

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HUIS



COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA
HAUTE - BIGORRE

18 octobre 2019 – 18 novembre 2019

RAPPORT ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur Jean-Yves MADEC

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET D' ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HIIS



18 octobre 2019 – 18 novembre 2019

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur Jean-Yves MADEC

SOMMAIRE

I – Objet de l'enquête

- 1.1- Présentation générale et cadre réglementaire
- 1.2- Présentation de la commune de Hiis
- 1.3- Cartographie

II – Organisation et déroulement de l'enquête

- 2-1- Préparation de l'enquête
- 2-2- Dossier d'enquête
- 2-3- Déroulement de l'enquête
- 2-4- Clôture de l'enquête

III – Analyse des observations et appréciation sur le projet

- 3.1- Description du projet
- 3.2- Observations formulées
 - 3-2-1- Remarques des organismes consultés
 - 3-2-2- L'évolution du projet suite aux observations formulées avant l'enquête publique
 - 3-2-3- Observations du public
- 3.3- Appréciations
 - 3-3-1- Orientations générales
 - 3-3-2- Les demandes des PPA
 - 3-3-3- Sur les observations du public
 - 3-3-4- Remarques terminales

Annexe :

- Arrêté du Président de la communauté de communes de la Haute-Bigorre du 18 septembre 2019 prescrivant l'enquête

I – OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1 Présentation générale et cadre réglementaire

La présente enquête publique, prescrite par arrêté du 18 septembre 2019, porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Hiis.

Ce projet s'inscrit dans la démarche d'élaboration de plusieurs PLU menée actuellement par la communauté de communes de la Haute-Bigorre.

Par délibération du 10 septembre 2015, le conseil municipal de Hiis a prescrit l'élaboration d'un PLU dans la commune régie jusqu'alors par le Règlement National d'Urbanisme.

Une délibération du conseil municipal du 30 juin 2016 porte débat sur le PADD ; le 23 mai 2018, la communauté de communes de la Haute-Bigorre a décidé d'achever la procédure d'élaboration.

La phase de concertation prévue par les articles L.103-1 et suivants du code de l'urbanisme a eu lieu normalement; 8 demandes et observations ont été formulées sur le registre ou transmises par courrier; une réunion publique s'est tenue le 15 mars 2019. Le 9 avril 2019, une nouvelle délibération du conseil communautaire tirait un bilan satisfaisant de cette concertation et arrête le projet du PLU.

Ainsi que le prévoit l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, ce projet de PLU est soumis à une "enquête publique environnementale" régie par les articles L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

1-2 Présentation de la Commune de Hiis

La commune de Hiis appartient au département des Hautes-Pyrénées et les communes voisines sont Loucrup, Visker, Arcizac-Adour, Vielle-Adour et Montgaillard. Sa superficie est de 3.03 Km²

Elle se situe dans la plaine de l'Adour, à mi-chemin entre Tarbes et Bagnères-de-Bigorre, villes distantes chacune d'une dizaine de kilomètres.

En fond de vallée, les alluvions récentes et anciennes de l'Adour ont construit un système de trois terrasses emboîtées assez nettes.

La commune de Hiis est drainée par l'Adour et l'Arrioussus ; elle est parcourue par plusieurs canaux dérivés de l'Adour. Plusieurs zones humides situées à proximité de l'Adour ont été repérées lors des études relatives aux habitats naturels du site Natura 2000 "Vallée de l'Adour" et à l'élaboration du SAGE Adour-Amont réalisé par l'Institution Adour. Les études de terrain réalisées dans le cadre du P.L.U. n'ont pas conduit à identifier de zones humides particulières à l'intérieur des zones urbaines ou à urbaniser.

La commune est directement concernée par :

- le site Natura 2000 « Vallée de l'Adour » (zone spéciale de conservation),
- le site « Adour de Lesponne, de l'Arize, du Tourmalet (aval du pont de la RD 918 situé en aval de la Mongie), du Garet, de Payolle, de Gripp, Adour jusqu'à Tarbes (pont de l'Alsthom), ruisseau de Rimoula et affluents, Gaoube, Artigou, Oussouet, Gaill » (FR3800445) faisant l'objet d'un arrêté de Protection de Biotope ;

- 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : ZNIEFF de type 1 « L'Adour, de Bagnères à Barcelonne-du-Gers » (n° 730010678), ZNIEFF de type 2 « Adour et milieux annexes » (n° 730010670), ZNIEFF de type 2 « Coteaux et vallons des Angles et du Bénaquès » (n° 730030503).

Elle appartient à la Communauté de Communes de la Haute-Bigorre (CCHB), qui a vu le jour en décembre 1994 et regroupe aujourd'hui la totalité des deux anciens cantons du Haut-Adour, avec 25 communes et un peu plus de 18 000 habitants.

