

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 relative à la rue de l'Allée



P.O.S. approuvé le : 20/07/1983
Modifié le : 30/11/1990
08/04/1994
28/06/1999
Mis à jour le : 09/09/1996
Révision simplifiée du : 10/11/2004

Révision générale en P.L.U.
approuvé le : 28/06/2007

Modification n°1 approuvée par délibération du
Conseil Municipal le :9. JAN. 2012.....

Enquête publique :
Du 21/09/2011 au 21/10/2011



Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne
Chemin de l'Alette / BP 449 / 65004 Tarbes cedex
Tél. : +33 (0)5 62 51 71 49 / Fax : +33 (0)5 62 51 71 30 / www.cacg.fr



SOMMAIRE

Introduction.....	1
CHAPITRE 1 – LE PLAN LOCAL D’URBANISME EN VIGUEUR	3
1 - HISTORIQUE DES DOCUMENTS D’URBANISME A LALOUBERE.....	5
2 - LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	5
3 - ZONAGE ET REGLEMENT	7
4 - LES PROCEDURES DE MISE A JOUR DES DOCUMENTS D’URBANISME.....	8
CHAPITRE 2 – MODIFICATION DU PLAN LOCAL D’URBANISME RELATIVE A LA RUE DE L’ALLEE	11
1 - LE PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U.....	13
1.1 - Localisation géographique et caractéristiques du site	13
1.2 - Justification.....	14
2 - LE CONTENU DE LA MODIFICATION.....	14
2.1 - Zonage.....	14
2.2 - Règlement.....	15
3 - INCIDENCE	15
3.1 - Evolution du zonage	15
3.2 - Incidence environnementale.....	16
3.3 - Impact économique - Nuisances	16
CHAPITRE 3 – PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES DE L’ETAT, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET PRISE EN COMPTE DE L’ENQUETE PUBLIQUE.....	15
1 - PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES DE L’ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	17
1.1 - Syndicat Mixte du SCOT de Tarbes Ossun Lourdes	17
1.2 - Chambre d’Agriculture des Hautes Pyrénées.....	17

2 - PRISE EN COMPTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	17
2 - PRISE EN COMPTE DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	17
ANNEXE 1 – REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UI.....	
ANNEXE 2 - DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRESCRIVANT LA MODIFICATION	

-

- Introduction -

L'objet de la présente procédure de **modification du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Laloubère concerne la rue de l'Allée. Elle a pour objectif de permettre la modernisation d'une entreprise existante dans les meilleures conditions de sécurité possibles et dans un souci de cohérence du zonage.

La décision de réaliser une modification du Plan Local d'urbanisme a été prise par délibération du Conseil Municipal de Laloubère du 19 avril 2011.

La même délibération prévoit les modalités de concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées, à savoir :

- L'exposition de panneaux en mairie ;
- la mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques de la population.

**CHAPITRE 1 – LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN
VIGUEUR**

1 - HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME A LALOUBERE

La commune de Laloubère dispose d'un PLU approuvé le 28 juin 2007 ; elle est dotée depuis le 20/07/1983 d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) qui connaîtra au fil des années plusieurs actualisations :

- Modification en date du 30/11/1990 ;
- Modification en date du 08/04/1994 ;
- Mise à jour en date du 09/09/1996 ;
- Modification en date du 28/06/1999 ;
- Révision simplifiée en date du 10/11/2004.

La révision générale du 20/06/2007 s'inscrit dans la continuité : le POS est transcrit en PLU et confirme globalement les choix communaux pris lors de l'élaboration du POS.

Aujourd'hui, il convient de faire à nouveau évoluer le document d'urbanisme afin de rendre possible la réalisation d'un projet d'extension de la clinique Ormeau-Pyrénées.

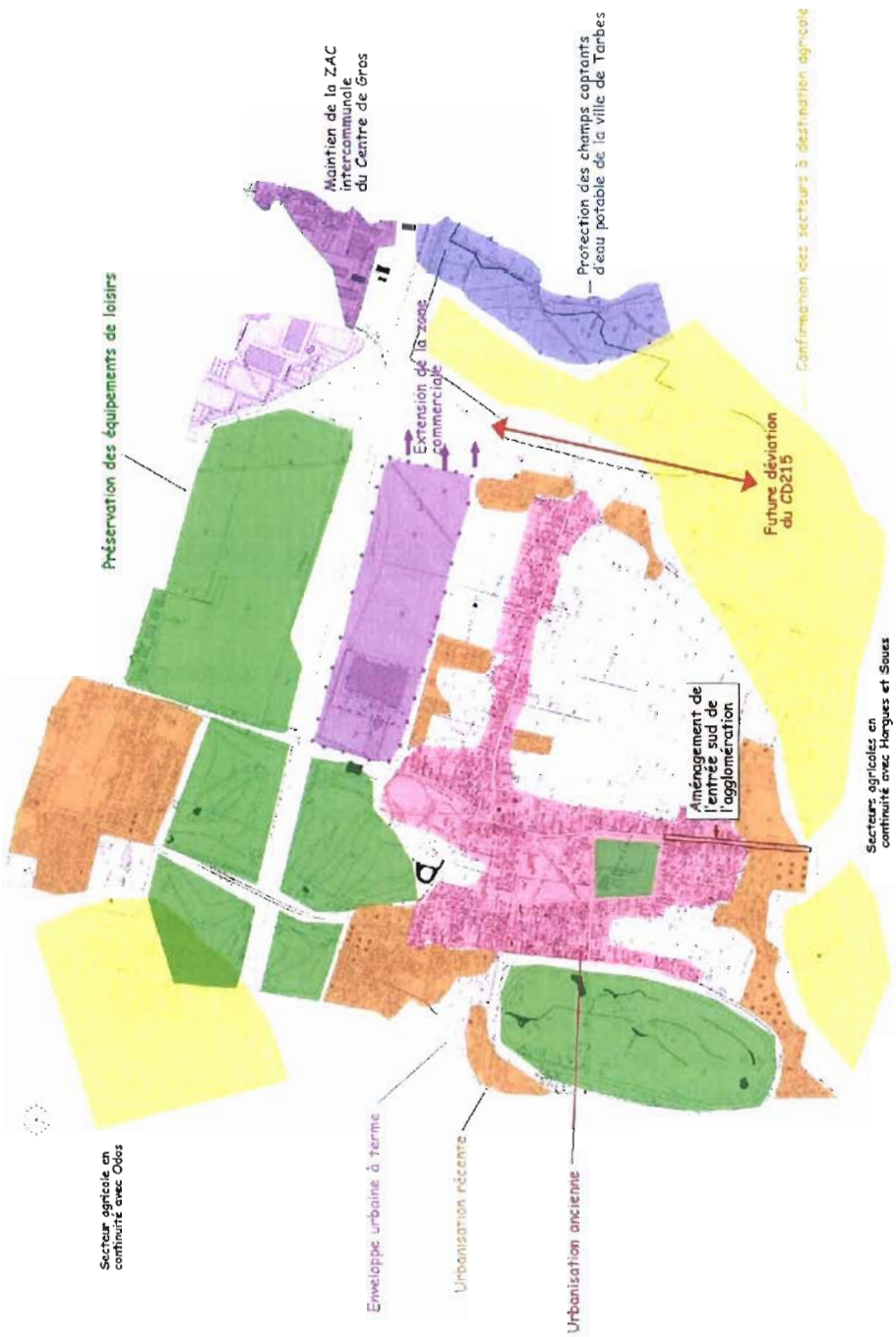
2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur s'appuie sur les axes suivants définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) décliné à 3 échelles :

- **à l'échelle intercommunale**, le PADD s'attache à mettre en œuvre les objectifs fixés par le Grand Tarbes (Plan Local d'Habitat, accueil des Gens du Voyage), à renforcer les liens avec les communes voisines et s'intégrer dans un territoire plus vaste (renforcement du trait vert, aménagement de l'entrée sud de l'agglomération, pôle d'activités « Centre de Gros » en continuité avec la zone Kennedy de Tarbes, protection des champs captants d'eau potable de Tarbes) ;
- **à l'échelle communale**, il affirme la volonté de conserver l'équilibre existant entre les différents espaces de la commune : maintien des zones d'urbanisation future dans l'enveloppe définie lors de l'élaboration du POS, préservation des équipements de loisirs existants et confirmation en l'état des zones à destination agricole ; il prévoit le renforcement des liens entre quartiers et anticipe la déviation du CD215 en prévoyant un emplacement réservé ;
- **à l'échelle du village**, il poursuit plusieurs objectifs :
 - la mise en valeur du patrimoine dans le centre urbain ancien : identité locale, chemin d'eau, protection des alignements d'arbres ;
 - la recherche d'une identité pour les quartiers plus récents ;
 - l'anticipation du développement de l'habitat (réserves foncières) ;
 - le développement des activités commerciales et de loisirs dans les périmètres actuels.

Ces différents axes définissent un projet de territoire qui se traduit dans la carte synthétique suivante.

P.L.U. DE LALOUBÈRE : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - LA PARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL



Revised by: LALOUBÈRE MADR ANDRÉY TARDIS - 2015

3 - ZONAGE ET REGLEMENT

Le zonage qui découle du P.A.D.D. se traduit par une volonté de conforter les zones d'habitat existant :

- en comblant les « dents creuses » du quartier nord limitrophe de Tarbes avec une densité plus faible au sud en continuité avec les terrains du golf ;
- en renforçant le bourg suivant la trame viaire existante et en prévoyant son extension future vers l'Est où se concentrent les zones à urbaniser.

La structure du bourg est confortée par la volonté de maintenir les constructions à l'alignement des voies publiques ou dans le prolongement des constructions existantes, ainsi que par des règles concernant l'aspect extérieur des constructions cohérentes avec le bâti traditionnel : clôture par des murs bahut d'une hauteur supérieure à 1m, pente des toits, couverture en ardoise, etc.

Les **zones d'extension plus récentes** du bourg présentent une urbanisation de type pavillonnaire avec une architecture plus hétérogène ; la densité de l'habitat est moindre et les toitures de tuiles sont autorisées dans le quartier nord. La clôture par des murs bahut ainsi que l'alignement le long des voies publiques ne sont plus obligatoires.

La direction préférentielle d'extension du bourg s'établit dans un premier temps vers l'est et vers le sud en prolongement des zones déjà partiellement urbanisées, et s'inscrit dans la trame viaire existante. A plus long terme, **les zones d'extension** s'étendent vers le sud-est à l'opposé de l'autoroute et des zones dédiées aux loisirs (hippodrome, golf).

Pour l'ensemble des zones, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 12 m au faitage, soit un étage droit sur rez-de-chaussée pour les habitations.

Il existe deux **secteurs d'activités** :

- la « ZAC de Gros » au nord de l'autoroute ;
- la zone commerciale située entre l'autoroute et le chemin de l'Allée.

La zone agricole occupe les marges Nord-ouest, Est et Sud de la commune et l'habitat y est actuellement absent. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et celles liées à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de respecter une distance minimale de 200 m avec les zones U et AU du PLU pour les nouvelles constructions. La construction d'habitations nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les gîtes et les aires naturelles de camping d'un maximum de 25 emplacements sont possibles à une distance maximum de 50 m des bâtiments agricoles.

Les constructions et installations doivent le cas échéant respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées réglementairement.

Les zones naturelles occupent :

- la bordure Est à proximité de l'Adour ;
- la partie nord du territoire et correspondent en grande partie au **pôle de loisirs** qui se répartit également de part et d'autre de l'autoroute :

- au nord, il comprend l'aérodrome et une partie des terrains du golf des Tumulus ;
- au sud , les installations et l'autre partie des terrains du golf des Tumulus, ainsi que l'hippodrome.

Les nouvelles constructions et installations sont interdites, sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mais les aménagements sont possibles dans les volumes existants. La zone N est subdivisée en fonction des utilisations admises : golf, hippodrome, équipements sportifs, protection de captage, accueil des gens du voyage.

4 - LES PROCEDURES DE MISE A JOUR DES DOCUMENTS D'URBANISME

L'article L123-13 du Code de l'urbanisme définit les modalités de modification et révision des Plans Locaux d'Urbanisme, qui sont modifiés ou révisés par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La **modification** du Plan Local d'urbanisme est la procédure la plus simple puisqu'elle ne nécessite qu'une **notification** au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, et le cas échéant, au Président de l'établissement public chargé de l'élaboration éventuelle d'un SCoT, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme (EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat, Chambres Consulaires, ...).

