

**Communauté d'Agglomération  
Pau Béarn Pyrénées**

**Extrait du Registre des Délibérations  
Conseil Communautaire  
Séance du 29 juin 2017**

**Date de la convocation** : 23 juin 2017

**Nombre de conseillers en exercice** : 84

**Étaient présents :**

M. François BAYROU , Mme Monique SEMAVOINE , Mme Annie HILD , M. Michel BERNOS , M. André ARRIBES , M. Jean-Yves LALANNE , M. Christian LAINE , Mme Gwendoline ISAAC-LAVIGNE (suppléante de M. Pascal MORA), M. Didier LARRIEU , M. Claude FERRATO , M. Jean-Claude BOURIAT , M. Michel PLISSONNEAU , M. Gérard GUILLAUME , Mme Josy POUEYTO , M. Marc CABANE , Mme Véronique LIPSOS-SALLENAVE , M. Eric SAUBATTE , Mme Patricia WOLFS , M. Jean-Louis PERES , Mme Odile DENIS , M. Jean-Paul BRIN , M. Jean LACOSTE , M. Régis LAURAND , Mme Anne CASTERA , Mme Geneviève PEDEUTOUR , M. Pascal GIRAUD , Mme Christelle BONNEMASON CARRERE , M. Michel CAPERAN , Mme Alexa LAURIOL , Mme Florence THIEUX- MORA , Mme Martine BIGNALET , M. Arnaud JACOTTIN , M. Joël GRATACOS , Mme Valérie REVEL DA ROCHA , Mme Corinne TISNERAT , M. Pascal PAUMARD , Mme Josiane MANUEL , M. Patrick BURON , M. François LAFARGUE (suppléant de M. Eric CASTET), M. Jean-Marc DENAX , M. Victor DUDRET , M. Pascal FAURE , Mme Corinne HAU , M. Jean-Pierre LANNES , M. Jean MOURLANE , M. Christophe PANDO , M. Jacques LOCATELLI , Mme Martine RODRIGUEZ , M. Bernard SOUDAR , M. Gilles TESSON , M. Hamid BARARA , Mme Charline CLAVEAU ABBADIE , M. Gilbert DANAN , M. Olivier DARTIGOLLES , M. Jean-Michel DE PROYART , M. André DUCHATEAU , Mme Patricia GARCIA , Mme Clarisse JOHNSON LE LOHER , Mme Béatrice JOUHANDEAUX , Mme Nathalie LARRADET , M. Jean-François MAISON , M. Alexandre PEREZ , Mme Chengjie ZHANG PENE

**Étai(en)t représenté(e)s :**

M. Nicolas PATRIARCHE (pouvoir à M. ARRIBES), M. Francis PEES (pouvoir à Mme TISNERAT), Mme Michèle LABAN-WINOGRAD (pouvoir à M. PLISSONNEAU), M. Pascal BONIFACE (pouvoir à Mme SEMAVOINE), Mme Pauline ROY (pouvoir à M. CAPERAN), M. Thibault CHENEVIÈRE (pouvoir à M. DANAN), Mme Marie-Laure MESTELAN (pouvoir à M. LAURAND), Mme Nejia BOUCHANNAFA (pouvoir à M. CABANE), M. Jean-Marc ARBERET (pouvoir à Mme THIEUX- MORA), Mme Claire BISOIRE (pouvoir à Mme WOLFS)

**Étai(en)t excusé(es) :**

M. Alain VAUJANY, Mme Catherine BIASON, Mme Véronique DEHOS, Mme Marylis VAN DAELE, M. Philippe FAURE, M. Jean OTHAX, M. Patrick CLERIS, M. Philippe COY, M. Frédéric DAVAN, M. Bruno DURROTY, Mme Leïla KHERFALLAH

**Secrétaire de séance** : Mme Pauline ROY

-----

**N° 29      APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU  
PLU DE GAN**

**Rapporteur** : M. BRIN

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gan a été approuvé le 18 février 2008. La modification n°1 du PLU a été approuvée le 5 juillet 2012.