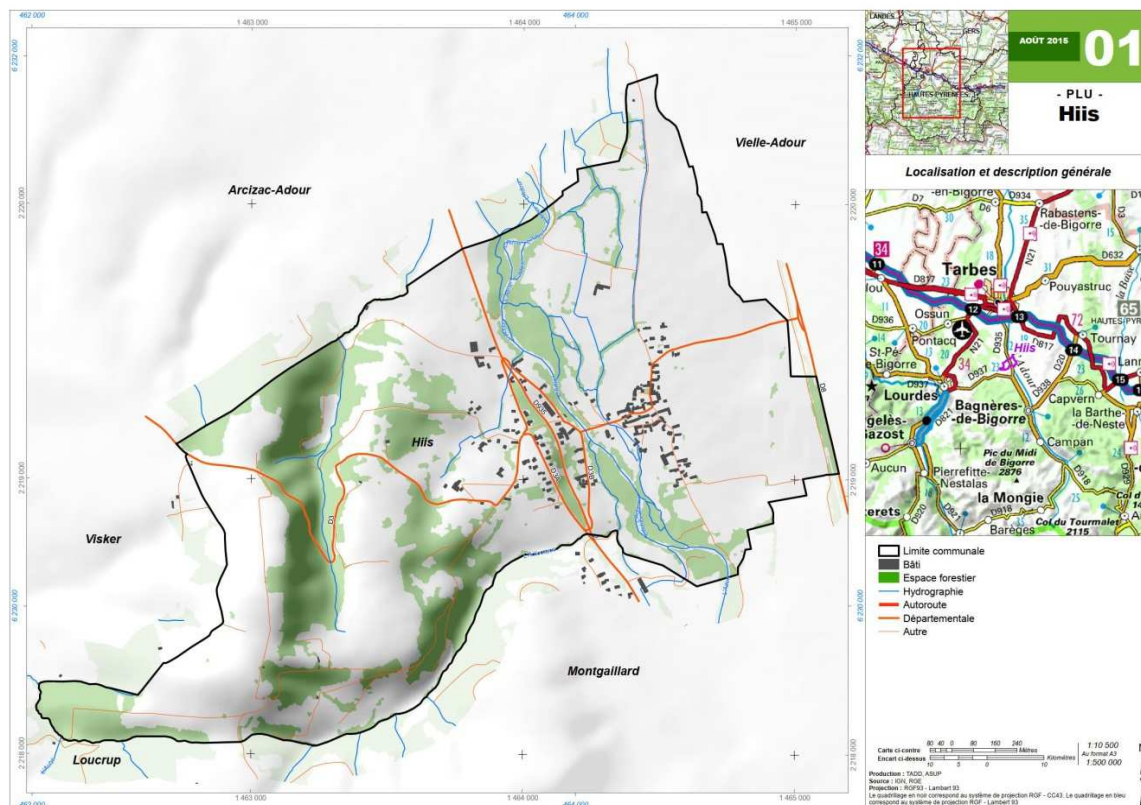
Après une période de baisse démographique, la population augmente régulièrement depuis le milieu des années 1980, avec une accélération sur la période 2010-2015. Les derniers chiffres donnés par l'Insee font état d'une population s'établissant à 243 habitants en 2015. A partir des années 1970, on observe des phénomènes d'urbanisation diffuse le long des différentes voies existantes, et le quartier « Haut de Hiis » se constitue véritablement à partir des années 1980-1990.

L'évolution de l'urbanisation du village ancien est contrainte :

- d'est en ouest par l'Adour, puis par la RD935 en pied de versant, puis par les coteaux agricoles et forestiers ;
- au sud et au nord, par les captages d'eau potables qui définissent des périmètres de protection où les usages sont restreints.

17 nouveaux logements ont été autorisés sur la période 2008-2017 et 4 logements supplémentaires ont été autorisés en 2018 ; au cours de la même période il n'y a pas eu d'autorisations pour la création de surfaces agricoles, de commerces et de services publics.

1-3 Cartographie



Source: Rapport de présentation PLU

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 Préparation de l'enquête

Sollicité par courrier de la communauté de communes, le président du tribunal administratif de Pau, par décision n° E19000087/64 du 20 juin 2019, nous a désigné comme commissaire – enquêteur.

Il a été décidé de procéder à une seule enquête publique portant sur l'élaboration des 5 PLU projetés dans la communauté, à savoir Montgaillard, Trébons, Hiis, Asté et Gerde.

L'arrêté (joint en annexe) prescrivant l'enquête a été pris, après concertation entre ses services et nous – même sur les dates et lieux des permanences, le 18 septembre 2019 par le président de la CCHB. L'enquête a duré du vendredi 18 octobre à 9 heures au lundi 18 novembre 2019 à 17 heures, les dossiers d'enquête et les registres étant mis, pendant toute cette période, à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la CCHB (à Bagnères de Bigorre) et des 5 mairies.

