

Plan de localisation de la parcelle AC 157



**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 8 mars 2023

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES  
POLE ÉVALUATION DOMANIALE 64  
8 PLACE D'ESPAGNE  
64019 PAU CEDEX 09  
Téléphone : 05 59 82 24 00  
ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Atlantiques

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Nathalie Lamouroux

téléphone : 05 59 82 24 23 ou 06 21 78 17 61  
courriel : nathalie.lamouroux1@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS :11560947**

**Réf. OSE : 2023 – 64284 - 14186**

à Monsieur le Président de la  
Communauté d'Agglomération Pau  
Béarn Pyrénées

**LETTRE – AVIS DU DOMAINE**

Objet : demande de reconduction d'un avis domanial sur la valeur vénale d'un terrain portant un bâti ancien

Par demande du 21 février 2023, vous souhaitez une nouvelle évaluation de la valeur vénale d'un terrain avec bâti très vétuste et inhabitable dans le cadre d'une acquisition de ce bien situé 1811 Avenue du 18 juin 1940 à Jurançon 64110. La parcelle d'assise du bien est cadastrée AC 157 d'une superficie de 3 793m<sup>2</sup>.

Un avis N° 2021-64284-55867 a été rendu le 16 août 2021 pour une durée de dix-huit mois.

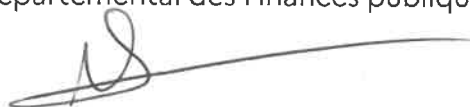
En l'absence d'une réelle évolution du marché local des biens de l'espèce, cet avis domanial est maintenu.

La valeur vénale du terrain avec bâti est estimée à 45 500€ HT.

Le présent avis est rendu à titre réglementaire. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée avant le 8 mars 2024 ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Nathalie Lamouroux  
L'Inspectrice des Finances Publiques



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

N° 7301-SD

PAU, le 16.07.2021

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES  
PUBLIQUES**

DIRECTION DEP FINANCES PUBLIQUES 64  
POLE EVALUATION DOMANIALE 64  
8 PLACE D ESPAGNE  
64019 PAU CEDEX 09  
Téléphone : 05 59 82 24 00

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Eric DUNY  
Téléphone : 05 59 82 24 59  
Courriel : eric.duny@dgifp.finances.gouv.fr  
Réf. OSE : 2021-64284-55867 DS 5047150

Le Directeur départemental des finances publiques  
des Pyrénées-Atlantiques

À

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
PAU BÉARN PYRÉNÉES  
PLACE ROYALE  
64 000 PAU

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** terrain portant un bâti ancien

**ADRESSE DU BIEN :** 1811 Avenue du 18 juin 1940, Jurançon.

**VALEUR VENALE :** 45 500 € HT

Il est rappelé que les collectivités locales ou leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur.

- |  |                 |
|--|-----------------|
| <b>1 – SERVICE CONSULTANT :</b>                    | La CDAPBP       |
| <b>AFFAIRE SUIVIE PAR :</b>                        | C. POEY-DOMENGE |
| <b>2 – Date de consultation</b>                    | : 19/07/2021    |
| <b>Date de réception</b>                           | : 19/07/2021    |
| <b>Date de constitution du dossier « en état »</b> | : 19/07/2021    |

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Acquisition de terrain par possible expropriation.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Parcelle AC 157, terrain de 3 793 m<sup>2</sup> portant une maison en état très vétuste, inhabitable.

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

propriétaire : indivision (succession ARESTI).

## **6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

Zonage N gdv, pour une aire de passage.

## **7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode comparative .

La valeur vénale du bien est estimée à 45 500 € HT.

## **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Dix-huit mois.

## **9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Eric DUNY, inspecteur.



COMMUNE DE JURANCON  
Terrains familiaux **pour l'accueil de Gens du Voyage**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
PREALABLE A LA **DECLARATION D'UTILITE**  
PUBLIQUE (DUP) EN VUE DE LA REALISATION DE  
**TRAVAUX D'AMENAGEMENT**