Elle ne peut être mise en œuvre que si :

- elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. en vigueur ;
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Sous certaines conditions (rectification d'une erreur matérielle par exemple), une modification simplifiée peut être appliquée par adoption par le conseil municipal à l'issue d'une délibération motivée : le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont préalablement portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du Conseil Municipal.

Dans les autres cas, il faut appliquer une procédure de **révision** dont la démarche est **comparable à celle de l'élaboration du P.L.U.** définie dans les articles L123-6 à L123-12.

Il est possible de réaliser une **révision simplifiée** si celle-ci a pour seul objet :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ; le dossier de l'enquête publique est alors complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général ;
- un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées à son élaboration (Services de l'Etat, Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, Président de l'établissement public chargé de l'élaboration d'un éventuel SCoT Chambres Consulaires, ...) ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux EPCI directement intéressés, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma.

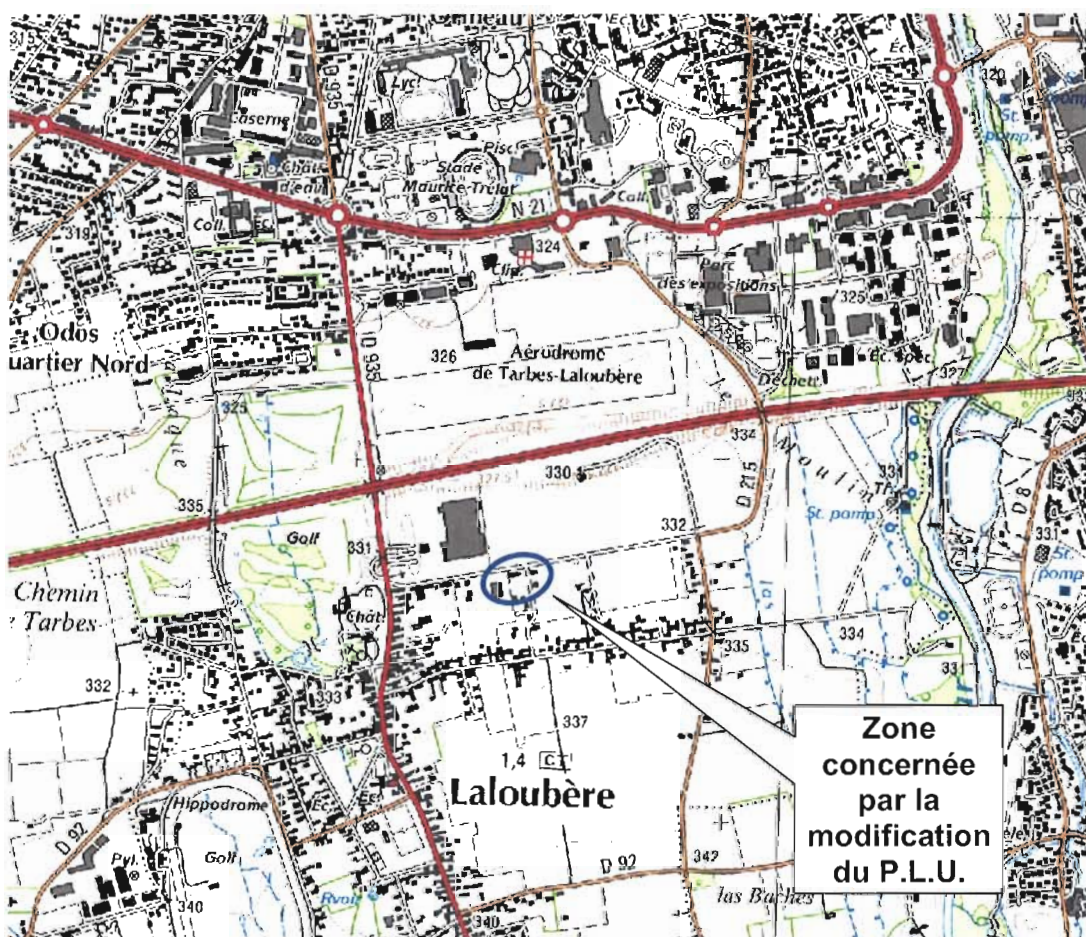
Plusieurs procédures de révision simplifiée et de modification peuvent être menées conjointement, et peuvent intervenir entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision.

**CHAPITRE 2 – MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME RELATIVE A LA RUE DE L'ALLEE**

1 - LE PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U.

1.1 - Localisation géographique et caractéristiques du site

Le secteur concerné se situe en bordure sud du chemin de l'Allée et concerne les parcelles AE 97 à 103, AE 192, AE 204, AE206 ainsi qu'une partie des parcelles AE104 et AE 205.



Les terrains se situent en milieu urbain, dans une zone à vocation mixte commerciale, artisanale et résidentielle en second rideau.

La rue de l'Allée est une voie large et rectiligne qui dessert la zone commerciale mais qui a également une fonction de transfert.

Il existe donc des problèmes liés à la sécurité (vitesse, multiplicité des accès aux commerces et habitations) et un ralentisseur a été créé au droit de la zone concernée par la modification du P.L.U.

1.2 - Justification

La procédure de modification a pu être retenue pour les raisons suivantes :

- Il n'y a pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- Il n'y a pas réduction des espaces boisés classés, des zones agricoles, naturelles et forestières, ni d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Il n'existe pas de graves risques de nuisance.

2 - LE CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 - Zonage

La modification entraîne un changement de zonage :

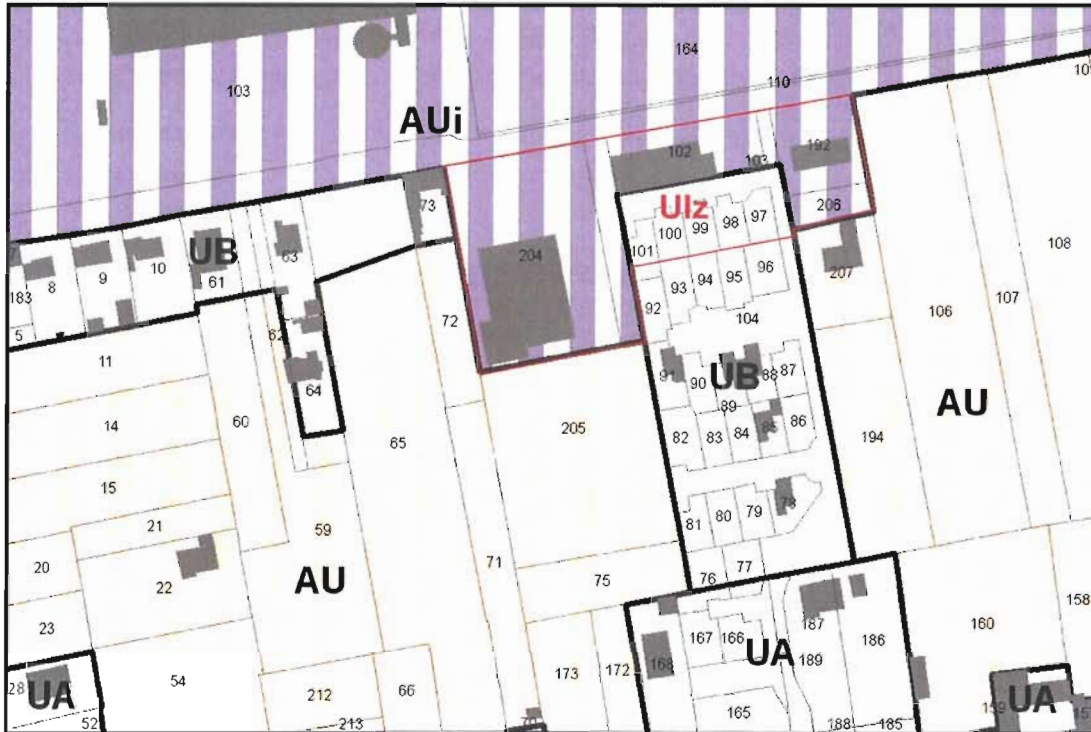
- pour les parcelles AE 102, AE103, AE192, AE204, AE206 et pour une partie de la parcelle A205 dont le classement évolue de AU_i vers UIz ;
- pour les parcelles AE97, AE98, AE99, AE100, AE101 et pour une partie de la parcelle A104 dont le classement évolue de UB vers UIz.

La superficie concernée couvre 0.79 ha environ.

Carte 1 - Extrait du plan de zonage avant la modification relative à la rue de l'Allée (échelle 1/2500)



Carte 2 - Extrait du plan de zonage avant la modification relative à la rue de l'Allée (échelle 1/2500)



2.2 - Règlement

Le règlement de la zone UI est modifié : un nouveau secteur UIz est créé rue de l'Allée et le paragraphe « caractère de la zone » est ajusté.

3 - INCIDENCE

3.1 - Evolution du zonage

Le tableau 1 présente une synthèse des superficies par zone avant et après la modification relative à la rue de l'Allée.

Tableau 1 : Evolution des surfaces		
Zones	Surface avant modification du P.L.U. (ha)	Surface après modification du P.L.U. (ha)
Zones Agricoles (A)	44.00	44.00
Zones Naturelles (N)	146.35	146.35
Zones A Urbaniser (AU)	99.10	98.455
<i>Zone d'urbanisation future non constructible</i>	<i>44.50</i>	<i>44.50</i>
<i>Zones à urbaniser à vocation d'habitat et de loisirs</i>	<i>24.90</i>	<i>24.90</i>
<i>Zones à urbaniser à vocation d'activité</i>	<i>29.70</i>	<i>29.055</i>
Zones Urbaines (U)	116.48	117.125
<i>Zones urbaines à vocation d'habitat et de loisirs</i>	<i>104.33</i>	<i>104.185</i>
<i>Zones urbaines à vocation d'activité</i>	<i>12.15</i>	<i>12.94</i>
<i>Zones urbaines à vocation médicale</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>

3.2 - Incidence environnementale

1.1.1 - Evolution des espaces naturels – gestion du territoire

L'impact de la modification est réduit :

- il n'y a pas modification du zonage concernant les zones agricoles et naturelles, mais seulement une redistribution entre zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités ;
- les terrains touchés par la modification sont déjà urbanisés ou en voie de l'être (lotissement « les jardins de Julie »).

1.1.1 - Insertion paysagère

Les règles qui s'appliquent à l'issue de la modification du PLU permettent aux activités de s'intégrer dans une zone urbaine en favorisant la densification par l'autorisation d'implantation des bâtiments et constructions à l'alignement des voies et sur les limites séparatives des parcelles.

3.3 - Impact économique - Nuisances

La modification a pour objectif de réduire les nuisances liées aux activités existantes en leur permettant de se développer en continuité avec l'existant dans un contexte urbain où l'espace disponible est restreint.

La modification ne permet la création de nouvelles activités autres que celles actuellement autorisées.

**CHAPITRE 3 – PRISE EN COMPTE DES AVIS
DES SERVICES DE L'ETAT, DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES
ET PRISE EN COMPTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

1 - PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1.1 - Syndicat Mixte du SCOT de Tarbes Ossun Lourdes

Le Syndicat Mixte du SCoT TOL émet un avis favorable, mais demande de « *veiller à la qualité urbaine des lieux afin d'assurer une lisibilité de ce secteur et des activités qui y sont implantées* ».

1.2 - Chambre d'Agriculture des Hautes Pyrénées

La Chambre d'Agriculture n'émet pas d'observation concernant la modification du P.L.U.

2 - PRISE EN COMPTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le public n'a fait aucune remarque.

2 - PRISE EN COMPTE DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à la commune pour la modification du Plan Local d'Urbanisme relative à la rue de l'Allée.

**ANNEXE 1 –
REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UI**

Chapitre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Zone déjà urbanisée et zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les six zones UI sont destinées :

- aux constructions à usage de commerce, d'hôtellerie, de restauration, de bureau ou d'activité industrielles et artisanales,
- aux lotissements à usage d'activité.

Elle comprend 2 secteurs particuliers :

- UIa : commerces, restauration, hôtels en continuité d'une zone équivalente sur Tarbes
- UIz : ZAC du centre de gros créée par arrêté préfectoral du 29 février 1980 et zone commerciale et artisanale rue de l'Allée

ARTICLE UI 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2 ;
- les lotissements à usage d'habitation ;
- les bâtiments agricoles ;
- les constructions à usage d'activité industrielles et artisanales dans la zone UIa ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées et des mobiles homes ;
- l'ouverture de carrières et de gravières ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE UI 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels :

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont autorisés sous conditions :

- les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable au bon fonctionnement des activités autorisées ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RN21, RD 215, RD 935.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 7 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité accueillant du personnel en permanence doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera éventuellement acceptée dans le réseau public selon leur qualité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En zone UIz, les eaux pluviales reçues sur un terrain devront être éliminées par infiltration dans le sol même de ce terrain, à l'exception des eaux des voiries publiques et parking à usage public.