Une réunion préparatoire a eu lieu à la CCHB en présence de Madame Sophie Bortayre, responsable du service Urbanisme et aménagement, et des responsables des 2 bureaux d'étude ayant travaillé sur les projets de PLU, Mesdames Amandine Raymond et Geneviève Rigou.

Sept permanences d'une durée totale de 21 heures ont été organisées, les vendredi 18 octobre (Bagnères), mardi 29 octobre (Trébons), mardi 29 octobre (Montgaillard) ; jeudi 31 octobre (Hiis), mercredi 13 novembre (Gerde), mercredi 13 novembre (Asté) et lundi 18 novembre (Bagnères).

L'avis d'enquête a été publié dans la presse locale (La Nouvelle République des Pyrénées et La Dépêche 65) dans les conditions prévues par le code de l'environnement : une première fois le 28 septembre 2019 et la seconde fois le 19 octobre 2019. Il a également été affiché sur les panneaux d'affichage de la CCHB (ainsi que sur les panneaux lumineux de Bagnères) et de chaque mairie. De plus une information sur l'enquête a été diffusée par flyers dans les lieux publics. Enfin le dossier d'enquête était consultable dans son intégralité sur le site Internet de la CCHB pendant toute la durée de l'enquête.

L'information du public a donc été satisfaisante.

2-2 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête tenu à la disposition du public comportait, outre les pièces administratives classiques (délibérations, désignation, arrêté, publicité,...) un dossier technique ainsi constitué :

- Le Rapport de présentation
- Le résumé non technique
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'aménagements et de Programmation(OAP)
- Le Règlement : Pièce Ecrite du Règlement et Pièces graphiques du règlement à l'échelle de 1/5000 et, pour le bourg, au 1/2000.
- Les Annexes suivantes :
 - Plan des réseaux
 - Liste des servitudes d'utilité publique
 - Plan des servitudes d'utilité publique
 - Annexes sanitaires
 - Liste des éléments protégés au titre de l' art. R.151-53 Code Urb
- Les Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Avis de l'Etat (DDT 65) le 2 septembre 2019, auquel il convient d'ajouter l'arrêté du préfet des Hautes- Pyrénées du 10 septembre 2019 statuant sur la demande de dérogation au principe de constructibilité limitée dans une commune non couverte par un SCoT.

Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) reçu le 28 août 2019;

Avis de la Chambre d'Agriculture le 6 septembre 2019;

Avis du Département des Hautes-Pyrénées le 6 septembre 2019;

Avis de l'ONF le 1er juillet 2019;

Avis de l'ARS le 4 septembre 2019;
Avis de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie) : avis tacite, faute d'avoir été émis avant le 12 septembre 2019.

Le dossier contenait également les "intentions de suite à donner" par la CCHB à toutes les remarques ainsi formulées .

Le dossier était donc complet et conforme aux prescriptions du Code de l'Environnement.

2-3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incidents et seulement 5 observations ont été enregistrées sur le registre.

D'autres personnes sont venues consulter le dossier et surtout le plan de zonage, mais, après examen et échanges avec nous, n'ont pas souhaité formuler d'observations.

2-4 Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête a été clos le 18 novembre 2019 à 17 heures.

Une synthèse des observations recueillies a été transmise quelques jours plus tard et une réunion d'échanges a eu lieu au siège de la CCHB le 2 décembre 2019, en présence, notamment, du bureau d'études auteur du projet et de représentants de la CCHB.

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATION SUR LE PROJET

3.1 Description du projet

La commune de Hiis n'est actuellement couverte par aucun document d'urbanisme; elle est donc régie par les dispositions du RNU, ce qui interdit, en particulier, toute construction "en dehors des parties actuellement urbanisées". Elle n'est pas non plus encore couverte par un schéma de cohérence territoriale(SCoT); le SCoT Haute Bigorre est en cours d'élaboration; il a été arrêté par le conseil communautaire le 5 juillet 2018 mais n'est toujours pas approuvé. S'il est approuvé après l'approbation du PLU, le PLU devra être mis en compatibilité avec lui sous un délai d'un an si cela nécessite une modification et sous 3 ans si cette mise en compatibilité implique une révision du PLU.

De même, si le SCoT est approuvé, l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs ne sera plus soumise au principe d'urbanisation limitée posé par l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme.