- Mars 2023 -

# SOMMAIRE

NOTICE EXPLICATIVE .....	5
1. Préambule.....	6
2. Aspect matériel : une enquête publique conjointe.....	7
3. Présentation du projet.....	8
3.1. Un projet qui répond à de multiples enjeux, de portée communale et intercommunale .....	8
3.1.1. <b>Un projet qui s'inscrit dans les orientations du PLH</b> .....	8
3.1.2. <b>Un projet qui répond aux objectifs du schéma départemental d'accueil et du schéma d'agglomération intégré des gens du voyage</b> .....	8
3.2. Un projet en réponse à une inadéquation entre offres et besoins sur le territoire .....	10
3.2.1. Une diversité d'équipements nécessaire pour répondre aux besoins des gens du voyage	10
3.2.2. <b>Des évolutions de mode de vie nécessitant d'étoffer l'offre d'accueil de longue durée</b>	12
3.2.3. <b>Des communautés de gens du voyage présentes en nombre sur l'Agglomération qui génère des tensions</b> .....	13
4. Raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu .....	15
4.1. Un choix de site inscrit dans le tissu urbain : analyse comparée .....	15
4.1.1. Les caractéristiques attendues du site .....	15
4.1.2. Analyse comparée .....	15
4.2. Le site retenu .....	19
4.2.1. <b>Un site central en cœur d'Agglomération</b> .....	19
4.2.2. <b>Un site de projet aujourd'hui déqualifié</b> .....	24
4.3. Conditions d'insertion du projet dans l'environnement : un projet qui prend en compte l'environnement.....	25
4.3.1. <b>Un accès mutualisé pour limiter les conflits d'usages</b> .....	25
4.3.2. Un aménagement qui tient compte du contexte topographique et géotechnique.....	26
4.3.3. <b>La prise en compte de l'environnement proche</b> .....	27
5. Conclusion sur l'utilité publique de l'aménagement.....	29
5.1. L'opportunité du projet .....	29
5.2. La nécessité de l'expropriation.....	29
5.3. <b>Le bilan coût avantage justifiant de l'utilité publique des travaux d'aménagement</b> .....	31
PLAN DE SITUATION.....	32
PLAN GENERAL DES TRAVAUX .....	34
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS .....	37

APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES .....	40
INDEX DES SIGLES.....	42
ANNEXES.....	44
<b>ANNEXE 1 : DELIBERATION DE L'EXPROPRIANT DE LANCEMENT D'UNE PROCEDURE DE     DUP .....</b>	<b>45</b>
ANNEXE 2: EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLUI.....	46





COMMUNE DE JURANCON  
**Terrain familial pour l'accueil de Gens du Voyage**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
PREALABLE A LA DUP EN VUE DE LA  
REALISATION DE TRAVAUX **D'AMENAGEMENT**



NOTICE EXPLICATIVE

- Mars 2023 -

# 1. Préambule

La présente notice explicative est une pièce du dossier d'enquête publique, constituée en vertu des articles R. 112-1 et suivants du Code de l'Expropriation, et plus, précisément l'article R. 112-4, car à la date d'ouverture de l'enquête prescrite en vue de la DUP, la nature, la localisation des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sont connus. Ainsi, un dossier normal de DUP (R. 112-4) doit être constitué (CE 3/4/1981, n° 11828)

La notice explicative s'attache à présenter, dans une première partie, le projet de terrain familial pour l'accueil de gens du voyage au regard des enjeux du territoire.

Dans une deuxième partie, cette notice s'attache à justifier les grands éléments de l'utilité publique et de l'intérêt général de l'opération et d'en préciser sa localisation, sa nature et ses caractéristiques principales.

L'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) est le bénéficiaire de l'expropriation.

## Rappel de l'historique du projet et des intervenants

- L'Agglomération Pau Béarn Pyrénées assure la maîtrise d'ouvrage de cette opération, au titre de sa compétence spécifique pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des terrains familiaux locatifs (article L5216-5 du CGCT modifié par la loi NOTRe du 7 août 2015).
- L'assiette du projet se compose de deux parcelles foncières. Des contacts ont été engagés par la CAPBP aux fins de parvenir à une solution amiable. Si pour la parcelle cadastrée AC 159 un accord amiable a été trouvé, ces démarches n'ont pour l'heure pu aboutir concernant la seconde parcelle cadastrée AC 157.
- Aussi, afin de garantir la maîtrise de la totalité du foncier nécessaire à la réalisation de ce projet de terrain familial pour l'accueil de gens du voyage, et de fiabiliser les délais de sortie de l'opération auprès du public cible en attente d'un terrain d'accueil, et face à l'impossibilité ce jour de trouver une entente pour l'achat de la seconde parcelle, le Président de l'Agglomération Pau Béarn Pyrénées a décidé d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

**Le projet porté par l'Agglomération Pau Béarn Pyrénées constitue une véritable opération d'intérêt communautaire qui requiert l'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation de ce projet.**

La CAPBP a mené les études préalables en cohérence et compatibilité avec le reste du secteur.

