un plan juridique, de procéder à la suppression de cet emplacement réservé à la fin de l'enquête publique.	Il s'agit d'un emplacement constitué de deux commerces (Vival et Tabac) et de 10 logements qui n'a pas été listé au début du projet et dont le changement de destination devra être inséré lors d'une prochaine modification. La modification n°1 du PLU est une modification de droit commun et non générale. J'émetts donc un avis défavorable à cette demande.
1, DEBARD t M. ;HAMAYOU architecte	Eric	2 route de Pau RN 817	Gérant de la SCI Méridienne 7 et propriétaire de l'enseigne DEBARD AUTOMOBILES IBOS, souhaite un retrait de 47 m pour le bâtiment principal par rapport à l'axe de la route de Pau. M. DEBARD est accompagné de M. CHAMAYOU, architecte du projet de la future concession.	Le règlement écrit de la zone AUX renvoie à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante. Cette OAP prévoit un recul de 31 m par rapport à l'axe de la RD 817. Cette distance de recul a été définie suite à une étude des bâtiments existants, sur le secteur, face à la zone d'activités nord aujourd'hui classée en AUO. La définition de cette distance vise d'une part, à apporter une dynamique cohérente au sein de la zone, et plus particulièrement le long de la RD 817. D'autre part, à faire en sorte que les bâtiments à venir répondent de manière harmonieuse à ceux qui existent de part et d'autre de la RD 817. Enfin, la Communauté d'Agglomération rappelle que le secteur de la zone d'activités nord appelé à être ouvert à l'urbanisation est situé en entrée de la commune et d'agglomération. De ce fait, la perspective qui sera offerte sur ce secteur doit être la plus large et la plus agréable possible pour un conducteur. Ce sont les raisons pour lesquelles la distance de recul de 31 m sera conservée.	Si l'on considère cette zone au nord de la route de Pau, on constate que les bâtiments commerciaux ou artisanaux sont situés, par rapport à l'axe de la route, à 31 m (Etablissements BAYOL), à 60 m (SAS CLIMATEC PYRENEES) et à 47 m pour le préfabriqué de la concession DEBARD qui effectue cette demande. En théorie les bâtiments doivent être alignés à 75 m de l'axe de la voie. Cette clause des 75 m peut être ramenée à 47 m dans le cadre de la modification. Bien que la collectivité souhaite ce recul à 31 m comme celui des Etablissements BAYOL qui se trouvent à l'est à environ 70 m des Etablissements DEBARD, la position actuelle du préfabriqué DEBARD n'est pas choquante lorsque l'on circule sur la route de PAU. Cependant une autre demande de construction émane de M. LACHINE, autre propriétaire de zone AUX, et l'on peut supposer que, dans l'avenir, d'autres modifications du PLU seront effectuées sur la zone AUO aussi faut-il exiger une cohérence et une harmonisation du bâti. J'émetts donc un avis défavorable à cette demande.