4.3 - Electricité – Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement, sauf dispositions différentes portées au plan concernant une obligation d'implantation ou une limite de recul.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement de 5 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie ou respecter les reculs portés au plan de zonage.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En zone UIz les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative.

7.2 - Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres sauf nécessité technique démontrée par le pétitionnaire.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder à partir du terrain naturel 7 mètres à l'égout du toit ou à la sablière et 12 mètres au faîtage ; soit un étage droit sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder à partir du terrain naturel 12 m au faîtage y compris les enseignes apposées. Une hauteur supérieure pourra être admise si elle répond à une nécessité technique démontrée par le pétitionnaire et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Matériaux de couverture :

Pour les constructions à usage d'activité présentant un toit penté, les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel ;
- soit de format de type tuile d'aspect ondulé de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit ; Les tuiles plates sont interdites ;
- soit de type bac-acier prélaqué de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

En Ulz :

- L'emploi de faux matériaux est interdit ;

- Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'intégrer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, en particulier en ce qui concerne l'aspect et la couleur des bardages métalliques.
- La pente des toitures des constructions de toute nature sera inférieure ou égale à 30 %. Les matériaux de toiture seront d'aspect lisse et satiné, du type amiante-ciment teinté ou bac acier prélaqué ;
- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m constituées soit d'un mur, soit d'un mur bahut de 0,60 m surmonté d'un grillage, soit d'une haie végétale.

ARTICLE UI 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cas général

1 – Localisation du stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations y compris des véhicules d'approvisionnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- pour les constructions à usage de bureau : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les constructions à usage d'activité: une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels : une place pour 1 chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

3 - Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un terrain situé à moins de 200 m de la construction ou participer conformément à l'Art. L.421.3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

12.2 U1z

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations y compris des véhicules d'approvisionnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de une place par logement,
- pour les autres constructions : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**13.1 - Cas général**

- 1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement au minimum. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.
- 3. Les espaces créés par les marges de recul seront plantés de haies vives.

13.2 - UIz

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de hautes tiges d'essence locale pour 50 m² de surface.

Une surface plantée d'arbre de hautes tiges d'essence locale est exigée sur une surface d'au moins 5 % de la superficie totale du terrain.

Les espaces de stationnement peuvent être compris dans cette surface.

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets ... à l'air libre seront entourés d'une haie végétales ou de clôtures opaques.

La zone de recul imposée le long du boulevard Kennedy et de la rue des Evadés de France sera engazonnée sur une largeur minimale de 3 mètres et plantée d'arbustes.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**14.1 Cas général :**

Il n'est pas fixé de COS.

14.2 UIz

La surface hors oeuvre maximale autorisée pour toutes les constructions est de 99 600 m² sur la totalité du périmètre de la ZAC.

**ANNEXE 2 -
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
PRESCRIVANT LA MODIFICATION**

Commune de LALOUBERE

R E C U S E

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 19 avril 2011

Le 19 avril 2011 à 20 heures 30, le Conseil Municipal de LALOUBERE, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Patrick VIGNES, Maire.

Présents : Hélène CASTELLS, Sylvie DALLOZ, Danièle METAIS, Nicole MONNET, Geneviève QUERTAIMONT.

Messieurs : Patrick VIGNES, Francis BRIULET, Bernard CAZAUX, Yves DE GINESTET, Yves LANSAC, Marc LEON, Jean Charles ROUMY.

Procuration : Isabelle COURBON à Geneviève QUERTAIMONT

Secrétaire de Séance : Hélène CASTELLS

Point 4 : Modification et Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

➔ Modification :

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par Délibération du 28 juin 2007.

Monsieur le Maire présente les principales dispositions de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003 et de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010.

Monsieur le Maire expose que la modification du PLU est rendue nécessaire au niveau de la rue de l'Allée pour améliorer la cohérence du zonage et la sécurité des usagers : les parcelles à vocation commerciale et artisanale situées sur le côté sud de la rue de l'Allée seront regroupées dans une même zone qui sera légèrement étendue de façon à permettre l'extension du garage existant.

Ce changement peut être effectué par délibération du Conseil Municipal après enquête publique dans le cadre de la procédure de modification. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Après en avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré, les Membres du Conseil Municipal décident :

1- d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme,

2- qu'il convient de demander l'association des Services de l'Etat conformément à l'article L.123.7 du Code de l'Urbanisme,

- 3- de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme,
- 4- de solliciter de l'Etat pour des dépenses liées à la modification du Plan Local d'Urbanisme une dotation, conformément à l'article L 121.7 du Code de l'Urbanisme,
- 5- que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 011 article 6226).

Conformément à l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié avant l'ouverture de l'enquête publique :

- au Préfet,
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- au Président du syndicat mixte chargé du suivi et de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tarbaise,
- au Président du Grand Tarbes, au titre d'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et en matière de Programme Local de l'Habitat,
- au Président du Grand Tarbes, au titre de la structure de coopération intercommunale,
- aux maires des communes limitrophes.

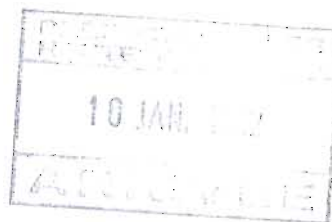
Conformément à l'article R.123.25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an ci-dessus.
Pour copie conforme,

Le Maire,

Patrick VIGNES 

COMMUNE DE LALOUBERE (65)



Plan Local d'Urbanisme

Révision simplifiée n°1 relative à l'extension de la clinique Ormeau-Pyrénées



P.O.S. approuvé le : 20/07/1983
Modifié le : 30/11/1990
08/04/1994
28/06/1999
Mis à jour le : 09/09/1996
Révision simplifiée du : 10/11/2004



Révision générale en P.L.U.
approuvé le : 28/06/2007
Révision simplifiée n°1 approuvée par délibération
du Conseil Municipal le : 9 JAN. 2012



Enquête publique :
Du 21/09/2011 au 21/10/2011



Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne
Chemin de l'Alette / BP 449 / 65004 Tarbes cedex
Tél. : +33 (0)5 62 51 71 49 / Fax : +33 (0)5 62 51 71 30 / www.cacg.fr



SOMMAIRE

Introduction.....	1
CHAPITRE 1 – LE PLAN LOCAL D’URBANISME EN VIGUEUR	3
1 - HISTORIQUE DES DOCUMENTS D’URBANISME A LALOUBERE.....	5
2 - LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	5
3 - ZONAGE ET REGLEMENT	7
4 - LES PROCEDURES DE MISE A JOUR DES DOCUMENTS D’URBANISME.....	8
CHAPITRE 2 – LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D’URBANISME RELATIVE A L’EXTENSION DE LA CLINIQUE ORMEAU-PYRENEES	11
1 - LE PROJET D’EXTENSION DE LA CLINIQUE ORMEAU – PYRENEES	13
1.1 - Localisation géographique et caractéristiques du site	13
1.2 - Le projet d’extension de la clinique Ormeau-Pyrénées.....	14
1.3 - Justification.....	14
2 - LE CONTENU DE LA REVISION.....	15
2.1 - Zonage.....	15
2.2 - Règlement.....	16
3 - INCIDENCE DU PROJET	17
3.1 - Evolution du zonage	17
3.2 - Incidence environnementale.....	17
3.3 - Impact économique.....	18
CHAPITRE 3 – PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES DE L’ETAT, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET PRISE EN COMPTE DE L’ENQUETE PUBLIQUE.....	19
1 - PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES DE L’ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	21
1.1 - Syndicat Mixte du SCOT de Tarbes Ossun Lourdes	21

1.2 - Chambre d'Agriculture.....	21
1.3 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat	21
1.4 - Direction Générale de l'Aviation Civile.....	21
2 - PRISE EN COMPTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	21
3 - PRISE EN COMPTE DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	22
ANNEXE 1 - REGLEMENT DE LA ZONE UM.....	
ANNEXE 2 - DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRESCRIVANT LA REVISION SIMPLIFIEE.....	

- Introduction -

L'objet de la présente procédure de **révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Laloubère a pour objectif de permettre l'extension de la clinique de l'Orneau-Pyrénées située sur le territoire de Tarbes vers les parcelles limitrophes de la commune de Laloubère.

L'aménagement de cette zone entraîne le déclassement de parcelles situées en zone naturelle N et à la levée ou à la modification de plusieurs emplacements réservés.

La décision de réaliser une révision simplifiée du Plan Local d'urbanisme a été prise par délibération du Conseil Municipal de Laloubère du 30 juin 2010.

La même délibération prévoit les modalités de concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées, à savoir :

- L'exposition de panneaux en mairie ;
- la mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques de la population.

**CHAPITRE 1 – LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN
VIGUEUR**

1 - HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME A LALOUBERE

La commune de Laloubère dispose d'un PLU approuvé le 28 juin 2007 ; elle est dotée depuis le 20/07/1983 d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) qui connaîtra au fil des années plusieurs actualisations :

- Modification en date du 30/11/1990 ;
- Modification en date du 08/04/1994 ;
- Mise à jour en date du 09/09/1996 ;
- Modification en date du 28/06/1999 ;
- Révision simplifiée en date du 10/11/2004.

La révision générale du 20/06/2007 s'inscrit dans la continuité : le POS est transcrit en PLU et confirme globalement les choix communaux pris lors de l'élaboration du POS.

Aujourd'hui, il convient de faire à nouveau évoluer le document d'urbanisme afin de rendre possible la réalisation d'un projet d'extension de la clinique Ormeau-Pyrénées.

2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur s'appuie sur les axes suivants définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) décliné à 3 échelles :

- **à l'échelle intercommunale**, le PADD s'attache à mettre en œuvre les objectifs fixés par le Grand Tarbes (Plan Local d'Habitat, accueil des Gens du Voyage), à renforcer les liens avec les communes voisines et s'intégrer dans un territoire plus vaste (renforcement du trait vert, aménagement de l'entrée sud de l'agglomération, pôle d'activités « Centre de Gros » en continuité avec la zone Kennedy de Tarbes, protection des champs captants d'eau potable de Tarbes) ;
- **à l'échelle communale**, il affirme la volonté de conserver l'équilibre existant entre les différents espaces de la commune : maintien des zones d'urbanisation future dans l'enveloppe définie lors de l'élaboration du POS, préservation des équipements de loisirs existants et confirmation en l'état des zones à destination agricole ; il prévoit le renforcement des liens entre quartiers et anticipe la déviation du CD215 en prévoyant un emplacement réservé ;
- **à l'échelle du village**, il poursuit plusieurs objectifs :
 - la mise en valeur du patrimoine dans le centre urbain ancien : identité locale, chemin d'eau, protection des alignements d'arbres ;
 - la recherche d'une identité pour les quartiers plus récents ;
 - l'anticipation du développement de l'habitat (réserves foncières) ;
 - le développement des activités commerciales et de loisirs dans les périmètres actuels.

Ces différents axes définissent un projet de territoire qui se traduit dans la carte synthétique suivante.

3 - ZONAGE ET REGLEMENT

Le zonage qui découle du P.A.D.D. se traduit par une volonté de conforter les zones d'habitat existant :

- en comblant les « dents creuses » du quartier nord limitrophe de Tarbes avec une densité plus faible au sud en continuité avec les terrains du golf ;
- en renforçant le bourg suivant la trame viaire existante et en prévoyant son extension future vers l'Est où se concentrent les zones à urbaniser.

La structure du bourg est confortée par la volonté de maintenir les constructions à l'alignement des voies publiques ou dans le prolongement des constructions existantes, ainsi que par des règles concernant l'aspect extérieur des constructions cohérentes avec le bâti traditionnel : clôture par des murs bahut d'une hauteur supérieure à 1m, pente des toits, couverture en ardoise, etc.

Les **zones d'extension plus récentes** du bourg présentent une urbanisation de type pavillonnaire avec une architecture plus hétérogène ; la densité de l'habitat est moindre et les toitures de tuiles sont autorisées dans le quartier nord. La clôture par des murs bahut ainsi que l'alignement le long des voies publiques ne sont plus obligatoires.