Par arrêté du 12 octobre 2015, la commune a décidé de prescrire la procédure de modification n°2 de son PLU.

Le 4 décembre 2015, la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées (CAPP) prenait la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme. Le 19 septembre 2016, le Conseil Municipal a donc autorisé la CAPP à poursuivre la procédure de modification n°2. Afin de préciser l'arrêté du 12 octobre 2015 sur le contenu de la modification, un arrêté communautaire a été pris le 18 avril 2017.

Le projet de modification vise :

- Des modifications du plan de zonage réglementaire, principalement :
  - liées au projet de développement urbain sur le quartier Lannegrand-Miqueu ;
  - pour la création d'une zone d'activités économiques (ZAE) ;
  - pour permettre des changements de destination en zone N ;
  - pour corriger des erreurs matérielles ;
  - autres modifications prévues pour permettre de réaliser des opérations de réhabilitation, de construction dans différents secteurs de la commune.
- Des modifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
  - de l'OAP n°5 concernant le développement du quartier Lannegrand-Miqueu
- Des modifications du règlement, principalement :
  - pour prendre en compte les orientations du projet de développement du quartier Lannegrand-Miqueu et de création de la ZAE ;
  - pour modifier la règle de mixité sociale ;
  - pour prendre en compte les évolutions législatives ;
  - pour tenir compte des règlements des services compétents concernant les réseaux et pour des raisons de sécurité (article 3, 4, 5) ;
  - évolution des articles 6, 7 et 8 du règlement de toutes les zones concernant l'implantation des constructions notamment pour prendre en compte la construction de bassins ou piscines ;
  - évolution de l'article 9 du règlement de toutes les zones (emprise au sol des constructions) ;
  - évolution de l'article 10 du règlement de toutes les zones, principalement pour permettre la réalisation des combles aménageables ou attiques ;
  - évolution de l'article 11 du règlement de toutes les zones notamment pour apporter des précisions quant aux toitures, façades, clôtures ;
  - évolution de l'article 12 du règlement des zones U et AU ;
  - modification des annexes.
- Des modifications d'emplacements réservés (création / suppression / mise à jour)

Cette modification a été soumise à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) pendant un mois. 11 avis ont été recueillis : le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, le Syndicat Mixte du Grand Pau (SMGP), la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Direction de l'habitat de la CAPBP. Par ailleurs, les communes limitrophes de la

commune de Gan ayant été sollicitées, les communes de Rébénacq, Bosdarros, Lasseubetat, Lasseube, Gelos et Buzy se sont exprimées en émettant un avis favorable ou pas d'observation particulière sur le dossier de modification. La commune de Rébénacq a posé une question au sujet de la station d'épuration et le raccordement du quartier situé chemin de Rébénacq à Gan qui ne concerne pas la procédure de modification de PLU en cours.

Un arrêté communautaire a été pris le 5 mai 2017 afin d'organiser l'enquête publique portant sur cette modification. Monsieur André Etchelecou a été désigné commissaire-enquêteur par décision du tribunal en date du 4 mai 2017.

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du PLU de Gan présentant l'exposé des modifications ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations a été mis à disposition du public du 19 mai 2017 au 17 juin 2017 à l'accueil de la mairie concernée (aux heures d'ouverture de la mairie). Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune de Gan et de l'agglomération Pau Béarn Pyrénées.

Le procès-verbal de synthèse des observations établi à l'issue de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur a été remis à la CAPBP le 18 juin 2017. Le mémoire en réponse de l'EPCI est daté du 19 juin 2017.

**Les observations des PPA peuvent être résumées en deux ensembles : formulant des réserves (Etat, SMGP et Chambre d'agriculture) et émettant un avis favorable (Chambre des métiers et de l'artisanat, Direction de l'habitat de la CAPBP, les communes limitrophes).**

La Chambre d'agriculture souligne que les évolutions proposées correspondent à un changement des objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en ce qui concerne les secteurs préférentiels de développement de l'habitat et des activités économiques et le nombre de logements. Elle considère alors qu'une révision du PLU serait plus adaptée à la situation présente.