ISTE DES OBSERVATIONS

<p>I. DEBARD t.M. :HAMAYOU architecte</p>	<p>Eric</p>	<p>2 route de Pau RN 817</p>	<p>M. DEBARD souhaite également que les espaces verts ne dépassent pas 10% de la surface du terrain. Il porte à ma connaissance que sur toutes ses concessions le pourcentage n'a jamais dépassé 10% et que les espaces verts sont respectés et entretenus. (Pièces jointes : plan cadastral, plan de masse et visuels 3D).</p>	<p>La Communauté d'Agglomération ne souhaite pas aller en deça de 20% d'espaces filtrants. Ce secteur étant sensible à l'accumulation de fortes pluies, une imperméabilisation trop importante des parcelles ne favoriserait pas le circuit de l'eau de façon efficace. C'est une des raisons qui a également conduit à la mise en place d'un système de noues dans les aménagements de la zone d'activités nord, afin de gérer les eaux provenant du dispositif routier (RD 817 + voies futures à créer) lequel devra être complété par des systèmes de rétention d'eau ou d'infiltration sur les parcelles (envoi des eaux dans les noues). Ce point avait été discuté entre les collectivités et les porteurs de projets lors de la réunion du 28/01/2019 qui s'est déroulée en mairie d'IBOS.</p>	<p>Lors de la réunion de synthèse du 28/01/2019, le pourcentage de la parcelle en surface filtrante est passé de 40% à 20%. La possibilité de travailler des surfaces filtrantes au niveau des espaces de stationnement a été proposée mais la société n'a pas retenu ce dispositif car trop contraignant et trop coûteux. La proposition du MO de diminuer de moitié la surface filtrante de la parcelle paraît raisonnable. Cependant cette parcelle est d'une superficie d'environ 1 ha ce qui engendrerait 2 000 m² de surfaces filtrantes que l'on pourrait répartir ainsi : 1 000 m² soit 10% d'espaces verts le long des routes de Pau et le V.C. n°7 dit chemin d'Oursebeille) et 1 000 m² de terrain engravillonné. En considérant cette solution, l'emprise de surface filtrante sera bien de 20%. J'émetts donc un avis défavorable pour cette demande de 10% de surface filtrante. L'entrepreneur et la CATLP examineront la solution de 10% de la parcelle engravillonnée.</p>
<p>I. LACHINE</p>	<p>Patrick</p>	<p>4 route de Pau RN817</p>	<p>M. LACHINE, président de la SAS CLIMATEC PYRENEES, souhaite effectuer une demande de permis de lotir pour 3 parcelles sur la zone lui appartenant, avec une limite à 35 m de la route nationale, avec 10% de zone de verdure et pouvoir construire en limite nord ou à 3 m de celle-ci (chemin communal).</p>	<p>Lors de la réunion de synthèse du 28/01/2019, le pourcentage de la parcelle en surface filtrante est passé de 40% à 20%. La proposition du MO de diminuer de moitié la surface filtrante de la parcelle paraît raisonnable. Cependant cette parcelle est d'une superficie d'environ 1 ha ce qui engendrerait 2 000 m² de surfaces filtrantes que l'on pourrait répartir ainsi : 1 000 m² soit 10% d'espaces verts le long de la route de Pau et 1 000 m² de terrain engravillonné. En considérant cette solution, l'emprise de surface filtrante sera bien de 20%. J'émetts donc un avis défavorable à cette demande de 10% de surface filtrante. L'entrepreneur et la CATLP examineront la solution de 10% de la parcelle engravillonnée.</p> <p>Concernant la limite des bâtiments, comme dit précédemment elle sera de 31 m le long de la route de PAU comme le bâtiment de l'entreprise BAYOL. La CATLP propose un recul nord, est et ouest de 3 m par rapport aux voies et aux terrains limitrophes. J'émetts un avis favorable à cette demande de pouvoir construire à 3 m des limites sauf le long de la route de PAU où la limite est imposée à 31 m.</p>	