La direction préférentielle d'extension du bourg s'établit dans un premier temps vers l'est et vers le sud en prolongement des zones déjà partiellement urbanisées, et s'inscrit dans la trame viaire existante. A plus long terme, **les zones d'extension** s'étendent vers le sud-est à l'opposé de l'autoroute et des zones dédiées aux loisirs (hippodrome, golf).

Pour l'ensemble des zones, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 12 m au faitage, soit un étage droit sur rez-de-chaussée pour les habitations.

Il existe deux **secteurs d'activités** :

- la « ZAC de Gros » au nord de l'autoroute ;
- la zone commerciale située entre l'autoroute et le chemin de l'Allée.

La zone agricole occupe les marges Nord-ouest, Est et Sud de la commune et l'habitat y est actuellement absent. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et celles liées à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de respecter une distance minimale de 200 m avec les zones U et AU du PLU pour les nouvelles constructions. La construction d'habitations nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les gîtes et les aires naturelles de camping d'un maximum de 25 emplacements sont possibles à une distance maximum de 50 m des bâtiments agricoles.

Les constructions et installations doivent le cas échéant respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées réglementairement.

Les zones naturelles occupent :

- la bordure Est à proximité de l'Adour ;
- la partie nord du territoire et correspondent en grande partie au **pôle de loisirs** qui se répartit également de part et d'autre de l'autoroute ;

- au nord, il comprend l'aérodrome et une partie des terrains du golf des Tumulus ;
- au sud , les installations et l'autre partie des terrains du golf des Tumulus, ainsi que l'hippodrome.

Les nouvelles constructions et installations sont interdites, sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mais les aménagements sont possibles dans les volumes existants. La zone N est subdivisée en fonction des utilisations admises : golf, hippodrome, équipements sportifs, protection de captage, accueil des gens du voyage.

4 - LES PROCEDURES DE MISE A JOUR DES DOCUMENTS D'URBANISME

L'article L123-13 du Code de l'urbanisme définit les modalités de modification et révision des Plans Locaux d'Urbanisme, qui sont modifiés ou révisés par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La **modification** du Plan Local d'urbanisme est la procédure la plus simple puisqu'elle ne nécessite qu'une **notification** au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, et le cas échéant, au Président de l'établissement public chargé de l'élaboration éventuelle d'un SCoT, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme (EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat, Chambres Consulaires, ...).

Elle ne peut être mise en œuvre que si :

- elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. en vigueur ;
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Sous certaines conditions (rectification d'une erreur matérielle par exemple), une modification simplifiée peut être appliquée par adoption par le conseil municipal à l'issue d'une délibération motivée : le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont préalablement portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du Conseil Municipal.

Dans les autres cas, il faut appliquer une procédure de **révision** dont la démarche est **comparable à celle de l'élaboration du P.L.U.** définie dans les articles L123-6 à L123-12.

Il est possible de réaliser une **révision simplifiée** si celle-ci a pour seul objet :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ; le dossier de l'enquête publique est alors complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général ;
- un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées à son élaboration (Services de l'Etat, Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, Président de l'établissement public chargé de l'élaboration d'un éventuel SCoT Chambres Consulaires, ...) ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux EPCI directement intéressés, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma.

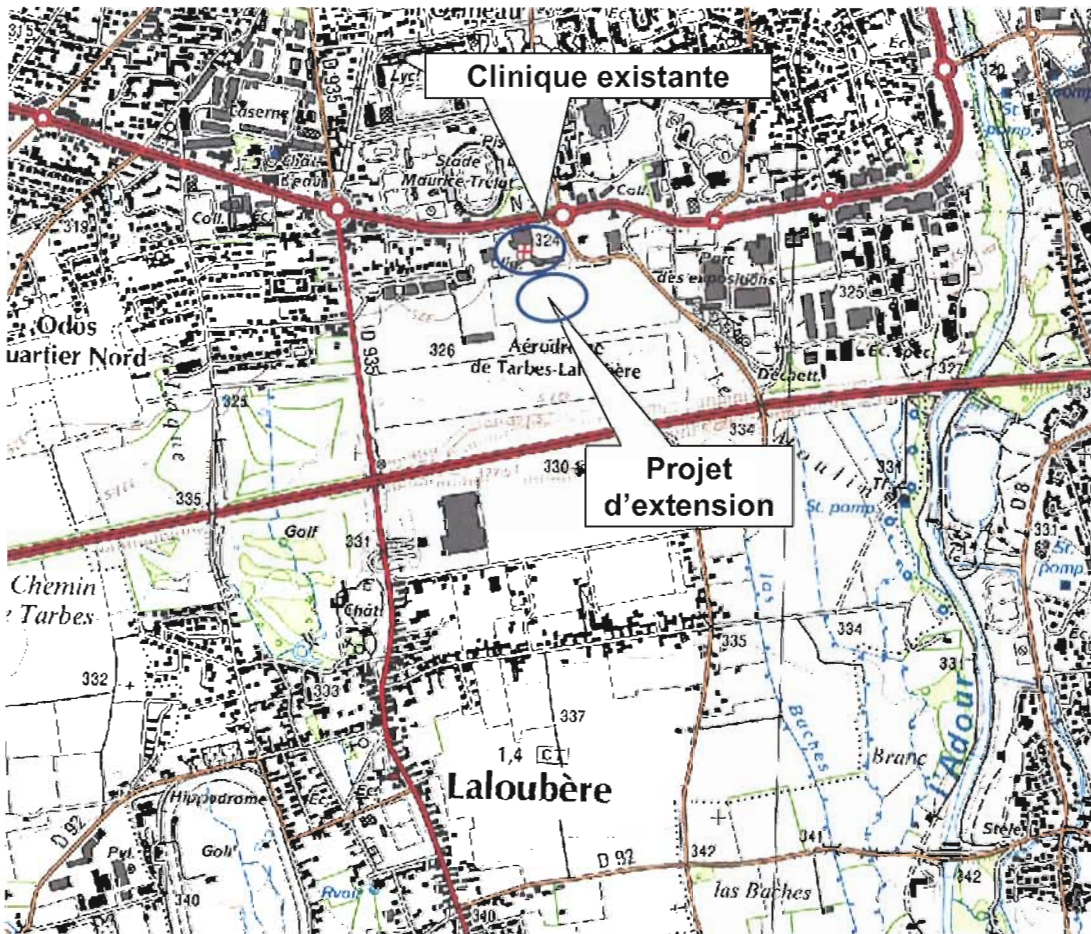
Plusieurs procédures de révision simplifiée et de modification peuvent être menées conjointement, et peuvent intervenir entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision.

**CHAPITRE 2 – LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME RELATIVE A L'EXTENSION DE
LA CLINIQUE ORMEAU-PYRENEES**

1 - LE PROJET D'EXTENSION DE LA CLINIQUE ORMEAU – PYRENEES

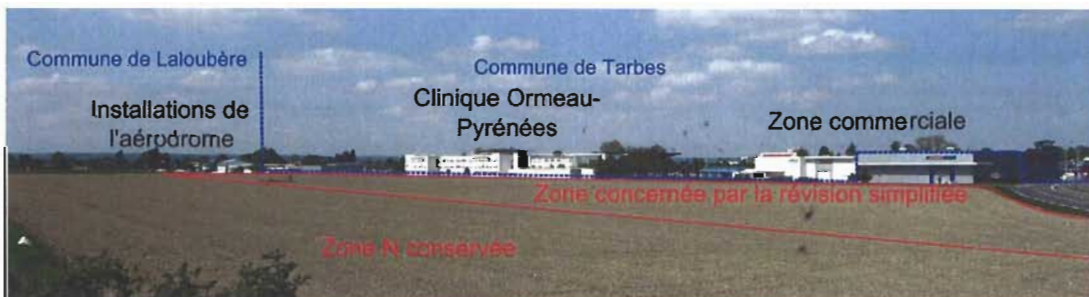
1.1 - Localisation géographique et caractéristiques du site

Le projet se situe au nord de la commune de Laloubère, sur les parcelles cadastrées section AB n°93 à 95, en continuité avec la clinique existante.



La Société de Gestion de l'Ormeau est propriétaire depuis 2009 des terrains sur lesquels la clinique doit s'étendre.

Les terrains présentent une pente faible, ils sont bordés au sud par les pistes de l'aérodrome. Ils sont actuellement cultivés.



1.2 - Le projet d'extension de la clinique Ormeau-Pyrénées

La Polyclinique de l'Ormeau est située au 12 Chemin de l'Ormeau à Tarbes, dans un contexte urbain qui ne lui permet pas d'envisager sur place un développement de ses activités.

En 2006, elle a acquis la clinique Ormeau Pyrénées implantée sur le boulevard, à environ 500 m du premier site.

Elle envisage aujourd'hui de regrouper l'ensemble de ses activités au niveau de la clinique Ormeau Pyrénées à échéance de 2 à 5 ans pour une première phase (construction d'environ 9 000m² de bâtiment) et 10 à 12 ans pour la seconde phase (construction d'environ 10 000m² de bâtiment).

La Polyclinique de l'Ormeau est un acteur majeur de l'offre de soins pour l'agglomération tarbaise et son bassin de vie : elle compte 310 lits, 600 salariés dont 120 praticiens. Elle accueille chaque année 35 000 patients et ses services d'urgence traitent 10 000 passages.

Le choix des terrains destinés à accueillir l'extension de la clinique procèdent de l'évidence puisqu'ils sont déjà propriété de la Polyclinique, qu'ils se situent dans la continuité immédiate des bâtiments existants, et qu'il n'existe pas d'autres terrains vacants à proximité de l'une ou l'autre des cliniques.

En outre, le terrain retenu est d'accès facile depuis le boulevard du 8 mai 1945 (RN21) et l'héliport de l'aérodrome de Laloubère.

1.3 - Justification

Le zonage des parcelles concernées, actuellement situées en partie en zone naturelle N ne permet pas de concrétiser l'aménagement projeté puisque le règlement permet seulement :

- « l'aménagement des constructions existantes dans leur volume d'origine sans changement d'affectation ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. »

Une révision du Plan Local d'Urbanisme se révèle donc nécessaire et la procédure de révision simplifiée a pu être retenue puisqu'elle répondait au cadre d'application prévu par la loi (Art. L.123-13 du Code de l'urbanisme):

- L'extension de la clinique Ormeau-Pyrénées, projet porté par la Société de Gestion de l'Ormeau, présente un intérêt général de par ses activités et l'offre de soins qu'elle apporte ;
- D'autre part, les risques de nuisances induits sont faibles et le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. élaboré dans le cadre du P.L.U. de Laloubère : le projet ne met pas en péril les équipements de loisirs présents sur la

zone ; d'autre part, il renforce l'intégration de la commune de Laloubère dans l'agglomération tarbaise.

2 - LE CONTENU DE LA REVISION

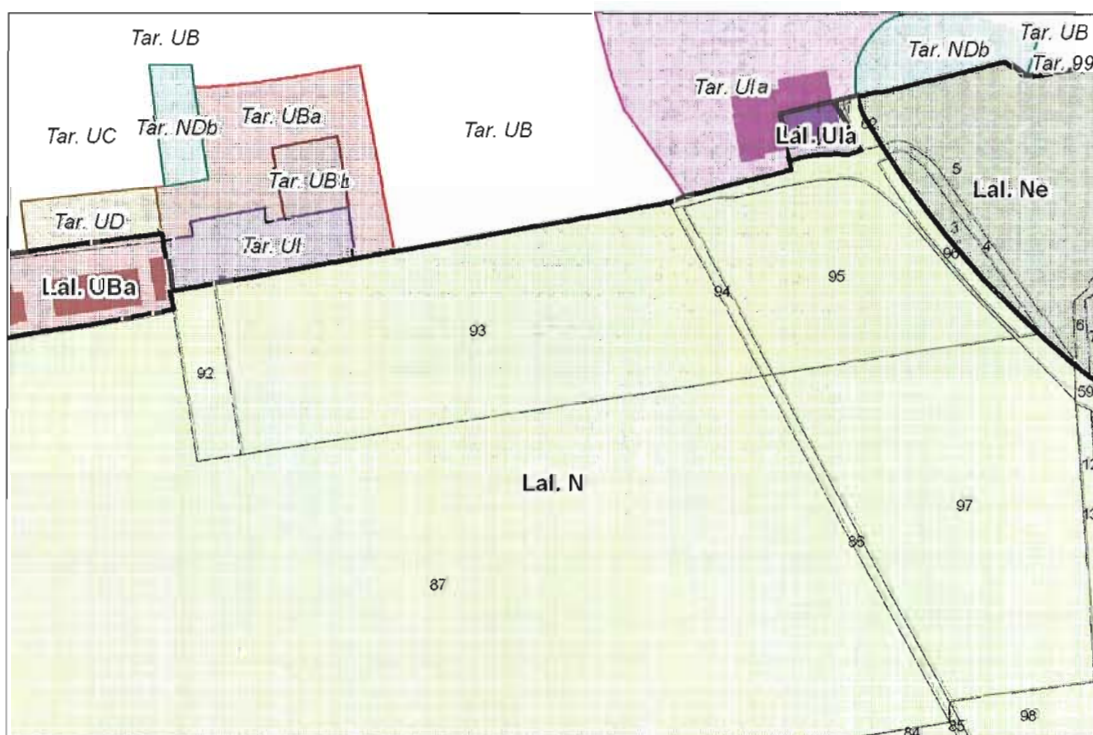
2.1 - Zonage

La révision simplifiée entraîne un changement de zonage pour les parcelles AB 93, AB 94 et AB 95.

