Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Synthèse des observations formulées sur le projet et prises en compte envisagées dans le dossier destiné à l'approbation

Références :

- Réunion de travail du 3 juillet 2018 en présence de Mmes MORTREUX (CAPBP), VANOOTEGEM (Mairie de Gelos) et TEMPS (APGL)
- Mail de la mairie de Gelos en date du 20 juillet 2018 adressé à Mmes MORTREUX et FASENTIEUX (CAPBP) et TEMPS (APGL)

CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES (Courrier du Président en date du 19 juin 2018)		
Thèmes	Observations	Prise en compte envisagée
Dispositions du règlement applicables dans les zones A et N du PLU	Demande de suppression du terme « principalement » dans la justification des dispositions des articles A 2 et N 2 du dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.	Ces changements n'ont pas été prévus dans les pièces de procédures décidant le lancement de la procédure de modification du PLU. De plus, ils n'auraient pas d'effet sur l'application du règlement du PLU. Ils sont sans objet dans le cadre de la présente procédure.
	Demande de suppression de la référence à un décret abrogé en 2005 dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.	La suppression de cette référence serait sans effet sur l'application du règlement. Elle est sans objet dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.
	Demande d'ajout de précisions quant aux matériaux, couleurs, hauteurs, pentes des bâtiments agricoles admis dans les règlements des zones A et N.	Ces changements n'ont été prévus dans les pièces de procédures décidant le lancement de la procédure de modification du PLU. Ils sont sans objet dans le cadre de la procédure en cours.
Dispositions du règlement applicables dans les zones A et N du PLU	Demande de précisions quant aux possibilités de restauration et d'aménagement des constructions appartenant à des corps de ferme anciens et	Ces éléments sont déjà précisés dans les modifications qu'il est projeté d'apporter à l'article N2 du PLU.

	traditionnels en zone N afin d'éviter les changements de destination non identifiés sur le document graphique.	
CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES (Courrier du Président en date du 19 juin 2018)		
Thèmes	Observations	Prise en compte envisagée
Identification des possibilités de changement de destination en zones A et N	Le nombre de 14 changements de destination identifiés semble important. Il aurait été souhaitable de mettre à jour le diagnostic agricole	La mise à jour du diagnostic agricole ne relève pas d'une procédure de modification du PLU mais plutôt d'une procédure de révision générale. Ce diagnostic sera mis à jour dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.
	Il aurait été souhaitable de flécher les destinations admises après changement de destination en fonction des incidences prévisibles sur l'agriculture	Ces précisions devraient découler d'une analyse fine à mener en concertation avec les propriétaires des bâtiments identifiés. Elles sont sans objet dans le cadre de la présente procédure.
	Le bâtiment Labode-Medevielle appartient à une exploitation active et est inséré dans un périmètre de réciprocité RSD. Demande de suppression de la possibilité de changement de destination projetée.	La possibilité de changement de destination projetée sera supprimée dans le dossier qui sera présenté pour approbation au Conseil Communautaire. Le cas échéant, cette possibilité pourra être réétudiée ultérieurement lorsque l'activité aura cessé, dans le cadre d'une future procédure.
	Le bâtiment Larousse appartient à une exploitation active et il est entouré de grandes cultures pouvant être épandues sur des terrains présentant une qualité agronomique. Il devrait être fléché vers une occupation occasionnelle.	La demande d'autorisation d'urbanisme pour changement de destination sera soumise à l'accord de la CDPENAF. Le cas échéant, la commission jugera de l'impact du projet sur l'agriculture. La Commune et la CAPBP souhaitent maintenir la possibilité de changement de destination projetée sur le bâtiment Larousse. Par ailleurs, l'ancien article R. 123-9 du CU (applicable dans le cadre de la présente procédure) qui fixe les 9 destinations à définir dans le règlement du PLU ne prévoit pas de durée maximale d'occupation.
	Les bâtiments Arreglade, Mounaud, Ancien Domaine de	Les anciens bâtiments agricoles ne doivent pas nécessairement être situées en continuité du bâti existant pour pouvoir changer de destination. Le plus

	Sarros, Jouandarnut et Labau sont en discontinuité par rapport aux taches bâties existantes.	souvent, leur destination agricole était d'ailleurs incompatible avec la proximité de l'habitat.
	Du fait de leurs localisation ces bâtiment devraient être également fléchés vers une occupation occasionnelle.	L'ancien article R. 123-9 du CU (applicable dans le cadre dev la présente procédure) qui fixe les 9 destinations à définir dans le règlement du PLU ne prévoit pas de durée maximale d'occupation.
	RAS au sujet des bâtiments Castro, Coll et De Robillard.	
MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (Décision 27 avril 2018)		
Thèmes	Observations	Prise en compte envisagée
Examen au cas par cas	La procédure de modification N°2 du PLU de Gelos n'est pas soumise à évaluation environnementale.	La durée d'enquête pourrait être portée à 15 jours.
COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (Séance du 18 juin 2018)		
Règlement des zones A et N du PLU (annexes et extensions des habitations)	Demande de complément du règlement par une règle de hauteur chiffrée.	En zones A et N, la hauteur des constructions est limitée à un niveau R (articles A 10 et N 10 du règlement). La hauteur des extensions des constructions existantes peut toutefois être différente. Il pourra être précisé que la hauteur des extensions des habitations ne peut pas dépasser celle des constructions existantes.
	Demande de levée de l'incohérence N2 (30 m²) et N9 (50 m²) / A2 (30 m²) et A9 (50 m²)	Erreur matérielle La surface de plancher maximale fixée pour les extensions des habitations en zones A et N est de 30 m² d'emprise au sol.
COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (Courrier en date du 9 août 2018)		
Création du secteur Aj	Avis favorable	
CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT (Courrier en date du 21 juin 2018)		

	Pas d'observation.	
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (Courrier en date du 28 mai 2018)		
	Avis favorable.	
DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES ATLANTIQUES (Courrier du DGA en date du 20 juin 2018)		
	Avis favorable	
CAPBP (service habitat) (Courrier de la Directrice en date du 11 juin 2018)		
Thèmes	Observations	Prise en compte envisagée
Compatibilité avec le PLH	Pas d'observation	