

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE

D'OLORON-SAINTE-MARIE – PYRENEES-ATLANTIQUES

❧❧❧

SÉANCE DU 05 NOVEMBRE 2013

❧❧❧

Présents :

M. Bernard UTHURRY, Maire, Président,
M. Jean-Etienne GAILLAT, M. Jean-Pierre DOMEQ,
Mme Marie-Lyse GASTON, M. Yves TOURAINE, Mme Anne BARBET,
M. Robert BAREILLE, Mme Dolorès CABELLO, M. Patrick MAILLET,
Mme Véronique PEBEYRE, Adjoints,
Mme Dominique QUEHEILLE, Mme Georgette SALHI,
M. Jean-Michel BRUGIDOU, Mme Eliane BELLEGARDE,
Mme Eliane YTHIER, Mme Elisabeth SALTHUN-LASSALLE,
M. Jean-Marie GINIEIS, M. Philippe GARROTE, M. Jean-Pierre ARANJO,
M. Fabien REICHERT, M. Nicolas MALEIG, M. Gilles BITAILLOU,
M. André LABARTHE, Mme Jeanne LARAN, M. Michel ADAM,
M. Daniel LACRAMPE, Mme Florence AGRAZ, Mme Jany N'HAUX.

Délégations de vote :

Mme Marie-José ROMEO donne pouvoir à Mme Dominique QUEHEILLE,
Mme Jeanine DUTECH donne pouvoir à Mme Georgette SALHI,
Mme Nathalie REGUEIRO donne pouvoir à Mme Marie-Lyse GASTON,
Mme Valérie SARTOLOU donne pouvoir à M. Daniel LACRAMPE,
M. Gilbert EHRET donne pouvoir à M. André LABARTHE.

❧❧❧

14 - MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur GAILLAT expose que le Conseil Municipal en date du 11 juin 2013 a autorisé Monsieur le Maire à mener la procédure de modification du PLU pour les objets suivants :

- Sainte-Croix – rue d'Aspe prolongée : modification du zonage Np en UB dans le cadre d'une rectification d'erreur matérielle, sur une superficie de 2850 m².
- Escou/L'Auronce : modifications des zonages agricoles et naturels dans le cadre de la d'erreur matérielle.
- Secteurs UX : Modification du contenu de l'article UX 2 « constructions existantes – aléa moyen », concernant les capacités d'extension.
- Secteurs UY : modification du contenu de l'article UY 9 « Hauteur des constructions ».

.../...

- Saint-Pée de Haut – lotissement Mirande : modification du zonage afin de reverser une parcelle en 2 AU dans la zone agricole.
- Avenue des Pyrénées : prise en compte des compléments d'informations sur la zone inondable de la Mielle (parcelles BH 284/416).
- Secteurs UB : Modification du contenu de l'article UB 11 « Clôtures » avec des prescriptions.

L'enquête publique s'est déroulée du 12 août au 12 septembre 2013. Des observations ont été formulées, portant principalement sur les hauteurs de clôtures à Pondeilh et ainsi que sur les modifications portant sur les hauteurs de bâtiments, de superficies constructibles en zones UX et UY.

Le commissaire enquêteur a ainsi donné un avis favorable, avec cependant deux recommandations et une réserve qui sera levée immédiatement par une nouvelle rédaction pour l'article UB 11 dont le contenu est joint en annexe 1 de la présente délibération.

C'est ainsi que le quartier Pondeilh (dont le plan de délimitation est joint au règlement) est clairement identifié dès l'énoncé des règles.