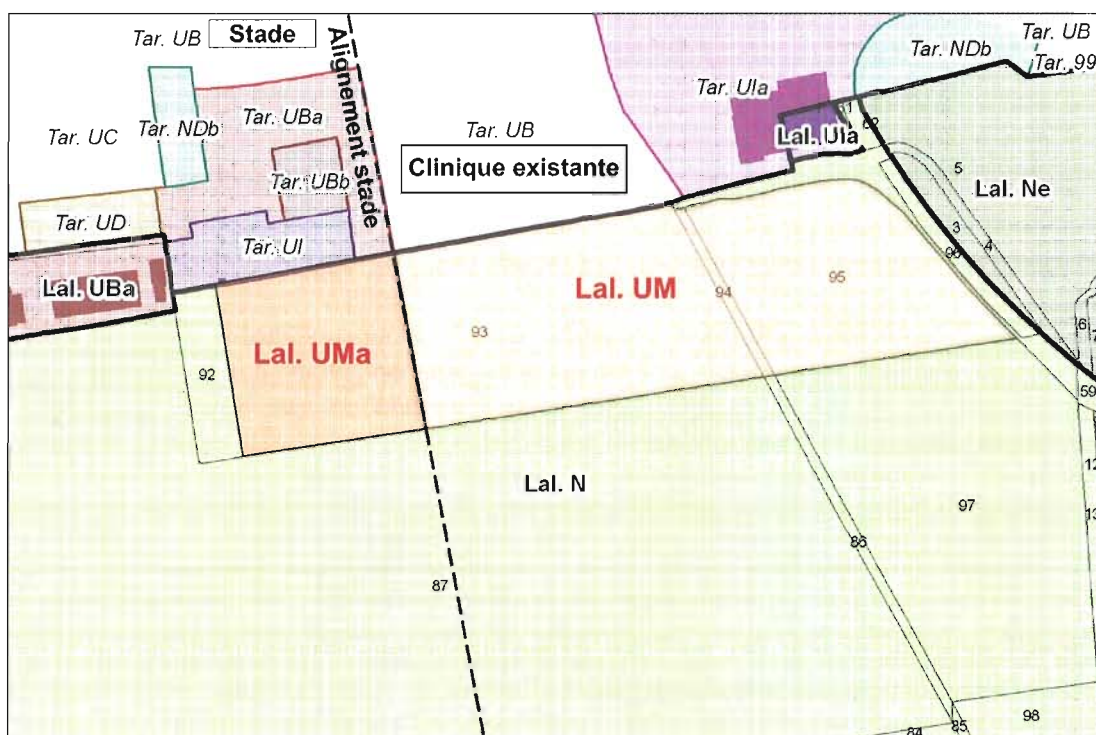
Les parcelles concernées, jusqu'alors situées en zone N sont donc placées dans une zone urbaine nouvellement créée dont la vocation est spécifiquement dédiée aux activités liées au domaine médical et indicée en UM. Cette zone comprend un sous-secteur UMA dans l'alignement sud du stade Maurice Trélut.

La superficie concernée couvre 61 367 m², soit 6.14 ha environ.

Carte 1 - Extrait du plan de zonage avant la révision simplifiée relative à l'extension de la clinique Ormeau – Pyrénées (échelle 1/5000)



Carte 2 - Extrait du plan de zonage après la révision simplifiée relative à l'extension de la clinique Ormeau - Pyrénées



2.2 - Règlement

Un nouveau règlement spécifique à la zone UM est créé ; par souci de cohérence, notamment en ce qui concerne l'implantation et l'aspect extérieur des constructions, il s'appuie sur les règles en vigueur dans le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Tarbes pour la parcelle où se situe la clinique existante (zone UB du POS de Tarbes).

La zone UM est subdivisée en 2 parties (UM et UMa) afin d'assurer la cohérence avec le P.O.S. de Tarbes en ce qui concerne les règles de hauteur des bâtiments :

- A l'est (zone UM), dans la continuité des zones UB et Ula de Tarbes, la hauteur maximale autorisée est de 16 m, dont 12 m de façade droite ;
- A l'ouest (zone UMa), dans la continuité des zones UI et UBa de Tarbes, la hauteur maximale autorisée est de 12 m.

Le règlement s'appliquant à cette zone figure en annexe.

3 - INCIDENCE DU PROJET

3.1 - Evolution du zonage

Le tableau 1 présente une synthèse des superficies par zone avant et après la révision simplifiée relative à l'extension de la clinique Ormeau – Pyrénées.

Zones	Surface avant révision simplifiée du P.L.U. (ha)	Surface après révision simplifiée du P.L.U. (ha)
Zones Agricoles (A)	44.00	44.00
Zones Naturelles (N)	146.35	140.21
Zones A Urbaniser (AU)	99.10	99.10
<i>Zone d'urbanisation future non constructible</i>	44.50	44.50
<i>Zones à urbaniser à vocation d'habitat et de loisirs</i>	24.90	24.90
<i>Zones à urbaniser à vocation d'activité</i>	29.70	29.70
Zones Urbaines (U)	116.48	122.62
<i>Zones urbaines à vocation d'habitat et de loisirs</i>	104.33	104.33
<i>Zones urbaines à vocation d'activité</i>	12.15	12.15
<i>Zones urbaines à vocation médicale</i>	0.00	6.14

3.2 - Incidence environnementale

1.1.1 - Evolution des espaces naturels – Gestion du territoire

L'impact de la révision simplifiée du PLU sur les espaces naturels de la commune est limitée :

- La diminution des zones naturelles et forestière est réduite à environ -1.5 % du territoire communal.
- Ces surfaces se situent en continuité avec les quartiers urbanisés de Tarbes.

1.1.2 - Insertion paysagère

L'impact paysager est lui aussi réduit :

- Les règles qui s'appliquent dans la zone sont cohérentes avec celles qui existent pour les zones du Plan Local d'urbanisme de Tarbes situées en continuité.
Une attention particulière a été portée aux règles de hauteur des bâtiments afin de prendre en compte le cône de vue sur les Pyrénées depuis le stade Maurice Trélut, cône identifié dans le POS de Tarbes : les hauteurs maximum des bâtiments en vigueur dans les zones UI et UB du P.O.S. de Tarbes sont reprises en continuité dans le P.L.U. de Laloubère ;

- La coupure verte située de part et d'autre de l'autoroute A64 est maintenue.

1.1.3 - Nuisances

Les nuisances attendues sont celles liées à l'augmentation de la circulation et les risques induits.

A cours terme, l'impact attendu est limité dans la mesure où la première phase du projet correspond à un report de la circulation de l'avenue d'Altenkirchen et du chemin de l'Ormeau vers la RD215.

A échéance plus lointaine, l'impact est plus incertain ; il est en effet lié au développement de la clinique et peut être influencé par le devenir du pôle hospitalier public.

3.3 - Impact économique

L'impact économique attendu est lié au développement de la clinique et à ses effets induits, notamment à l'augmentation du personnel travaillant sur le site.

**CHAPITRE 3 – PRISE EN COMPTE DES AVIS
DES SERVICES DE L'ETAT, DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES
ET PRISE EN COMPTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

1 - PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1.1 - Syndicat Mixte du SCOT de Tarbes Ossun Lourdes

Le Syndicat Mixte du SCoT TOL émet un avis favorable mais remarque qu'il « *conviendra cependant de gérer les abords du nouvel établissement de santé afin de ne pas créer de rupture forte avec l'environnement immédiat* ».

1.2 - Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture n'émet pas d'opposition par rapport à ce projet, mais souligne l'importance d'un phasage des travaux afin de permettre à l'exploitant agricole d'anticiper l'évolution de son activité.

1.3 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Pas de remarques

1.4 - Direction Générale de l'Aviation Civile

La D.G.A.C., consultée préalablement à la procédure de révision simplifiée, rappelle l'obligation de respect des servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Tarbes-Laloubère.

2 - PRISE EN COMPTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- **Observations de M. DURRIS Cyril - Secrétaire du Comité de Gestion de l'Aéroport Tarbes-Laloubère, il demande que lui soit remise une copie du dossier d'enquête publique**
 - ▶ En application de l'article L123-8 du Code de l'Environnement qui ne prévoit la transmission à leurs frais des dossiers d'enquête qu'aux seules associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L141-1 du CE, le Commissaire Enquêteur n'a pas été donné suite à cette demande.
 - ▶ La Commune suit l'avis du Commissaire Enquêteur.
- **Observations de M. PHALIPPOU Philippe - Président de l'Association Aéro-Modél Tarbes – Bigorre (A.M.T.B.), il demande de maintenir le classement en zone N des parcelles cadastrées A93, A94 et A95, au motif que la modification du zonage va empêcher la poursuite des activités de l'association sur le site.**

- ▶ Considérant qu'il n'existe pas de servitudes, ni de convention ou accord d'occupation partielle des parcelles concernées par la révision simplifiée du P.L.U. entre leur propriétaire et l'association A.M.T.B., le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à la commune.
- ▶ La Commune suit l'avis du Commissaire Enquêteur.
- **Observations de M. LAGARDE Geoffroy - Président de l'Association du Centre Ecole de parachutisme de la Bigorre, il signale que la révision simplifiée du P.L.U. met en péril le fonctionnement du Centre Ecole de Parachutisme et demande que soit prises en compte les servitudes liées à l'aérodrome.**
 - ▶ Considérant qu'il n'existe pas de servitudes, ni de convention ou accord d'occupation partielle des parcelles concernées par la révision simplifiée du P.L.U. entre leur propriétaire et l'association du Centre Ecole de parachutisme de la Bigorre, le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à la commune.
 - ▶ La Commune suit l'avis du Commissaire Enquêteur.
- **Observations de M. BARRERE Jean-Pierre - Président du Comité de Gestion de l'Aéroport Tarbes-Laloubère, il s'étonne qu'une copie du dossier ne puisse être transmise aux membres de son association, demande que soit prises en compte les servitudes liées à l'aérodrome et signale que la proximité de nouvelles constructions proches de l'aérodrome mets en cause l'activité de différentes associations qui utilisent la plate-forme de l'aérodrome.**
 - ▶ Considérant qu'il n'existe pas de servitudes, ni de convention ou accord d'occupation partielle des parcelles concernées par la révision simplifiée du P.L.U. entre leur propriétaire et l'association du Centre Ecole de parachutisme de la Bigorre, le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à la commune.
 - ▶ La Commune suit l'avis du Commissaire Enquêteur.

3 - PRISE EN COMPTE DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à la commune pour la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme relative à l'extension de la clinique Ormeau-Pyrénées.

**ANNEXE 1 -
REGLEMENT DE LA ZONE UM**

Chapitre III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE

Zone destinée à recevoir des établissements de soin et repos.

Cette zone se situe en continuité avec les zones urbanisées de Tarbes, et le règlement qui s'y applique est établi de façon à assurer la cohérence de l'urbanisation entre les deux communes.

A ce titre, la zone identifie un secteur UMa de préservation du cône de vue depuis le nord vers les Pyrénées.

ARTICLE UM 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées et artisanales ;
- les commerces et les entrepôts ;
- les constructions à usage industriel ;
- les nouveaux bâtiments agricoles destinés à l'élevage ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées et des mobiles homes ;
- l'ouverture de carrières et de gravières ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les constructions à usage d'habitation et de bureau à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UM 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappel

- les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont autorisés sous conditions

- les constructions à usage d'habitation et de bureau liées aux installations de soins et de repos ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long de la RD 215.