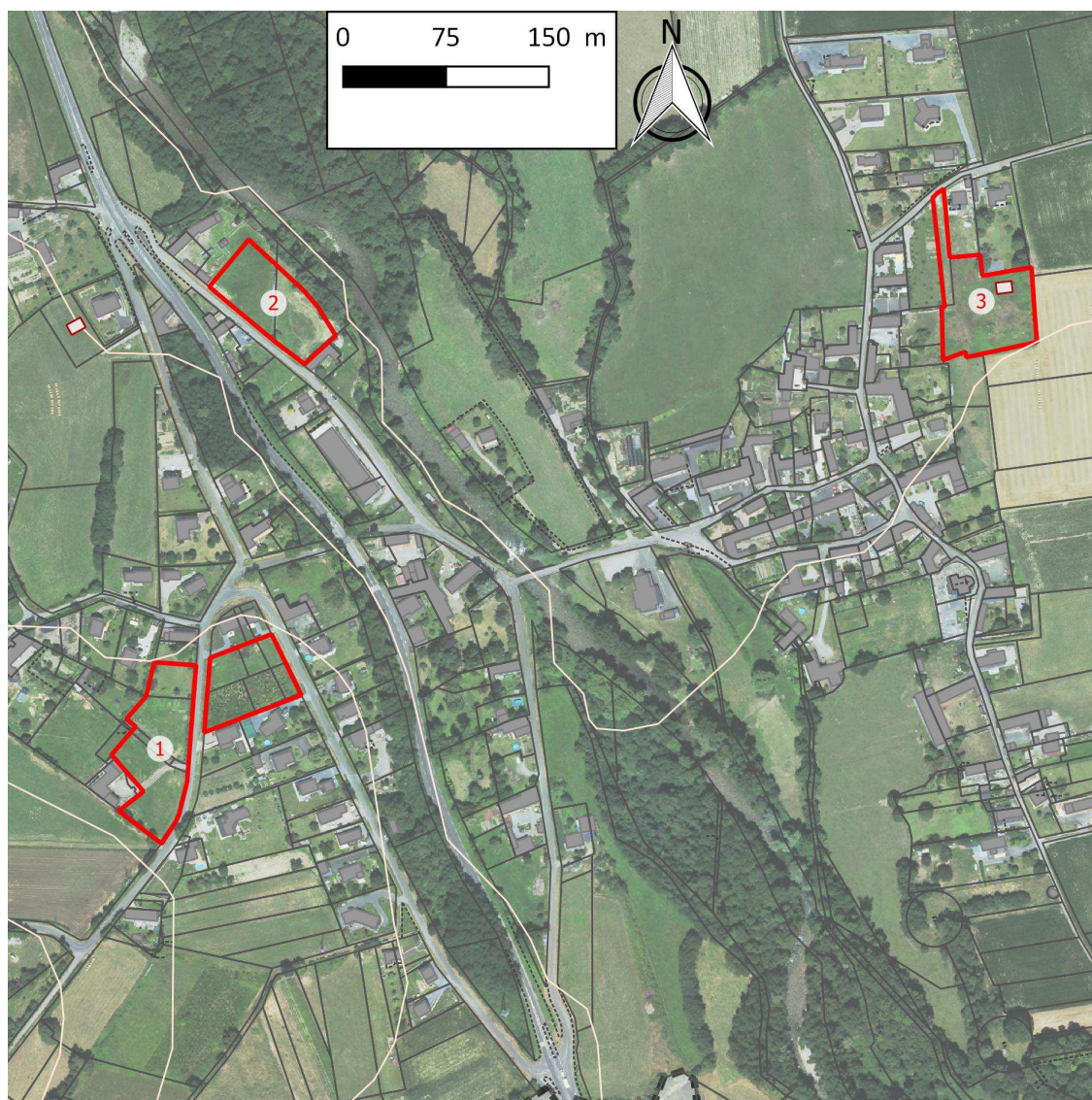
La commune a donc souhaité se doter d'un PLU , d'une part pour y intégrer les orientations prévues au projet de SCoT en cours d'élaboration et, d'autre part, pour traduire les dispositions de la loi Grenelle II.

Le P.A.D.D. de Hiis, débattu en Conseil Municipal le 30 juin 2016, s'organise en 3 axes permettant de promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité, de préserver les espaces naturels et agricoles, d'assurer une dynamique démographique durable et de maîtriser les consommations d'espaces et enfin d'encourager le développement durable.

La commune a choisi de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) « sectorielles » pour tous les espaces ouverts à l'urbanisation d'une superficie supérieure à 3000 m², dans un souci de compatibilité avec le projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Haute Bigorre.