**Ce dossier a donc pour objet de démontrer l'utilité publique de ce projet.**

## 2. Aspect matériel : une enquête publique conjointe

Conformément à **l'article R131-14 du code de l'expropriation** :

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

Ainsi, l'enquête parcellaire est ici menée conjointement à l'enquête DUP. Elles font toutes deux l'objet d'un dossier distinct. L'enquête publique portera donc à la fois sur l'utilité publique de l'opération (dossier de DUP), et sur l'enquête parcellaire (qui précisera la nature des parcelles à acquérir).

Un commissaire enquêteur unique sera nommé, qui rendra deux rapports et avis distincts.

Chaque enquête est régie par ses propres règles.

Le projet de terrain familial **pour l'accueil de gens du voyage** à Jurançon, portant sur une superficie d'environ 7 016 m<sup>2</sup> et correspondant intégralement au sous-secteur Ngv, est compatible avec le PLUi, approuvé le 19 décembre 2019 et modifié en date du 23 septembre 2021. L'extrait du règlement est joint en Annexe 2). Le secteur Ngv autorise les occupations et utilisations du sol destinées au « stationnement des caravanes sous réserve qu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs », et également aux « constructions, installations et aménagements liés à l'accueil des gens du voyage ».

Le projet est concerné par l'Emplacement réservé surfacique n°60, qui concerne une « Opération pour habitation des Gens du Voyage AC n°157 et 159 ».



Plan de zonage du PLUi

Cette programmation permettra à la commune de répondre en grande partie aux objectifs du PLH, et à l'Agglomération de répondre au Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2026 décliné depuis 2017 dans son propre schéma d'Agglomération.

**La mise en compatibilité du document d'urbanisme n'est donc pas nécessaire.**

## 3. Présentation du projet

### 3.1. Un projet qui répond à de multiples enjeux, de portée communale et intercommunale

#### 3.1.1. Un projet qui s'inscrit dans les orientations du PLH

➤ Améliorer la fluidité des parcours résidentiels des ménages vulnérables

Dans la perspective d'une agglomération accueillante, le PLH entend favoriser le logement pour tous et accompagner les habitants dans leurs projets résidentiels.

**Le contexte d'un marché immobilier détendu induit une situation paradoxale : l'accès au logement est ici moins contraint par les prix et la rareté de l'offre que par les risques d'exposition à des solutions de mauvaise qualité, ou à la limite, face aux besoins spécifiques de certains publics.**

**Le défi est d'asseoir la qualité de l'offre, pour la rendre « désirable » et adaptée à la diversité des besoins.** En sécurisant les parcours résidentiels des plus fragiles dans la diversité des territoires de l'agglomération, en donnant la possibilité de bien vieillir chez soi, en répondant à la pluralité des « désirs d'habiter » des habitants..., le PLH entend conforter la fonction « accueillante » de l'Agglomération.

Aussi, parmi les objectifs inscrit au PLH, l'amélioration de la fluidité des parcours résidentiels des ménages vulnérables se traduit notamment par le soutien à la mise en œuvre des plans départementaux de solidarité, en particulier à destination des gens du voyage.

La fiche action n°13 « favoriser l'accès à un cadre de vie adapté aux personnes vivant en habitat mobile » propose, en modalité de mise en œuvre, d'identifier en lien avec les communes et les opérateurs HLM les terrains pouvant accueillir des opérations dédiées, et de porter cette orientation au PLUi.

Le présent projet s'inscrit totalement dans le PLH, puisqu'en lien étroit avec la commune de Jurançon, le périmètre du projet a été inscrit en tant que tel au PLUi approuvé le 19 décembre 2019.

#### 3.1.2. Un projet qui répond aux objectifs du schéma départemental d'accueil et du schéma d'agglomération intégré des gens du voyage

➤ Des dispositifs d'accueil des gens du voyage définis à l'échelle départementale

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage 2020-2026, co-piloté par l'État et le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, vise à définir les territoires sur lesquels doivent être implantés les équipements publics destinés à accueillir les gens du voyage et réaliser un véritable maillage des aires d'accueil, des terrains familiaux locatifs, aires de grand passage au niveau départemental.