3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres.

Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées hospitalières dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont

à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3 - Electricité – Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue ;
- soit avec un recul de 4m par rapport à cette limite ou cet alignement ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 m, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

7.2 - Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 30 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - D'autres implantations en limites séparative et arrière sont possibles :

- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les modifications et reconstructions de constructions existantes déjà en limite.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des habitations ou des bureaux ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue de façade droite est égale à 12 mètres et la hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 16 mètres au faîtage, soit 2 étages droits sur rez-de-chaussée.

Dans la zone UMa, la hauteur maximale absolue des bâtiments sera égale à 12 m.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur sur une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

ARTICLE UM 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**12.1 – Localisation du stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 – Normes de stationnement

- une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

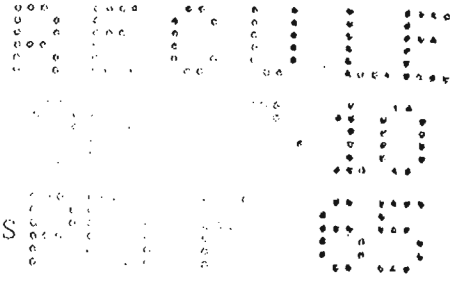
Le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0,5.

Un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti sera effectué (article L123-1-1 du code de l'urbanisme).

ANNEXE 2 -

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

PRESCRIVANT LA REVISION SIMPLIFIEE



Commune de LALOUBÈRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 30 juin 2010

Le 30 juin 2010 à 20 heures 30, le Conseil Municipal de LALOUBÈRE, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Patrick VIGNES, Maire.

Présents : Mesdames Héléne CASTELLS, Isabelle COURBON, Nicole MONNET, Geneviève QUERTAIMONT.

Messieurs : Patrick VIGNES, Francis BRIULET, Bernard CAZAUX, Yves DE GINESTET, Yves LANSAC, Marc LEON, Jean Charles ROUMY.

Excusé : Sylvie DALLOZ

Procuration : Danièle METAIS à Patrick VIGNES

Secrétaire de séance : Héléne CASTELLS.

POINT 6 : Mise en compatibilité du PLU avec le projet d'extension de la Clinique de l'Ormeau Pyrénées

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du 28 juin 2007.

Monsieur le Maire présente les principales dispositions de la Loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003.

Monsieur le Maire expose que la révision simplifiée du PLU est rendue nécessaire pour la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune avec le projet d'extension de la Clinique de l'Ormeau Pyrénées sur la zone N.

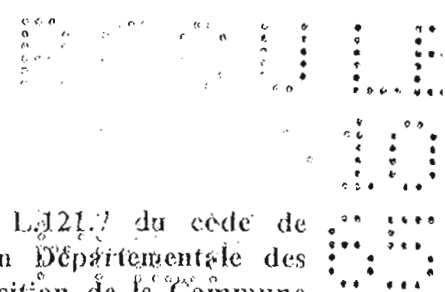
Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

1- de prescrire la révision simplifiée du PLU conformément aux dispositions de l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme.

2- qu'en application de l'article L.300.2 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU sera organisée selon les modalités suivantes :

- exposition de panneaux en mairie ;
- mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques ;

3- qu'il convient de demander l'association des Services de l'Etat conformément à l'article L.123.7 du Code de l'Urbanisme,



4- de demander, conformément à l'article L.121.7 du code de l'urbanisme, que les services de la Direction Départementale des Territoires soient mis gratuitement à la disposition de la Commune pour assurer le suivi des procédures administratives ainsi que le montage du dossier ;

5- de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la révision simplifiée du PLU ;

6- de solliciter de l'Etat, pour les dépenses liées à la révision simplifiée du PLU, une dotation, conformément à l'article L 121.7 du Code de l'Urbanisme ;

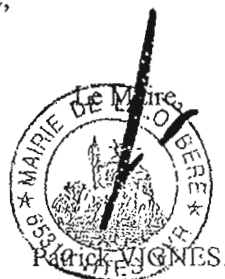
7- dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré (Chapitre 011 Article 6226).

Conformément aux articles L.123.6 et L.121.4 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet, et notifiée :

- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
- au Président du syndicat mixte chargé du suivi et de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tarbaise ;
- au Président du Grand Tarbes, au titre d'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et en matière de Programme Local de l'Habitat ;
- au Président du Grand Tarbes, au titre de la structure de coopération intercommunale ;
- aux maires des communes limitrophes.

Conformément à l'article R.123.25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an ci-dessus.
Pour copie conforme,



COMMUNE DE LALOUBERE (65)



Plan Local d'Urbanisme

Révision simplifiée n°2 relative à la propriété « Dalloz »

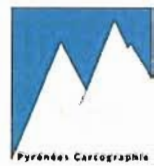


P.O.S. approuvé le : 20/07/1983
Modifié le : 30/11/1990
08/04/1994
28/06/1999
Mis à jour le : 09/09/1996
Révision simplifiée du : 10/11/2004

Révision générale en P.L.U.
approuvé le : 28/06/2007

Révision simplifiée n°2 approuvée par délibération
du Conseil Municipal le : 0 JAN 2012

Enquête publique :
Du 21/09/2011 au 21/10/2011



Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne
Chemin de l'Alette / BP 449 / 65004 Tarbes cedex
Tél. : +33 (0)5 62 51 71 49 / Fax : +33 (0)5 62 51 71 30 / www.cacg.fr



SOMMAIRE

Introduction.....	1
CHAPITRE 1 – LE PLAN LOCAL D’URBANISME EN VIGUEUR	3
1 - HISTORIQUE DES DOCUMENTS D’URBANISME A LALOUBERE.....	5
2 - LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	5
3 - ZONAGE ET REGLEMENT	7
4 - LES PROCEDURES DE MISE A JOUR DES DOCUMENTS D’URBANISME.....	8
CHAPITRE 2 – REVISION SIMPLIFIEE RELATIVE A LA PROPRIETE « DALLOZ »	11
1 - LE PROJET.....	12
1.1 - Localisation géographique et caractéristiques du site	12
1.2 - Justification	15
2 - LE CONTENU DE LA REVISION.....	15
2.1 - Zonage.....	15
2.2 - Règlement.....	16
3 - INCIDENCE DE LA REVISION SIMPLIFIEE.....	16
3.1 - Evolution du zonage	16
3.2 - Incidence environnementale.....	17
3.3 - Impact économique.....	17
3.4 - Impact démographique.....	17
CHAPITRE 3 – PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES DE L’ETAT, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET PRISE EN COMPTE DE L’ENQUETE PUBLIQUE.....	19
1 - PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES DE L’ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	21
1.1 - Syndicat Mixte du SCOT de Tarbes Ossun Lourdes	21
1.2 - Chambre d’Agriculture.....	21

1.3 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat	21
2 - PRISE EN COMPTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	21
3 - PRISE EN COMPTE DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	21
ANNEXE - DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRESCRIVANT LA REVISION SIMPLIFIEE.....	

-

- Introduction -

L'objet de la présente procédure de **révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Laloubère a pour objectif de corriger une erreur matérielle de zonage, intervenue lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme et qui concerne la propriété « Dalloz » située « chemin de Soues ».

La décision de réaliser cette révision simplifiée du Plan Local d'urbanisme a été prise par délibération du Conseil Municipal de Laloubère du 19 avril 2011.

La même délibération prévoit les modalités de concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées, à savoir :

- L'exposition de panneaux en mairie ;
- la mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques de la population.

**CHAPITRE 1 – LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN
VIGUEUR**

1 - HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME A LALOUBERE

La commune de Laloubère dispose d'un PLU approuvé le 28 juin 2007 ; elle est dotée depuis le 20/07/1983 d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) qui connaîtra au fil des années plusieurs actualisations :

- Modification en date du 30/11/1990 ;
- Modification en date du 08/04/1994 ;
- Mise à jour en date du 09/09/1996 ;
- Modification en date du 28/06/1999 ;
- Révision simplifiée en date du 10/11/2004.

La révision générale du 20/06/2007 s'inscrit dans la continuité : le POS est transcrit en PLU et confirme globalement les choix communaux pris lors de l'élaboration du POS.

Aujourd'hui, il convient de faire à nouveau évoluer le document d'urbanisme afin de rendre possible la réalisation d'un projet d'extension de la clinique Ormeau-Pyrénées.

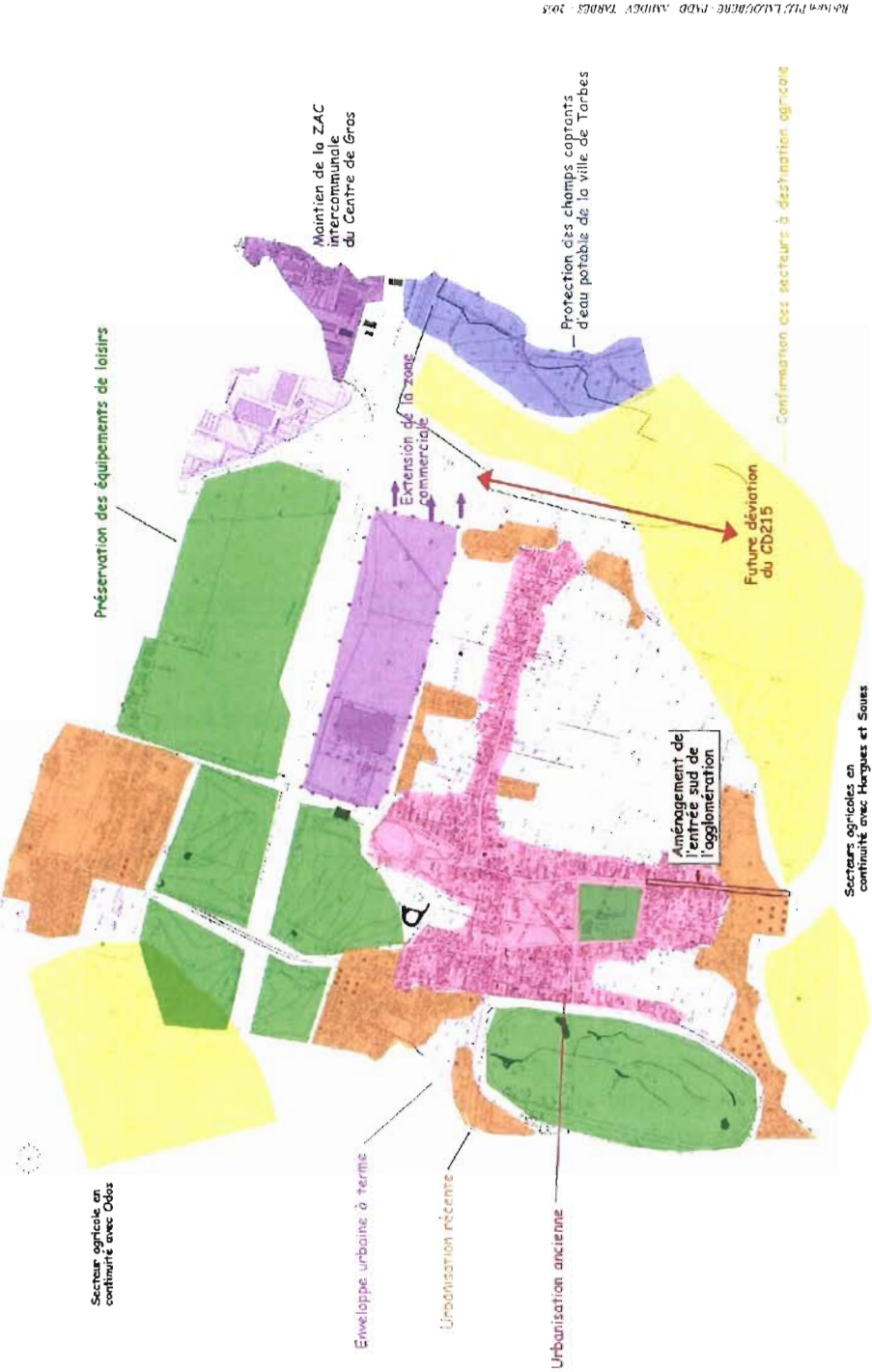
2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur s'appuie sur les axes suivants définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) décliné à 3 échelles :

- **à l'échelle intercommunale**, le PADD s'attache à mettre en œuvre les objectifs fixés par le Grand Tarbes (Plan Local d'Habitat, accueil des Gens du Voyage), à renforcer les liens avec les communes voisines et s'intégrer dans un territoire plus vaste (renforcement du trait vert, aménagement de l'entrée sud de l'agglomération, pôle d'activités « Centre de Gros » en continuité avec la zone Kennedy de Tarbes, protection des champs captants d'eau potable de Tarbes) ;
- **à l'échelle communale**, il affirme la volonté de conserver l'équilibre existant entre les différents espaces de la commune : maintien des zones d'urbanisation future dans l'enveloppe définie lors de l'élaboration du POS, préservation des équipements de loisirs existants et confirmation en l'état des zones à destination agricole ; il prévoit le renforcement des liens entre quartiers et anticipe la déviation du CD215 en prévoyant un emplacement réservé ;
- **à l'échelle du village**, il poursuit plusieurs objectifs :
 - la mise en valeur du patrimoine dans le centre urbain ancien : identité locale, chemin d'eau, protection des alignements d'arbres ;
 - la recherche d'une identité pour les quartiers plus récents ;
 - l'anticipation du développement de l'habitat (réserves foncières) ;
 - le développement des activités commerciales et de loisirs dans les périmètres actuels.