Le projet de modification du PLU de Gan notamment en ce qui concerne le développement résidentiel et économique s'inscrit dans le cadre du PADD en vigueur et en particulier de ses objectifs 1 et 7. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé en 2008 prévoit dans son objectif 1 de « Proposer une urbanisation qui permette de rééquilibrer les types d'habitat par une diversification de l'offre et d'assurer une croissance régulière mais réfléchie de l'urbanisation ».

Sur le secteur Lannegrand-Miqueu, le PADD prévoit de « Développer et structurer l'urbanisation à l'ouest du bourg (vallée du NEEZ) et au sud du bourg (vallée de LAS HIES) » et notamment d'ouvrir à l'urbanisation le secteur LANNEGRAND MIQUEU en privilégiant une démarche d'ensemble environnementale et de qualité respectueuse du site.

Le PADD en vigueur ne quantifie pas la production de logements à réaliser et met en avant la nécessité de « rééquilibrer les types d'habitat par une diversification de l'offre » et « d'assurer une croissance régulière mais réfléchie de l'urbanisation ».

Dans son objectif 7 « offrir des capacités d'accueil adaptées à la demande économique », le PADD prévoit comme objectif principal de développer une politique économique nécessairement intégrée à celle de l'agglomération et de lui réserver des emplacements dont la localisation permettra de profiter des axes régionaux majeurs : la RN 134 et la RD 934. » Pour y répondre, une zone dédiée de 21 hectares avait alors été classée en 2AUy.

Dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) approuvé en 2008, l'orientation 5 prévoyait le développement du quartier Lannegrand Miqueu. Ce secteur est déjà ouvert à l'urbanisation dans le PLU en vigueur (en secteur 1AUa et 1AUai). La procédure de modification n°2 du PLU consiste à y apporter des changements (sur cette OAP seulement) suite à l'étude conduite par le CREHAM en 2015-2016.

Les modifications de l'OAP n°5 et du règlement relatif à ce secteur doivent permettre de mieux

organiser le développement urbain, de rationaliser l'usage du foncier en maîtrisant l'espace tout en prenant en compte les contraintes du territoire (topographie, risque d'inondation, lignes haute tension). Concernant le développement économique, la modification consiste à ouvrir à l'urbanisation une partie seulement de la zone 2AUy (5 ha) pour répondre aux besoins des entreprises locales et à ceux de nouvelles entreprises. Cette ouverture rend opérationnelle cette vocation dans un objectif de plus court terme lié au déficit d'offre de terrains économiques sur la commune. Il est prévu que ces sites soient ouverts de façon progressive. 9,2 hectares de la zone 2AUy sont alors déclassés en zone N.

De plus, les modifications de zonage concernant les zones UY visent à préciser les fonctions de celles-ci mais ne constituent pas une remise en cause du projet de développement économique de la commune.

**Les modifications proposées pour le quartier Lannegrand-Miqueu et la zone d'activités économiques ne remettent pas en cause les objectifs du PADD puisqu'ils s'inscrivent au contraire dans la conformité et la continuité en venant préciser ces orientations.**

L'Etat et le Syndicat mixte du Grand Pau mettent en avant l'importance des potentiels constructibles sur la commune et interrogent le projet de ZAE par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'une zone 2AUy et sa vocation commerciale.

Concernant le développement résidentiel, considérant :

- que le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) prévoit pour la commune de Gan, en tant que polarité majeure périurbaine, une production minimale annuelle de 33 logements.

- que le potentiel de constructibilité de la commune a été étudié précisément. Dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal (PLUi), les services de la CAPBP en lien avec la commune ont identifié la centralité, le périmètre du tissu urbain constitué (TUC) et les possibilités de développement dans cet espace à urbaniser en priorité. Compte-tenu des caractéristiques du territoire (topographie, risque d'inondation, lignes haute tension) contraignant le développement du centre-bourg et, suite à un travail de terrain (taille et configuration des parcelles, enclavement, proximité voie ferrée, espaces verts et terrains communaux), il apparaît que les potentiels dans le TUC sont insuffisants pour permettre le développement de la commune ce qui confirme la nécessité d'aménager un nouveau quartier. L'étude conduite fait apparaître un potentiel constructible d'environ 150 logements dans le TUC (en prenant en compte une densité de 30 logements à l'hectare et 30 % de rétention foncière) et 110 logements en greffe ou continuité physique immédiate du TUC.