ISTE DES OBSERVATIONS

<p>I. DUMAY architecte</p>	<p>Jean Benoît</p>	<p>LE POUHEY Route de Pau</p>	<p>La volonté des élus, suite à la réunion du 15/11/2019 avec la mairie, serait de favoriser la réutilisation des terrains artisanaux ou commerciaux sur la commune tout en limitant les nouveaux commerces issus de la transformation de maisons en commerces.</p>	<p>La Communauté d'Agglomération est favorable au réinvestissement de friches artisanales et/ou commerciales, chaque projet devant cependant être étudié afin d'en garantir la faisabilité et l'insertion dans son environnement immédiat. Par ailleurs, la modification n°1 du PLU de la commune d'IBOS a été prescrite afin de faire évoluer des dispositions réglementaires visant à empêcher l'acquisition, la démolition et la transformation de maisons d'habitations situées au quartier du Pouey, en vue de leur transformation en commerces.</p>	<p>J'émet un avis favorable à cette demande qui est une priorité des élus : éviter le rachat de maisons individuelles afin de construire des bâtiments commerciaux ou artisanaux après démolition des celles-ci. En augmentant le nombre de places de parking pour 40 m² de plancher, cela diminuera la tendance actuelle.</p>
<p>I. DUMAY architecte</p>	<p>Jean Benoît</p>	<p>LE POUHEY Route de Pau</p>	<p>La nouvelle règle prévue (pages 44 et 45 du futur PLU d'IBOS) pour les commerces (UC12) ne prévoit pas le cas de terrains artisanaux devenant commerciaux, ni le maintien d'une activité commerciale sur le même terrain sans être impactée par le calcul des 7 places de parking pour 40 m², règle ne permettant pas de maintenir les activités en place lors d'une démolition des bâtiments. M. DUMAY propose, pour des parcelles artisanales et/ou commerciales situées en zone UC, la conservation des règles actuelles de calcul de stationnement, par dérogation, pour les terrains accueillant précédemment des activités et/ou commerciales et ce, en vue de la création d'activités artisanales et/ou commerciales seulement. M. DUMAY demande de prévoir le changement de destination entre artisanat et commerce et demande le maintien de la règle actuelle de stationnement de 1 place pour 40 m² de surface de plancher auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires. Prendre en compte la notion de bâti plutôt que de terrain.</p>	<p>La Communauté d'Agglomération entend regarder plus précisément cette proposition, à savoir ne pas contraindre de trop les porteurs dont les projets visent à permettre la requalification d'une friche commerciale et/ou artisanale, ou à reprendre un bâtiment dont la vocation initiale était commerciale ou artisanale. Elle étudiera, sur le plan réglementaire, la meilleure façon d'intégrer ces propositions en prévoyant une disposition dérogatoire. Néanmoins, il convient de rappeler qu'un des points ayant conduit à la modification n°1 du PLU de la commune d'IBOS consiste à "enrayer" un phénomène dont les élus ne souhaitent plus sur le quartier du Pouey : la disparition, par acquisition/démolition, de maisons d'habitations. La mixité fonctionnelle est la caractéristique première de ce quartier.</p>	<p>J'émet un avis favorable à cette demande qui est une priorité des élus : éviter le rachat de maisons individuelles afin de construire des bâtiments commerciaux ou artisanaux après démolition des celles-ci. En augmentant le nombre de places de parking pour 40 m² de plancher, cela diminuera la tendance actuelle. La demande concerne une dérogation de la réglementation pour les bâtiments actuels.</p>

ISTE DES OBSERVATIONS

<p>W. LACHINE XGS maître 30S</p>	<p>Patrick</p>	<p>4 route de Pau RN817</p>	<p>M. LACHINE exprime des demandes précises. Il souhaite que la limite de construction par rapport à la route de Pau soit de 35 m, ne pas avoir de contrainte sur le pourcentage d'occupation du sol pour la construction, pouvoir construire en limite de propriété sur les zones nord, est et ouest. Enfin il souhaite faire une zone artisanale et commerciale sur sa parcelle.</p>	<p>Comme elle l'a indiqué précédemment, la Communauté d'Agglomération ne souhaite pas modifier la distance de recul et le pourcentage d'espaces filtrants définis dans le projet de modification du PLU de la commune d'IBOS. Pour ce qui est des prospects à respecter en limites de parcelles, il est proposé d'uniformiser à 3 m le recul à observer. Une constructibilité en limite conduirait à remettre en cause le principe paysager d'ouvertures nord/sud. Enfin, sur la possibilité de créer une zone artisanale et commerciale sur sa parcelle, M. LACHINE est invité à contacter la CATLP afin d'échanger autour de ce projet.</p>	<p>Concernant la limite des bâtiments, comme dit précédemment elle sera de 31 m le long de la route de PAU comme le bâtiment de l'entreprise BAYOL. La CATLP propose un recul nord, est et ouest de 3 m par rapport aux voies et aux terrains limitrophes. J'émet un avis favorable à cette demande de pouvoir construire à 3 m des limites sauf le long de la route de PAU où la limite est imposée à 31 m.</p>
<p>A. SAVIGNAC XGS maître 30S</p>	<p>Jean Baptiste</p>	<p>M. SAVIGNAC au nom de la commune rappelle le souhat de celle-ci : ne pas voir de maisons d'habitation rachetées et démolies afin que des commerces soient implantés. Par contre les commerces en place et/ou les friches doivent pouvoir évoluer et se restructurer.</p>	<p>La Communauté d'Agglomération examinera le dernier point de cette demande avec attention.</p>	<p>J'émet un avis favorable à cette demande.</p>	