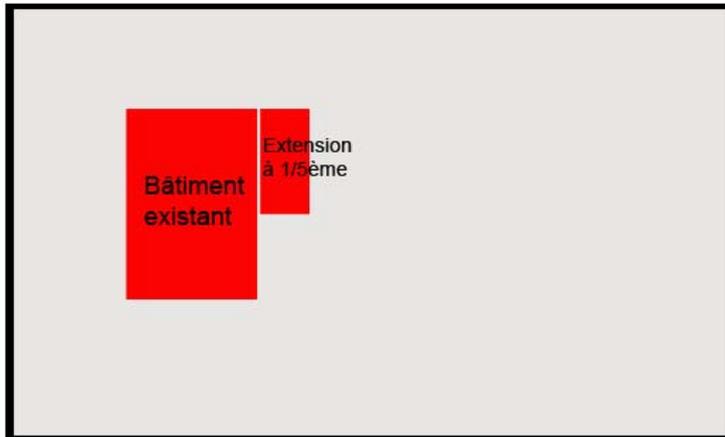
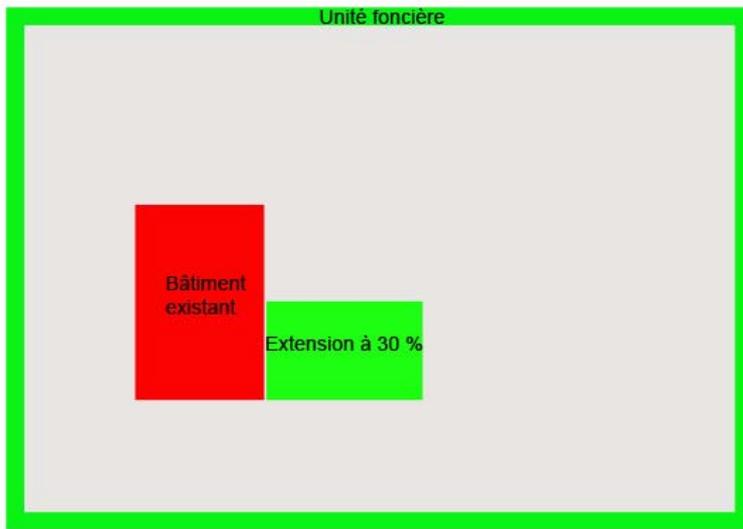
Concernant les clôtures pour ce quartier, les règles existantes dans le cahier des charges du lotissement (de droit privé) sont toujours valides et pourraient être opposées par un tiers lors d'un recours à une autorisation d'urbanisme. La jurisprudence en la matière démontre qu'il est toujours donné raison au droit privé.

Dès lors, afin d'éviter tout risque de contentieux entre voisins, l'article UB11 du règlement du PLU concernant exclusivement les clôtures à Pondeilh reprend les règles contenues dans le cahier des charges du lotissement (cf. annexe 1).

Le commissaire enquêteur, dans ses observations, indique que ce cahier des charges "*ne peut pas être une surprise pour les anciens propriétaires*". Il regrette également "*que les actes de vente pour des maisons de ce quartier ne soient pas accompagnés du cahier des charges, car ainsi, les nouveaux propriétaires sauraient dès le départ à quoi s'attendre*".

Concernant le secteur UX, zone d'aléa moyen, la rédaction de l'article UX2 sera modifiée. En effet, suite à une étude à la parcelle et bâtiment par bâtiment - voir tableau modifié en annexe 2 de la présente modification -, il est apparu que des extensions de 30 % de l'unité foncière (au lieu de 22 % prévus initialement) permettraient la réalisation de projets nécessaires à l'activité économique du secteur, sans pour autant augmenter les risques liés aux zones inondables. La rédaction de l'article est modifiée de la manière suivante :

"Les extensions des bâtiments pourront porter l'emprise au sol totale jusqu'à 30 % de l'emprise foncière. Toutefois, l'alinéa précédent ne s'applique pas aux extensions représentant moins de 1/5^e de l'emprise au sol des bâtiments existants au jour de l'approbation du présent PLU et sous réserve de ne pas gêner l'écoulement de l'eau, de ne pas créer de logement, de ne pas augmenter la capacité d'accueil ainsi que la vulnérabilité des biens exposés aux risques et à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis l'approbation du PLU".



Ex 1 : Unité foncière = 1000 m²
Bâtiment existant = 150 m²
extension à 30 % = 150 m² maxi au sol (cela n'empêche pas de doubler par des étages)
Ex2 = Bâtiment existant = 300 m² (soit 30% de l'unité foncière)
extension à 1/5ème du bâtiment existant = 60 m²

- Vu l'article L. 123 – 13 -2 du Code de l'Urbanisme portant sur les modifications du PLU,
- Vu la délibération en date du 11 juin 2013, prescrivant les modifications du PLU,
- Vu l'arrêté du Maire en date du 25 juillet 2013 du soumettant à enquête publique les projets de modification de PLU,
- Vu les conclusions du commissaire enquêteur.

Où cet exposé, le **CONSEIL MUNICIPAL**, par **25 voix POUR** et **8 ABSTENTIONS (LABARTHE, ADAM, LACRAMPE, N'HAUX, LARAN, AGRAZ, SARTOLOU, EHRET)**,

- **APPROUVE** les modifications suivantes, intégrées au dossier d'approbation.

Conformément aux articles R. 123- 24 et 25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie d'un mois, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs.

La modification du PLU sera notifiée :

- au Préfet,
- au Président du Conseil Régional d'Aquitaine,
- au Président du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques,
- au Président de la Communauté de Communes du Piémont Oloronais,
- ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121 – 4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi délibéré à Oloron Sainte-Marie, ledit jour 05 novembre 2013.
Suivent les signatures.-

LE MAIRE,

AFFICHE LE 10/11/2013

Bernard UTHURRY