- que les objectifs du PLUi à 10 ans (2020-2030) tels qu'approuvés lors des premiers débats communautaires sont de 400 logements auxquels doivent d'ajouter un besoin en production sur 3 ans (2018-2020) d'environ 100 logements portant les objectifs 2018-2030 à 500 logements.

- que les zones d'habitat identifiées dans le quartier Lannegrand-Miqueu doivent y pourvoir avec la production d'environ 240 logements. Le quartier est desservi par les réseaux secs et humides (travaux réalisés en 2006) ce qui traduit le caractère opérationnel du projet d'aménagement depuis plusieurs années.

**En réponse aux remarques émises par l'Etat et SMGP, la proposition d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à proximité immédiate du quartier Lannegrand-Miqueu (point A.16 de la modification) est supprimée.**

**Ce projet de modification n°2 du PLU de Gan prend en compte et anticipe la mise en œuvre des orientations du PADDi en identifiant les secteurs à enjeux pour le développement de la commune. 16 hectares classés en zone U et AU sont fermés à l'urbanisation dans le cadre de cette modification.**

Concernant le développement économique, considérant :

- que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) s'attache à organiser l'accueil et le

développement des activités économiques en répondant au mieux aux besoins des entreprises. Concernant les polarités, le SCoT entend les doter d'offres foncières leur permettant d'assurer les besoins en foncier des entreprises de leur bassin d'attraction ;

- que la commune entretient des liens étroits avec des communes situées plus au sud de l'agglomération en direction des vallées d'Ossau et d'Aspe (enjeu de polarisation) ;

- que le niveau d'équipements et de services se doit de répondre à des besoins quotidiens ou intermédiaires et ne sont en conséquence pas des activités venant en concurrence avec les implantations en cœur de Pays ;

- que parmi les quatre polarités majeures périurbaines du SCoT, Gan est la seule à ne pas posséder de fonciers dédiés pour l'installation de nouvelles activités économiques ;

- que l'étude de potentiel de réinvestissement se doit d'être réalisée à l'échelle du territoire polarisé ; or, on constate un manque de foncier à vocation économique pour répondre à cet enjeu de polarisation ;

- que la commune de Gan dispose d'environ 21 ha classés en 2AUy depuis 2008 et souhaite ouvrir à l'urbanisation seulement 5ha pour créer une ZAE ;

La ZAE à Gan d'une surface de 5 ha répond à une logique d'articulation des projets d'entreprises aux besoins du bassin de vie également mis en avant dans le cadre du PADDi. Les autres zones destinées aux établissements à usage commercial, industriel et artisanal étant toutes occupées ou retenues, les besoins du tissu industriel, commercial, artisanal et de services ne peuvent donc être couverts que par la création d'une nouvelle zone d'activités d'autant que 9,21 hectares de celle-ci sont déclassés en zone N. Concernant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, il est important de préciser que la zone bénéficie de tous les réseaux et que la création de la ZAE figure déjà dans le PADD et les OAP du PLU actuel (révisé de 2004 en 2008) et que des études pilotées par la Communauté d'agglomération datent de 2009 (mission d'Approche Environnementale de l'Urbanisme, étude hydraulique, diagnostic de faisabilité).

Le SCoT prévoit, page 61, de « favoriser l'autonomie commerciale des bassins de vie pour répondre aux besoins hebdomadaires, alimentaires et non alimentaires, des habitants ». La commune de Gan, polarité majeure périurbaine dans le SCOT, souhaite prévoir la possibilité que des commerces puissent s'installer au sein de la future ZAE en compatibilité avec les dispositions du SCoT.