Des orientations d'aménagements et de programmations sectorielles ont en conséquence été définies pour 3 secteurs situés en zone urbaine:

- Secteur 1 - Route de Visker
- Secteur 2 - Rue du Castéra
- Secteur 3 - Rue de Vielle Adour



Les calculs en terme de consommation d'espace sont les suivants:

Objectif en terme de logements entre 2015 et 2035:

+ 19 résidences principales

+ 2 résidences secondaires = 21 logements supplémentaires

Densité : 10 logements par hectare (soit 1000 m² en moyenne par logement)

21 x 1000 m² = 21000 m² = 2.1 hectares

Coefficient de rétention foncière et de prise en compte des emprises des voiries et espaces collectifs : 1.2 (20%)

Besoin total en terme de surface : 2.1 x 1.2 = 2.5

Le P.A.D.D. évalue donc à environ **2.5 ha** la surface nécessaire pour accueillir les nouvelles constructions projetées, cette surface devant être prélevée en priorité dans les espaces encore disponibles au sein de la partie déjà urbanisée de la commune puis dans les secteurs d'extension de l'urbanisation.

1.8 hectares sont identifiés comme disponibles à l'intérieur de la « Partie Actuellement Urbanisée » de la commune (PAU). Aucune surface n'est ouverte à l'urbanisation au-delà de la « PAU ».

Depuis le débat sur le PADD, 4 permis de construire ont été accordés pour une surface de 0.4 ha.

Les différentes zones prévues au PLU dans le projet arrêté :

	Surface (ha)
Zones urbaines	19.8
UA - Zone urbaine (Noyau urbain ancien)	8.8
UB - Zone urbaine (Extension du noyau ancien)	11.0
Zones à urbaniser (AU)	0
Zones agricoles	156.6
A - Zone agricole	133.3
Ap - Zone agricole à protéger pour la qualité du paysage	13.8
Aco - Zone agricole à vocation de corridor écologique	9.5
Zones naturelles	128.9
N - Zone naturelle	104.5
Nco - Zone naturelle à vocation de maintien des continuités écologiques	13.5
Nzh - Zone naturelle correspondant à une zone humide	10.9

3-2 Les observations formulées

3-2-1 Les avis des organismes consultés:

- La CDPENAF a émis un avis favorable "sous réserve de prévoir une densification beaucoup plus importante des terrains ouverts à l'urbanisation, dans le respect des densités du projet de SCoT et que

l'OAP du secteur 2 et le sud de l'OAP du secteur 3 soient classées en zone 2AU".

- Le Préfet (DDT 65) formule des réserves: plus forte densification des OAP pour réduire la consommation foncière de 1,72 ha à 1,43 ha et reclassement du sud de l'OAP du secteur 3 en 2AU (et non en UB). L'arrêté du Préfet du 10 septembre 2019 accorde la dérogation sollicitée au principe d'urbanisation limitée, sauf pour la parcelle A 201 du secteur sud de l'OAP n° 3.

La Chambre d'Agriculture demande d'autoriser la construction de bâtiments agricoles en zone Aco, de classer en A la zone projetée en N au nord de la commune et de modifier les prescriptions réglementaires concernant les constructions agricoles.

- Les autres avis sont favorables (parfois avec quelques détails de rédaction du règlement).

3-2-2 L'évolution du projet suite aux observations formulées avant l'enquête publique :

Pour la commune de Hiis, comme pour l'ensemble des communes concernées par la présente enquête, le projet arrêté et soumis à l'enquête est celui modifié suite aux observations recueillies pendant la phase de concertation préalable et qui avaient été admises.

Par contre le projet n'a pas été modifié suite aux observations des PPA. En particulier le refus de dérogation opposé par le préfet au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme ne s'est pas traduit, pour le moment, par une modification du projet.

3-2-3 Observations du public:

Dans l'ordre dans lequel elles figurent sur le registre :

- Obs. n° 1: Mme Arnau demande la constructibilité de la totalité de la parcelle B 151
- Obs. n° 2: Mme Brau demande la constructibilité de 2 secteurs de la parcelle D 581
- Obs. n° 3: M. et Mme Carmouze demandent la constructibilité de la parcelle C 233
- Obs. n° 4: Mme Vivé demande la constructibilité totale ou partielle des parcelles 278,280, 148, 89, 90 et 118
- Obs. n° 5: Mme Brau demande la constructibilité des parcelles B 130/131.

Aucune observation concernant le PLU de Hiis n'a été formulée sur le registre de Bagnères, si ce n'est l'observation générale n° 7 formulée pour France Nature Environnement 65 qui concerne les 5 PLU; FNE demande:

- une plus forte réduction des zones à urbaniser
- la systématisation de zones 2AU
- une densification encore plus grande des logements
- une réglementation prenant en compte les circulations des animaux
- une prise en compte des petites voiries et de la pollution lumineuse.

3-3 Appréciations

3-3-1 Orientations générales

Une remarque préalable: la logique aurait voulu que le SCoT précède le PLU et non l'inverse... mais, à l'époque où l'élaboration du PLU a commencé, le SCoT, en chantier depuis 2012, était présenté comme imminent. Si une mise en conformité du PLU au SCoT s'avère nécessaire, ce sera donc à l'occasion du PLUI.