Ces différents axes définissent un projet de territoire qui se traduit dans la carte synthétique suivante.

P.L.U. DE LALOUBERE : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE – LA PARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL



Révisé PLU LALOUBERE - PADD AMOUCY TARDES - 2023

3 - ZONAGE ET REGLEMENT

Le zonage qui découle du P.A.D.D. se traduit par une volonté de conforter les zones d'habitat existant :

- en comblant les « dents creuses » du quartier nord limitrophe de Tarbes avec une densité plus faible au sud en continuité avec les terrains du golf ;
- en renforçant le bourg suivant la trame viaire existante et en prévoyant son extension future vers l'Est où se concentrent les zones à urbaniser.

La structure du bourg est confortée par la volonté de maintenir les constructions à l'alignement des voies publiques ou dans le prolongement des constructions existantes, ainsi que par des règles concernant l'aspect extérieur des constructions cohérentes avec le bâti traditionnel : clôture par des murs bahut d'une hauteur supérieure à 1m, pente des toits, couverture en ardoise, etc.

Les **zones d'extension plus récentes** du bourg présentent une urbanisation de type pavillonnaire avec une architecture plus hétérogène ; la densité de l'habitat est moindre et les toitures de tuiles sont autorisées dans le quartier nord. La clôture par des murs bahut ainsi que l'alignement le long des voies publiques ne sont plus obligatoires.

La direction préférentielle d'extension du bourg s'établit dans un premier temps vers l'est et vers le sud en prolongement des zones déjà partiellement urbanisées, et s'inscrit dans la trame viaire existante. A plus long terme, **les zones d'extension** s'étendent vers le sud-est à l'opposé de l'autoroute et des zones dédiées aux loisirs (hippodrome, golf).

Pour l'ensemble des zones, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 12 m au faitage, soit un étage droit sur rez-de-chaussée pour les habitations.

Il existe deux **secteurs d'activités** :

- la « ZAC de Gros » au nord de l'autoroute ;
- la zone commerciale située entre l'autoroute et le chemin de l'Allée.

La zone agricole occupe les marges Nord-ouest, Est et Sud de la commune et l'habitat y est actuellement absent. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et celles liées à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de respecter une distance minimale de 200 m avec les zones U et AU du PLU pour les nouvelles constructions. La construction d'habitations nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les gîtes et les aires naturelles de camping d'un maximum de 25 emplacements sont possibles à une distance maximum de 50 m des bâtiments agricoles.

Les constructions et installations doivent le cas échéant respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées réglementairement.

Les zones naturelles occupent :

- la bordure Est à proximité de l'Adour ;
- la partie nord du territoire et correspondent en grande partie au **pôle de loisirs** qui se répartit également de part et d'autre de l'autoroute :

- au nord, il comprend l'aérodrome et une partie des terrains du golf des Tumulus ;
- au sud , les installations et l'autre partie des terrains du golf des Tumulus, ainsi que l'hippodrome.

Les nouvelles constructions et installations sont interdites, sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mais les aménagements sont possibles dans les volumes existants. La zone N est subdivisée en fonction des utilisations admises : golf, hippodrome, équipements sportifs, protection de captage, accueil des gens du voyage.

4 - LES PROCEDURES DE MISE A JOUR DES DOCUMENTS D'URBANISME

L'article L123-13 du Code de l'urbanisme définit les modalités de modification et révision des Plans Locaux d'Urbanisme, qui sont modifiés ou révisés par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La **modification** du Plan Local d'urbanisme est la procédure la plus simple puisqu'elle ne nécessite qu'une **notification** au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, et le cas échéant, au Président de l'établissement public chargé de l'élaboration éventuelle d'un SCoT, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme (EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat, Chambres Consulaires, ...).

Elle ne peut être mise en œuvre que si :

- elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. en vigueur ;
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Sous certaines conditions (rectification d'une erreur matérielle par exemple), une modification simplifiée peut être appliquée par adoption par le conseil municipal à l'issue d'une délibération motivée : le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont préalablement portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du Conseil Municipal.

Dans les autres cas, il faut appliquer une procédure de **révision** dont la démarche est **comparable à celle de l'élaboration du P.L.U.** définie dans les articles L123-6 à L123-12.

Il est possible de réaliser une **révision simplifiée** si celle-ci a pour seul objet :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ; le dossier de l'enquête publique est alors complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général ;
- un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées à son élaboration (Services de l'Etat, Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, Président de l'établissement public chargé de l'élaboration d'un éventuel SCoT Chambres Consulaires, ...) ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux EPCI directement intéressés, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma.

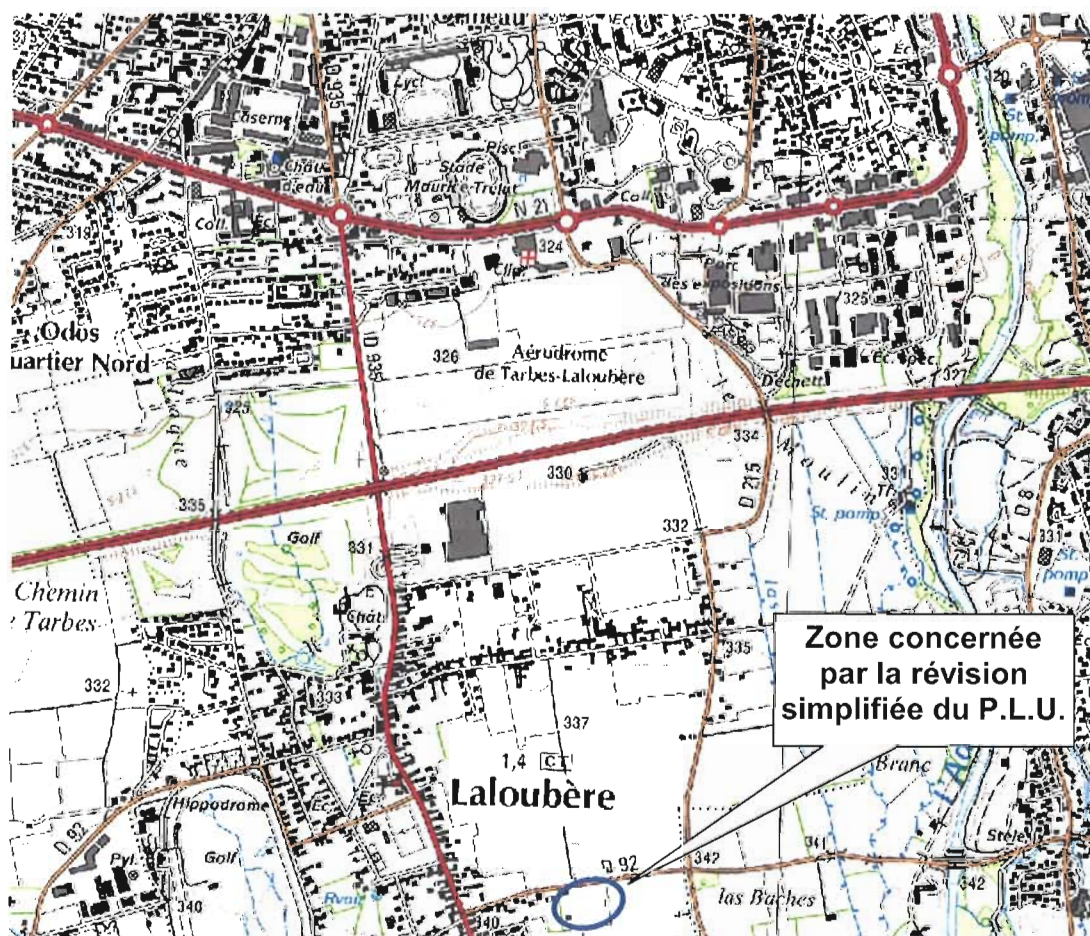
Plusieurs procédures de révision simplifiée et de modification peuvent être menées conjointement, et peuvent intervenir entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision.

**CHAPITRE 2 – REVISION SIMPLIFIEE RELATIVE A LA
PROPRIETE « DALLOZ »**

1 - LE PROJET

1.1 - Localisation géographique et caractéristiques du site

Le secteur concerné se situe en bordure sud de la route de Soues et concerne les parcelles AI20 et AI21.

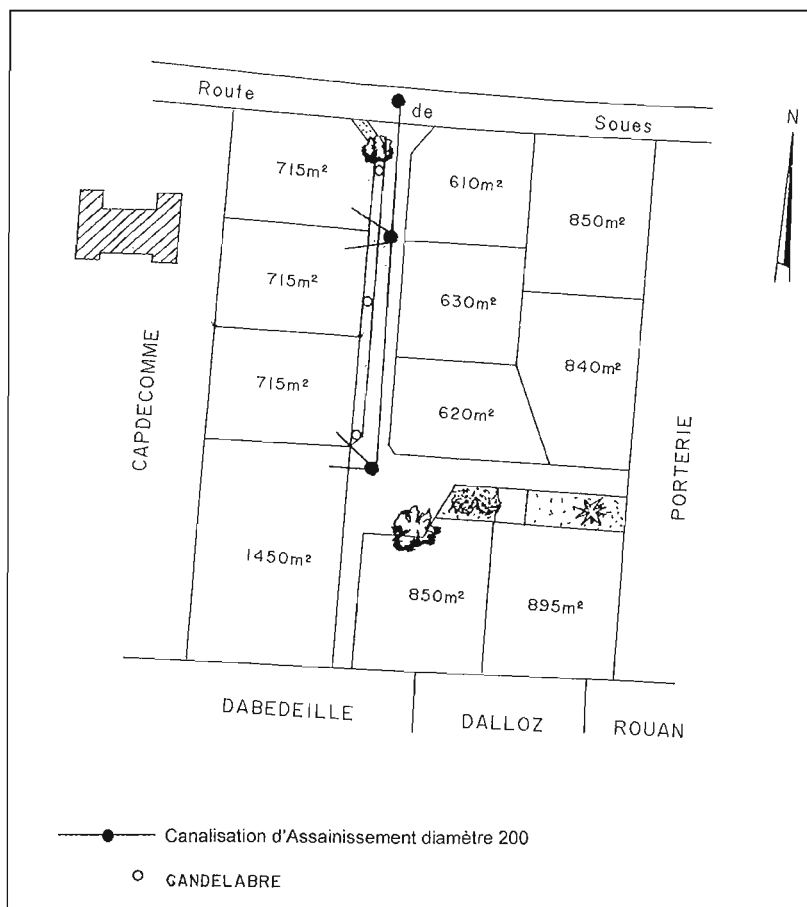


Les terrains se situent à la sortie du village de Laloubère, en direction de Soues. Ils font partie de la propriété « Dalloz » dont une partie est bâtie.

Dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols de 1983, l'ensemble de la propriété « Dalloz » s'inscrivait dans la zone d'urbanisation future 1NAa ; à la suite d'une erreur matérielle, la partie non bâtie de la propriété « Dalloz » a été classée en zone agricole A dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008.

La carte 1 présente les aménagements prévus pour l'unité foncière en termes de découpage des lots et de viabilisation.

Carte 1 – Plan d'aménagement de la propriété « DALLOZ »



Les cartes 2 et 3 montrent l'évolution du zonage entre le P.O.S. et le P.L.U. pour le secteur considéré.