Ce projet de ZAE est en lien étroit avec le développement de la zone habitat sur le quartier Lannegrand-Miqueu. Ces deux projets, participant à l'attractivité du secteur, interagissent tant sur le plan de l'accessibilité, de la composition urbaine que des stratégies communautaires en termes d'aménagement durable, de déplacements (limitation des déplacements avec la proximité domicile/travail, modification de l'offre de transport en commun à terme, services et commerces de proximité).

L'avis de l'Etat met en avant les autres points suivants :

- de la non atteinte au PADD du PLU en vigueur en particulier sur le thème du logement notamment au regard de la suppression d'emplacements réservés et d'une zone dédiée à du logement social ;

La Direction Habitat et Rénovation urbaine de la CAPBP sollicitée en tant que PPA précise, concernant la modification du PLU, que les orientations de la commune de Gan apparaissent conformes aux orientations du PLH en vigueur. Les objectifs de rattrapage liés aux obligations de la loi SRU sont bien intégrées et retranscrits dans le PLU à travers les servitudes et le règlement

qui visent à favoriser l'émergence d'une offre locative sociale.

Pour répondre à ces obligations en matière de production de logement social, la commune a soutenu plusieurs projets ces dernières années : 27 logements locatifs sociaux (financé en 2012), 36 logements locatifs sociaux (financé en 2015), 15 logements locatifs sociaux (financé en 2016) et 8 logements locatifs sociaux (en programmation 2017).

Pour compenser le déclassement de plusieurs fonciers et la suppression des emplacements réservés dédiés au logement social prévus dans le cadre de la modification, des emplacements réservés ont été créés. La production de logement social sera réalisée dans les années à venir en priorité dans le centre-bourg et au niveau du quartier Lannegrand Miqueu.

La modification du règlement du PLU prévoit un changement au niveau de la règle de mixité sociale pour faciliter sa mise en œuvre opérationnelle.

- des aménagements et de la programmation des ouvrages de sécurité routière au débouché de la route nationale 134 classée à grande circulation pour pouvoir classer en 1AUy une zone actuellement classée en 2AUy

Deux emplacements réservés figurent sur les plans graphiques du PLU actuellement en vigueur concernant la création de ronds-points sur la route nationale n°134. Ces emplacements réservés ont été entérinés dans la révision de 2004 à 2008 et validés par les services de l'Etat. En 2007, le Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable a réalisé une étude sur l'aménagement paysager du carrefour giratoire Sud (cf. annexes ajoutée à la notice de présentation). L'OAP n°3 en vigueur traite de la mise en valeur des entrées de ville et notamment l'orientation 3C concerne l'entrée route d'Oloron.

- les points A. 16 et A. 17 concernent l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, les services de l'Etat font valoir la nécessité de satisfaire aux dispositions de l'article L.153-31-4° du code de l'urbanisme, eu égard à la date prévisible d'approbation du projet de modification du PLU.

Il est décidé de ne pas donner suite à la proposition de modification du zonage de la zone 2AU, chemin de Lus (point A.16 de la notice de présentation).

Concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUy, cette décision, soit la date d'engagement de la procédure de modification, est intervenue dans le délai de neuf ans (par délibération du conseil municipal du 19 octobre 2015) même si la modification est approuvée après. « En l'absence de dispositions contraire, une procédure de modification engagée pour ouvrir une zone AU de moins de neuf ans pourra s'achever, au-delà de ce délai, sans devoir recourir à une procédure de révision. » ( Direction Départementale des Territoires du Doubs, mars 2017)

De plus, il convient d'ajouter qu'une acquisition foncière significative a eu lieu en mars 2014 par le biais de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) à proximité immédiate de la zone (chemin Barthes de Bassoues et chemin Lannegrand, parcelle BK 35 et BK 36) dans le but de permettre un accès sécurisé à la future zone d'activités. Dans la perspective de la réalisation de cette zone, la commune a sollicité en 2009 et en 2015 une évaluation des domaines concernant ces fonciers.