La question essentielle est celle-ci : quelle extension donner aux zones urbaines ?

- D'un côté, le Préfet et la CDPENAF (ainsi que l'association FNE) ont critiqué une trop grande consommation d'espace .
- D'un autre côté, les 5 personnes reçues lors de l'enquête sont venues demander des classements supplémentaires en « constructible » ;

Qu'en penser ?

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme impose aux PADD de fixer un objectif de « modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain »; il s'agit de lutter contre l'artificialisation croissante des sols. Il convient de se conformer également aux objectifs des lois Grenelle, ALUR et LAAF.

Dans le présent P.L.U., il nous a semblé que la commune de Hiis s'inscrivait bien dans une logique de maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles. Comme nous l'avons vu, le PADD fixe un objectif de 21 logements neufs supplémentaires ; l'objectif de consommation d'espace est de 2.1 ha hors création ou aménagement de voiries et espaces collectifs et sans prendre en compte les phénomènes de rétention foncière qui se sont révélés importants pour la commune. Sur la base d'un coefficient de 20% permettant de prendre en compte la rétention foncière et la réalisation de voiries et d'espaces collectifs, la surface totale nécessaire atteint 2.5 ha.

En l'absence de zone à urbaniser, l'analyse des espaces disponibles à l'intérieur des zones urbaines montre que la surface disponible atteint 1.72 ha ; 18 à 22 logements neufs sont potentiellement possibles par densification ou division parcellaire. Compte tenu de la délivrance de 4 permis de construire postérieure au débat sur le PADD pour une surface de 0.4 ha, la consommation d'espace est légèrement inférieure aux objectifs fixés par le PADD.

Surfaces disponibles (ha) :	Village en rive droite	Village en rive gauche	Ensemble	PADD
Secteurs soumis à OAP	0.31	1.10	1.41	
Parcelles libres hors OAP	0.10	0.21	0.31	
Total	0.41	1.31	1.72	2.5
Nombre de constructions potentielles :	Village en rive droite	Village en rive gauche	Ensemble	
Sur des secteurs soumis à OAP	2	10 à 14	12 à 16	

Sur des parcelles libres hors OAP	1	2	3	
Par division parcellaire	1	1	2	
Par changement de destination d'un bâtiment existant	1	0	1	
Total	5	13 à 17	18 à 22	21

Au cours des 10 dernières années, 1.5 ha ont été consommés, soit 0.15 ha/an en moyenne. Le présent P.L.U. prévoit une consommation légèrement supérieure en valeur absolue avec 1.72 ha, mais cette surface est un objectif à l'horizon des 15 prochaines années (période 2019-2034).

Ces chiffres montrent donc une modération de la consommation d'espace par rapport à la situation constatée au cours des 10 dernières années (et même par rapport à l'objectif de 2,5 ha fixé par le PADD).

Les orientations d'aménagement et de programmation proposées visent à promouvoir une urbanisation de qualité permettant de limiter les atteintes à l'environnement.

La majorité du territoire communal reste spécifiquement dédiée aux espaces agricoles avec environ 156.6 ha classés en zones agricoles (soit 51.3% de la surface totale).

Les espaces naturels couvrent également une partie importante du territoire, avec environ 129 ha, soit près de 42.2 % de la commune, ce qui s'explique par l'emprise de l'espace de mobilité de l'Adour d'une part et par le classement en zone naturelle d'une grande partie de l'emprise des projets de périmètres de protection des captages d'eau potable pour la ville de Tarbes.

Les orientations générales choisies (modération de la consommation d'espace, comblement des dents creuses à l'intérieur du village ancien et arrêt de l'extension en étoile du quartier "Haut de Hiis" à l'ouest de la RD 935) nous paraissent donc pertinentes.

3-3-2 Les demandes des PPA:

Le point principal tient au refus de dérogation opposé par le préfet au principe d'urbanisation limitée, sollicitée en application des articles L. 142-4 et 5 du code de l'urbanisme, la commune n'étant pas couverte par un SCoT. Contrairement aux 4 autres communes de l'enquête, celle de Hiis n'a pas exercé de recours gracieux contre cette décision; la CCHB non plus. Nous devons donc considérer que la CCHB renonce à classer en UB le sud de la parcelle A 201 et la classe désormais en 2AU. On peut toutefois relever que cette parcelle a récemment fait l'objet d'une division parcellaire et qu'un lot à bâtir est en cours de vente.

3-3-3 - Sur les observations du public:

Seules 5 remarques ont été formulées, portant sur des situations individuelles qui appellent des réponses spécifiques (parcelles B 239, C 581, C 233, 278, 280, 148, 89, 90, 118 et B 130/131; pour toutes, il est demandé la constructibilité).