La route de Soues ou RD 92 est une voie rectiligne dont l'élargissement est prévu au Plan Local d'Urbanisme par le biais d'un emplacement réservé implanté en bordure nord de la route. Plus qu'une desserte locale, elle permet un transit depuis les communes du sud-est de l'agglomération (Barbazan - Debat, Soues) vers Tarbes ou le sud ouest de l'agglomération (Laloubère, Odos, voire Lourdes), en parallèle avec la RN21.

Il existe donc des problèmes de sécurité liés à la sur fréquentation de la voie par rapport à sa capacité.

1.2 - Justification

La procédure de révision simplifiée a pu être retenue puisqu'il s'agit d'une erreur matérielle de zonage.

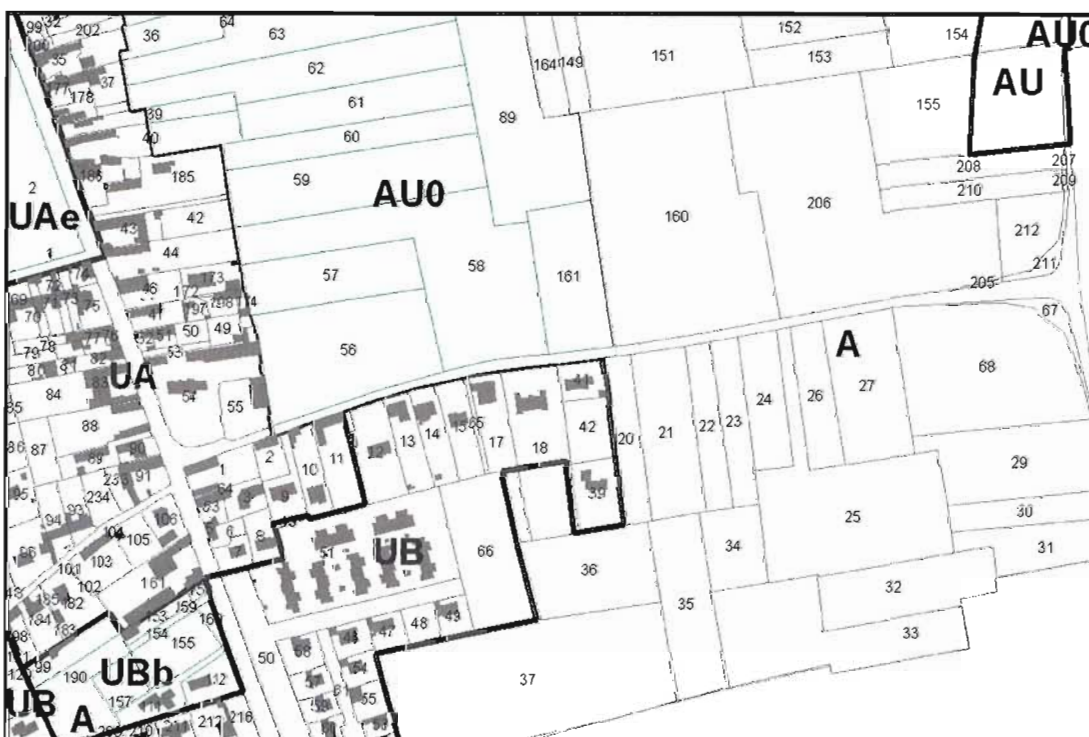
2 - LE CONTENU DE LA REVISION

2.1 - Zonage

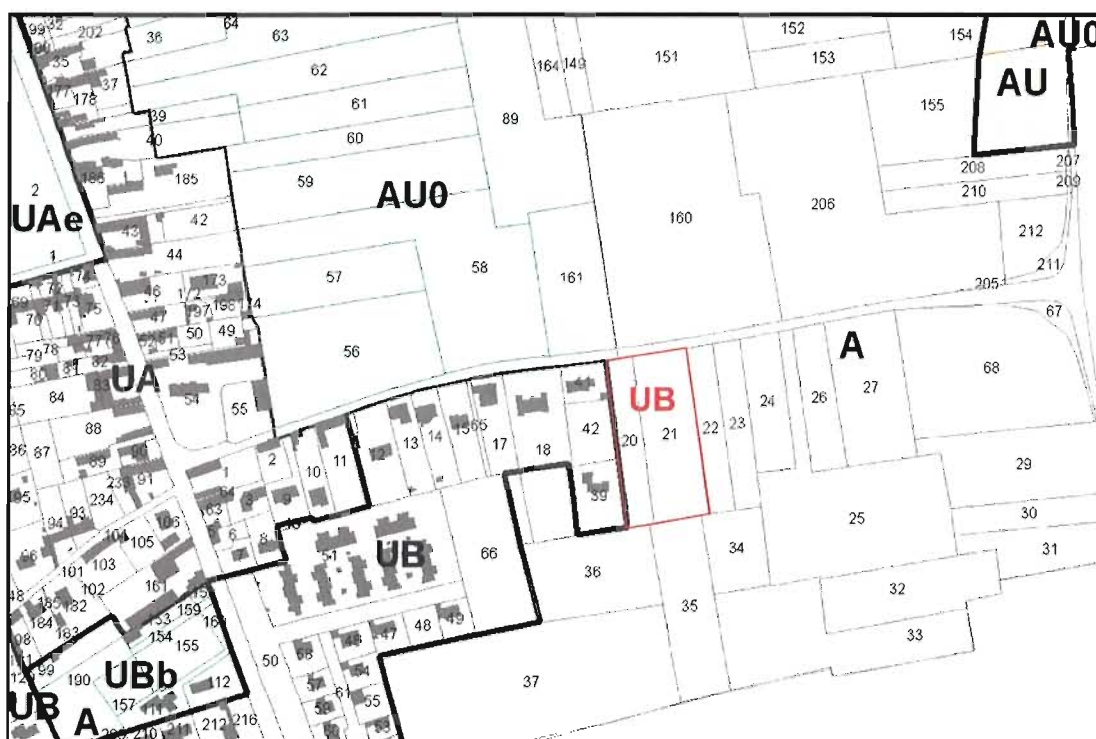
La modification entraîne un changement de zonage pour les parcelles AI20et AI21 dont le classement évolue de zone agricole A vers zone urbaine UB (zone d'extension récente du village).

La superficie concernée couvre 6557 m², soit 0.66 ha environ.

Carte 4 - Extrait du plan de zonage avant la révision simplifiée relative au lotissement « Dalloz » (échelle 1/5000)



Carte 5 - Extrait du plan de zonage après la révision simplifiée relative au lotissement « Dalloz » (échelle 1/5000)



2.2 - Règlement

La modification ne nécessite pas d'évolution du règlement pour les zones agricole A et urbaine UB.

3 - INCIDENCE DE LA REVISION SIMPLIFIEE

3.1 - Evolution du zonage

Le tableau 1 présente une synthèse des superficies par zone avant et après la révision simplifiée relative au lotissement « Dalloz ».

Tableau 1 : Evolution des surfaces		
Zones	Surface avant révision simplifiée du P.L.U. (ha)	Surface après révision simplifiée du P.L.U. (ha)
Zones Agricoles (A)	44.00	43.34
Zones Naturelles (N)	146.35	146.35

Zones	Surface avant révision simplifiée du P.L.U. (ha)	Surface après révision simplifiée du P.L.U. (ha)
Zones A Urbaniser (AU)	99.10	99.10
<i>Zone d'urbanisation future non constructible</i>	44.50	44.50
<i>Zones à urbaniser à vocation d'habitat et de loisirs</i>	24.90	24.90
<i>Zones à urbaniser à vocation d'activité</i>	29.70	29.70
Zones Urbaines (U)	116.48	117.14
<i>Zones urbaines à vocation d'habitat et de loisirs</i>	104.33	104.99
<i>Zones urbaines à vocation d'activité</i>	12.15	12.15

3.2 - Incidence environnementale

3.2.1 - Evolution des espaces naturels – gestion du territoire – insertion paysagère

L'impact de la révision simplifiée du PLU sur les espaces naturels de la commune et le paysage est limitée :

- La diminution des zones agricoles est réduite à environ -0.16 % du territoire communal.
- Ces surfaces se situent en continuité avec les quartiers déjà urbanisé de Laloubère.

3.2.1 - Nuisances

Les nuisances attendues, essentiellement liées au trafic généré par l'urbanisation des parcelles, sont négligeables compte tenu du nombre de lots prévus.

Les parcelles sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

3.3 - Impact économique

L'impact économique du changement de zonage est négligeable puisque les terrains concernés sont destinés à l'habitat.

3.4 - Impact démographique

L'impact démographique du changement de zonage est faible à l'échelle de la commune : le découpage du lotissement « Dalloz » tel qu'il a été prévu à sa création prévoit la création de 7 lots pour la surface encore disponible, soit une population de 15 à 20 habitants sur la base de 2.2 à 3 habitants par ménage.

**CHAPITRE 3 – PRISE EN COMPTE DES AVIS
DES SERVICES DE L'ETAT, DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES
ET PRISE EN COMPTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

1 - PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1.1 - Syndicat Mixte du SCOT de Tarbes Ossun Lourdes

Le Syndicat Mixte du SCoT TOL émet un avis favorable, mais demande :

- de porter attention « *au maillage des voiries au sein de la zone, afin d'éviter les impasses et des « retournements en raquettes » [...] » ;*
- de « *veiller à la manière dont les abords seront traités pour éviter une rupture avec le milieu agricole environnant ».*

1.2 - Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture donne un avis défavorable à ce projet de révision simplifiée pour les raisons suivantes :

- elle ne souhaite pas l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles dans la mesure où les zones classées en « U : urbanisées » ou « AU : à urbaniser » par le P.L.U. ne sont pas bâties dans leur ensemble ;
- elle ne perçoit pas la révision simplifiée souhaitée comme une réparation pour une erreur matérielle de zonage.

- ▶ La Commune maintient le projet de révision simplifiée.

1.3 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Pas de remarques

2 - PRISE EN COMPTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le public n'a fait aucune remarque ; seul M. André Dalloz est venu consulter le dossier.

3 - PRISE EN COMPTE DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à la commune pour la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme relative à la propriété Dalloz.

**ANNEXE -
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
PRESCRIVANT LA REVISION SIMPLIFIEE**

Commune de LALOUBERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 19 avril 2011

Le 19 avril 2011 à 20 heures 30, le Conseil Municipal de LALOUBERE, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Patrick VIGNES, Maire.

Présents : Hélène CASTELLS, Sylvie DALLOZ, Danièle METAIS, Nicole MONNET, Geneviève QUERTAIMONT.

Messieurs : Patrick VIGNES, Francis BRIULET, Bernard CAZAUX, Yves DE GINESTET, Yves LANSAC, Marc LEON, Jean Charles ROUMY.

Procuration : Isabelle COURBON à Geneviève QUERTAIMONT

Secrétaire de Séance : Hélène CASTELLS

Point 4 : Modification et Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

➔ Révision Simplifiée :

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par Délibération du 28 juin 2007.

Monsieur le Maire présente les principales dispositions de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003 et de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010.

Monsieur le Maire expose que la révision simplifiée du PLU est rendue nécessaire en raison de la nécessité de rectifier une erreur matérielle de zonage « Chemin de Soues » et d'intégrer la totalité des parcelles du lotissement « Dalloz » dans la zone UB.

Etant précisé que Madame Sylvie DALLOZ ne prend pas part au vote, après en avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré, les Membres du Conseil Municipal décident :

1- de prescrire la révision simplifiée du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme.

2- qu'en application de l'article L.300.2 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à la révision du PLU sera organisée suivant les modalités suivantes :

**- exposition de panneaux en mairie ;
- mise à disposition en Mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques ;**

3- qu'il convient de demander l'association des Services de l'Etat conformément à l'article L.123.7 du Code de l'Urbanisme,

REUVE

4- de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la Révision Simplifiée du PLU ;

5- de solliciter de l'Etat, pour les dépenses liées à la révision simplifiée du PLU, une dotation, conformément à l'article L 121.7 du Code de l'Urbanisme ;

6- dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 011 article 6226).

Conformément aux articles L.123.6 et L.121.4 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet, et notifiée :

- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- aux maires des communes limitrophes,
- au Président du Parc National des Pyrénées,
- au Président de la communauté de communes,
- au Président de l'EPCI compétent en matière de PLH,
- au Président de l'EPCI du SCOT Tarbes Ossun Lourdes,
- au Président du Grand Tarbes compétent en matière de transports urbains.

Conformément à l'article R.123.25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an ci-dessus.
Pour copie conforme,

Le Maire,



Patrick VIGNES