Cela met en évidence les actions récentes entreprises par la commune de Gan pour mettre en œuvre ce projet de ZAE et justifient cette demande d'ouverture à l'urbanisation.

- le PLU approuvé en 2008 ne comporte pas l'étude permettant de lever les règles de recul imposées le long des routes classées à grande circulation en application de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme

L'OAP n°3 traite de la mise en valeur des entrées de ville et notamment l'orientation 3C concerne l'entrée route d'Oloron. L'étude réalisée notamment à la demande de l'Etat, durant la révision du POS en PLU de 2004 à 2008 prend en compte tous les aspects demandés : la qualité des

paysages, la qualité urbaine, la qualité architecturale, la qualité des solutions contre les nuisances, la qualité en matière de sécurité.

Depuis 2007, des études sur l'aménagement, l'accès, la desserte de ces zones, la mise en place de ronds-points sur la route nationale n°134 ont été réalisées ainsi qu'une étude finalisée en 2011 par la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées sur les scénarios d'aménagement de la zone d'activités économiques (ajoutée en annexe au dossier de présentation). Cette dernière fait apparaître une « entrée de ville » et fait de ce secteur la véritable « entrée sud » de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées.

Cette réflexion a également été reprise par le CREHAM en 2015-2016 ce qui a permis de travailler sur l'OAP n°5 qui intègre à la fois les orientations sur le développement résidentiels, des équipements publics et le développement économique.

Ces éléments justifient alors de lever les règles de recul imposées le long de la RN 134.

- l'ouverture à l'urbanisation prévu dans le projet de modification est susceptible d'affecter directement ou indirectement de manière significative un site Natura 2000, le dossier doit comporter une évaluation des incidences sur l'environnement.

Il est décidé de ne pas donner suite à la proposition de modification du zonage de la zone 2AU, chemin de Lus (point A.16 de la notice de présentation). Il n'y aura donc pas d'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur susceptible d'affecter un site Natura 2000.

Suite à une proposition de la Direction Habitat et Rénovation urbaine de la CAPBP dans son avis du 24 mai 2017, une modification de la règle de mixité sociale est intégrée au règlement.

Enfin, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, compte-tenu du projet de modification du règlement de la zone A (point B. 21 de la notice de présentation), le dossier a été transmis à la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) qui a donné un avis défavorable. Pour tenir compte de cet avis, il est décidé de supprimer le point de modification du règlement de la zone A et d'apporter des ajustements au règlement de la zone N sur les conditions permettant d'assurer l'insertion des bâtiments dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le public a pu adresser ses observations au commissaire-enquêteur lors des permanences en mairie de Gan, par courrier et par le biais d'une adresse mail dédiée. 26 personnes sont venues aux permanences et/ou ont formulé des observations. Deux tiers des observations recueillies au cours de l'enquête publique ont trait à des enjeux de constructibilité des terrains, les autres interventions ont porté sur des demandes concernant la suppression d'emplacements réservés et d'espaces verts protégés existants, des changements de zonage ou ont traduit un souci de ne pas dénaturer les paysages et de respecter le caractère des lieux (demandes de précisions concernant la modification de l'OAP n°5 et le règlement). La commune de Gan a adressé un courrier au commissaire enquêteur visant à corriger plusieurs erreurs matérielles au niveau du plan de zonage réglementaire et du règlement.

Des réponses sont apportées par la CAPBP dans le rapport du commissaire enquêteur en annexe de la présente délibération.

Suite aux remarques exprimées par le public, aux avis des PPA et aux réponses apportées par la CAPBP aux observations, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées (en annexe de la présente délibération). Il émet un AVIS FAVORABLE assorti de deux réserves et une recommandation :

- réserve 1 : le retrait de la constructibilité des 6,43 ha, chemin de Lus.

Il est décidé de ne pas donner suite à la proposition de modification du zonage de ce secteur de 2AU en 1AU (point A.16 de la notice de présentation supprimé).

- réserve 2 : la superficie totale du zonage 1AU de la commune sera ramenée à une superficie limitée aux 400 logements prévus.