- **Obs. n° 1: Mme Arnau demande la constructibilité de la totalité de la parcelle B 151**

Seule la partie située en bordure de la voirie est placée en zone constructible afin de préserver les caractéristiques urbaines du village (alignement des constructions en limites d'emprise publique). Toutefois, la CCHB propose que le règlement soit complété de façon à préciser que les annexes des habitations existantes sont autorisées en zone agricole quelle que soit la zone dans laquelle se situe la construction principale, de façon à autoriser les annexes dans la partie des parcelles située en zone agricole. Nous souscrivons à cette proposition.



- **Obs. n° 2: Mme Brau demande la constructibilité de 2 secteurs de la parcelle D 581**

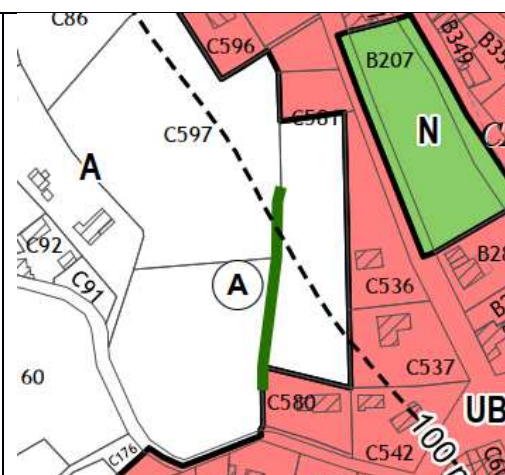
Comme nous l'avons vu, le projet de P.L.U. est contraint par l'obligation de respecter le principe de modération de la consommation d'espace inscrit dans la loi; la superficie nécessaire en terrains constructibles a été évaluée à 2.5 hectares. Les limites du zonage arrêté correspondent à cette superficie.

En ce qui concerne la partie nord-est classée en zone UB, elle couvre environ 1080 m² après déduction de l'emprise du chemin d'accès, ce qui est suffisant en termes de surface pour permettre la construction.

La partie demandée au sud-ouest couvre quant à elle plus de 2600m² ; située en extension du village son classement en zone urbaine UB (pour tout ou partie de l'emprise demandée) nécessiterait un examen en CDPENAF.

En conséquence :

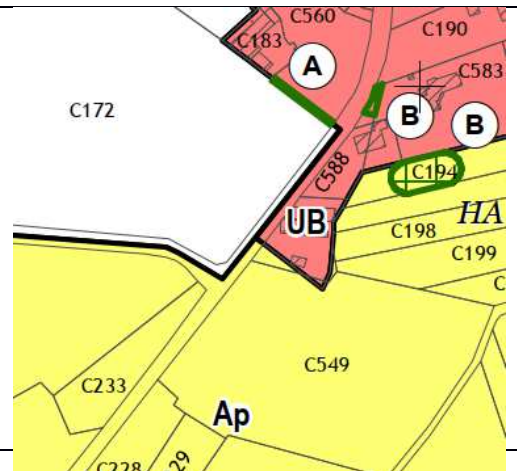
- *la partie sud-ouest de la parcelle C581 ne peut être incluse dans la zone urbaine du Haut de Hiis ;*
- *la partie de la parcelle C581 située en zone UB ne peut être étendue.*



- **Obs. n° 3: M. et Mme Carmouze demandent la constructibilité de la parcelle C 233**

Comme nous l'avons vu, le projet de P.L.U. est contraint par l'obligation de respecter le principe de modération de la consommation d'espace inscrit dans la loi; la superficie nécessaire en terrains constructibles a été évaluée à 2.5 hectares. Les limites du zonage arrêté correspondent à cette superficie.

En conséquence, compte tenu de sa situation excentrée par rapport au bourg, de l'absence de constructions existantes sur les parcelles limitrophes, la parcelle C233 ne peut en aucun cas être incluse dans la zone urbaine du Haut de Hiis.



- **Obs. n° 4: Mme Vivé demande la constructibilité totale ou partielle des parcelles A278,280, 148, 89, 90 et 118**

Suite défavorable pour les parcelles A278, A280, A148, A89, A90 ; dans ce secteur du bourg ancien, seules les parcelles ou parties de parcelles situées en bordure de la voirie sont placées en zone constructible afin de préserver les caractéristiques urbaines du village (alignement des constructions en limite d'emprise publique).

Toutefois, le règlement pourrait être complété de façon à préciser que les annexes des habitations existantes sont autorisées en zone agricole quelle que soit la zone dans laquelle se situe la construction principale, de façon à autoriser les annexes dans la partie des parcelles située en zone agricole.