Comme cela a été mis en évidence dans les paragraphes précédents, à travers cette modification du PLU, l'objectif pour la commune est de maîtriser et d'organiser son développement sur certains secteurs qui sont déjà aujourd'hui ouverts à l'urbanisation. Ce projet de modification n°2 du PLU de Gan prend en compte et anticipe la mise en œuvre des orientations du PADD intercommunal (PADDi) en identifiant les secteurs à enjeux pour le développement de la commune. C'est donc une première marche franchie pour la commune de Gan vers une utilisation plus économe de l'espace et une réduction de l'artificialisation des terres, orientations promues par le PADDi. Le travail sur le PLUi doit se poursuivre jusqu'à fin 2019 et visera à réduire les surfaces constructibles pour respecter les nouvelles dispositions législatives (loi ALUR, loi GRENELLE) et les orientations fixées par le SCoT.

- recommandation : après analyse des fragilités juridiques relevées pour le projet de Zone d'Activités Economiques (ZAE), le report du projet de ZAE vers le PLUi en cours d'élaboration

Sur l'ensemble des incertitudes juridiques soulevées par le commissaire enquêteur (règle de recul à appliquer, délai des 9 ans pour ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation, les manques liés à la compatibilité vis-à-vis du SCoT, la programmation des ouvrages de sécurité routière au débouché de la RN 134 et la programmation des secteurs d'activités pour les zones 1AUy et 1AUyi), des justifications ont été apportées dans les paragraphes précédents. Le manque de foncier économique disponible pour la polarité majeure périurbaine qu'est la commune de Gan ainsi que l'identification de plusieurs prospects (artisans, entreprises...) intéressés pour s'installer à cet endroit stratégique justifient la nécessité de créer cette ZAE à court terme. Le PADDi débattu en conseil communautaire du 16 mars 2017 identifie également ce besoin en cohérence avec l'armature urbaine proposée.

Considérant, en conséquence des remarques formulées lors de l'enquête publique et des réponses données, qu'il y a lieu d'apporter les changements suivants au projet de modification du PLU soumis à enquête :

- le plan de zonage réglementaire est modifié pour prendre en compte un changement au niveau d'un bâtiment désigné pour un changement de destination (point A.1 de la notice de présentation), un changement au niveau du zonage 1AUy (point A.9 de la notice de présentation), l'annulation de la demande de classement en 1AUa de 6,43 ha d'une zone 2AU (point A.16 de la notice de présentation) ;

- le règlement est modifié pour prendre en compte la demande de la Direction de l'habitat de la CAPBP d'ajustement de l'article 2 (point B.9 de la notice de présentation), la demande de la commune de Gan concernant l'article 6 sur l'implantation des constructions en zone UE (point B.13 de la notice de présentation), l'annulation de la modification du règlement de la zone A sur les possibilités d'extension (point B.21 de la notice de présentation) et des ajustements du règlement de la zone N sont réalisés pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF ;

- le rapport de présentation de la modification est complété pour mettre en avant l'OAP n°5 avant modification, pour établir la réalité des démarches effectuées par la commune de Gan pour la réalisation du projet de la Zone d'Activités Economiques (ZAE), pour rendre compte des études conduites entre 2007 et 2011 concernant l'aménagement de la ZAE et de « l'entrée sud de l'agglomération ». Le tableau des surfaces est également modifié.

Le dossier de PLU modifié en fonction des éléments précisés ci-dessus est prêt à être approuvé



par le Conseil Communautaire conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

**Il vous appartient de bien vouloir :**

- 1. Approuver le dossier de modification du PLU de Gan tel qu'il est annexé à la présente ;**
- 2. La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Gan et au siège de la communauté d'agglomération pendant un mois ;**

**Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.**

**La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité et sera publiée au recueil des actes administratifs, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme.**

**Conformément à l'article L153-22 du même code, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées, 26 avenue des Lilas, 64000 PAU, aux heures d'ouverture du service.**

**Conclusions adoptées**

**suivent les signatures,**

**pour extrait conforme,**

**Le Président  
François BAYROU**