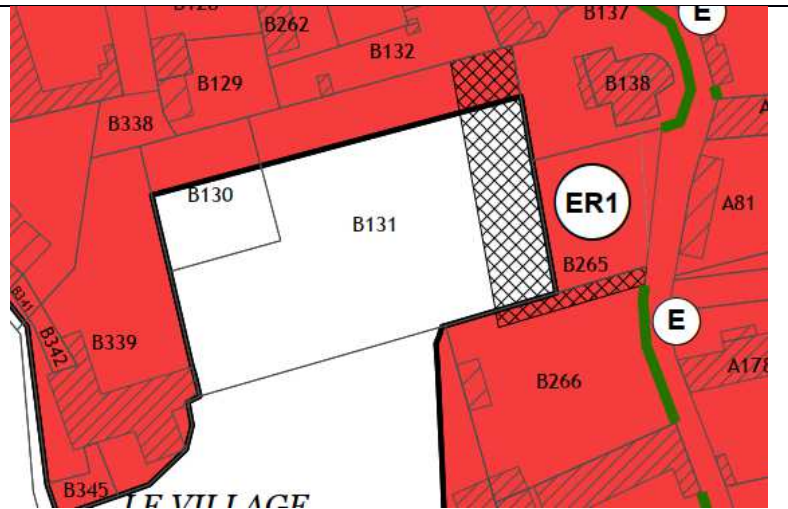
Avis défavorable pour la parcelle A118 qui se situe dans le futur périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable.



- **Obs. n° 5: Mme Brau demande la constructibilité des parcelles B 130/131**

Comme nous l'avons vu, le projet de P.L.U. est contraint par l'obligation de respecter le principe de modération de la consommation d'espace inscrit dans la loi; la superficie nécessaire en terrains constructibles a été évaluée à 2.5 hectares. Les limites du zonage arrêté correspondent à cette superficie.

Les parcelles B130-131 bien que situées en contiguïté du bourg ancien, n'ont pas été jugées comme prioritaires compte tenu des parcelles encore disponibles dans les parties urbanisées (« dents creuses »), dans la mesure où elles nécessitent un aménagement à l'échelle du quartier afin d'être désenclavées.



3-3-4 Remarques terminales

Au regard des dispositions prises dans l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme de Hiis, il n'apparaît pas que sa mise en œuvre soit susceptible d'affecter de façon notable le site Natura 2000 « Vallée de l'Adour ». La procédure d'évaluation environnementale a conclu au faible impact prévisible du projet sur l'environnement.

De la même manière, les continuités écologiques (trame verte et bleue dans un corridor Est-Ouest) sont correctement prises en compte.

Nous n'avons pas non plus de remarque à formuler sur le règlement des zones urbaines qui nous paraît permettre de s'assurer que les constructions nouvelles présentent un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. L'OAP thématique sur les clôtures est bienvenue.

Le présent projet nous paraît compatible avec les objectifs et les orientations du SCOT actuellement en phase finale d'élaboration.

Le PPRN, lorsqu'il aura été approuvé, constituera une annexe du PLU.

Quelques demandes ponctuelles formulées par les PPA (ARS,...) ont d'ores et déjà été acceptées. Par contre, nous partageons les raisons du refus opposé aux demandes de la Chambre d'Agriculture de modifications du règlement des zones A et Aco.

Ce sont toutes les raisons pour lesquelles nous émettrons, dans le document joint, un avis favorable au projet de PLU soumis à la présente enquête publique.



*

*

*

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HIIS



18 octobre 2019 – 18 novembre 2019

AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur Jean-Yves MADEC

AVIS

L'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Hiis, prescrite par arrêté du 18 septembre 2019, s'est déroulée sans incident du 18 octobre au 18 novembre 2019.

Les personnes publiques associées ont émis quelques remarques critiques et 5 observations ont été formulées par le public. Les critiques des organismes consultés ont porté principalement sur une insuffisante modération dans la consommation d'espace

Le préfet ayant refusé la dérogation nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation du sud de la parcelle A 201, le projet de PLU sera modifié sur ce point.

Pour les raisons qui ont été développées dans le rapport, nous considérons que l'hypothèse de la poursuite du mouvement d'urbanisation au rythme démographique de + 0,6 % par an constaté ces dernières années est acceptable, soit une « consommation » prévisible voisine de 1,72 hectare sur les 15 années à venir, que le document projeté prévoit uniquement à l'intérieur de la zone urbaine, par remplissage des "dents creuses". Ces choix appellent un avis favorable.

Les demandes ponctuelles formulées par le public constitueraient des ouvertures à l'urbanisation en dehors de la partie actuellement urbanisée et ne seraient donc pas en cohérence avec les objectifs affichés.

Pour le reste, nous constatons que le plan est compatible avec le SCOT en projet, que les continuités écologiques sont bien prises en compte dans le projet et que le plan n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives sur l'environnement.

Nous émettons donc un AVIS FAVORABLE au projet de PLU soumis à l'enquête.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive script, located in the bottom right corner of the page.