Un premier schéma a été approuvé le 11 février 1994, suivi par deux autres le 19 novembre 2003 et le 16 mai 2013.

Le nouveau schéma (2020-2026) affiche un objectif de création, sur 10 ans, de 30 terrains familiaux sur le territoire de l'Agglomération Pau Béarn Pyrénées.

➤ **Un projet qui s'inscrit dans les compétences prioritaires de l'Agglomération**

L'article L5216-5 du CGCT (modifié par la loi NOTRe du 7 août 2015) indique :

« I. – La communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences suivantes :

[...]

6° En matière d'accueil des gens du voyage : création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Par ailleurs, la loi n°2018-957 du 7 novembre 2018 relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites est venue modifier la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage afin, notamment, de mieux préciser la répartition des compétences entre les différents acteurs :

COMMUNE	EPCI	DEPARTEMENT	ETAT
Compétence sociale (CCAS), compétence scolaire, participation à l'accueil, pouvoir de police (stationnements illicites)	Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs	Co-pilotage du schéma Compétence sociale	Co-pilotage du schéma Garant de son application Mise en œuvre de la force publique

L'Agglomération assurera la maîtrise d'ouvrage du projet, qui consiste notamment à :

- assurer le suivi des acquisitions foncières encore à réaliser,
- **définir la programmation et le plan d'aménagement,**
- conduire le choix des prestataires et intervenants en collaboration avec la commune.

➤ **Un objectif ambitieux de création de terrains familiaux**

La CAPBP a élaboré sa stratégie pour répondre aux problématiques rencontrées par les Gens du Voyage sur son territoire. En lien avec la politique locale de l'habitat, la CAPBP développera une offre de terrains familiaux complémentaire à l'offre d'habitat adapté : un objectif **de disposer d'une offre de 60 terrains familiaux**, d'ici 2028, mobilisant 1,8 hectares, est avancé. L'enjeu principal est d'enclencher la création d'un parcours résidentiel intégré et de tenir compte de l'évolution des familles et de leur mode de vie.

➤ **Une équipe « mission gens du voyage » dimensionnée pour un accompagnement social poussé**

L'Agglomération dispose d'une équipe dédiée à l'accompagnement de ce public. Une dizaine d'agents sont aujourd'hui mobilisés pour assurer :

- La médiation, avec 2 médiateurs qui interviennent au quotidien

- **L'accompagnement à la sédentarisation**
- La prévention spécialisée

En outre, cet accompagnement social vise aussi à :

- Renforcer la scolarisation et à mener des actions en matière de santé
- Engager un travail sur la parentalité
- **Promouvoir l'émancipation des jeunes filles**
- Soutenir les jeunes

Le projet de **terrains familiaux pour l'accueil de Gens du Voyage s'inscrit totalement dans les objectifs du PLH 2018-2023, du schéma départemental d'accueil (2020-2026)**, affirmant une programmation résolument sociale.

## 3.2. Un projet en réponse à une inadéquation entre offres et besoins sur le territoire

### 3.2.1. Une diversité d'équipements nécessaire pour répondre aux besoins des gens du voyage

Il existe plusieurs dispositifs selon les besoins des gens du voyage : **en matière d'accueil ou en matière d'habitat.**

- Trois types de dispositifs en matière d'accueil pour les séjours de courte durée.
  - Les aires permanentes d'accueil : ce sont des aires prévues pour le séjour temporaire de résidences mobiles pendant une période maximale de trois mois en principe mais qui peut être prolongée pour diverses raisons (notamment de scolarisation). **Ayant une vocation d'habitat temporaire**, elles sont situées au sein ou à proximité des zones urbaines.
  - Les aires de grand passage : elles ont vocation à accueillir, temporairement, des groupes **importants pouvant représenter jusqu'à 200 caravanes voyageant ensemble qui convergent** ensuite, ou non, vers des lieux de grands rassemblements traditionnels ou occasionnels.
  - Les aires de petite capacité pour groupes familiaux : ces aires sont de faible capacité (entre 10 et 40 caravanes) et ont vocation à permettre des stationnements de courte durée pour des familles isolées ou pour quelques caravanes voyageant en groupe. Ces aires sont mises à disposition sur une période donnée en général de juin à septembre.

Il existe une quatrième forme, celle de la simple halte, non obligatoire. Ce terrain permet le stationnement des véhicules des gens du voyage pour une durée brève de 48 heures minimum.

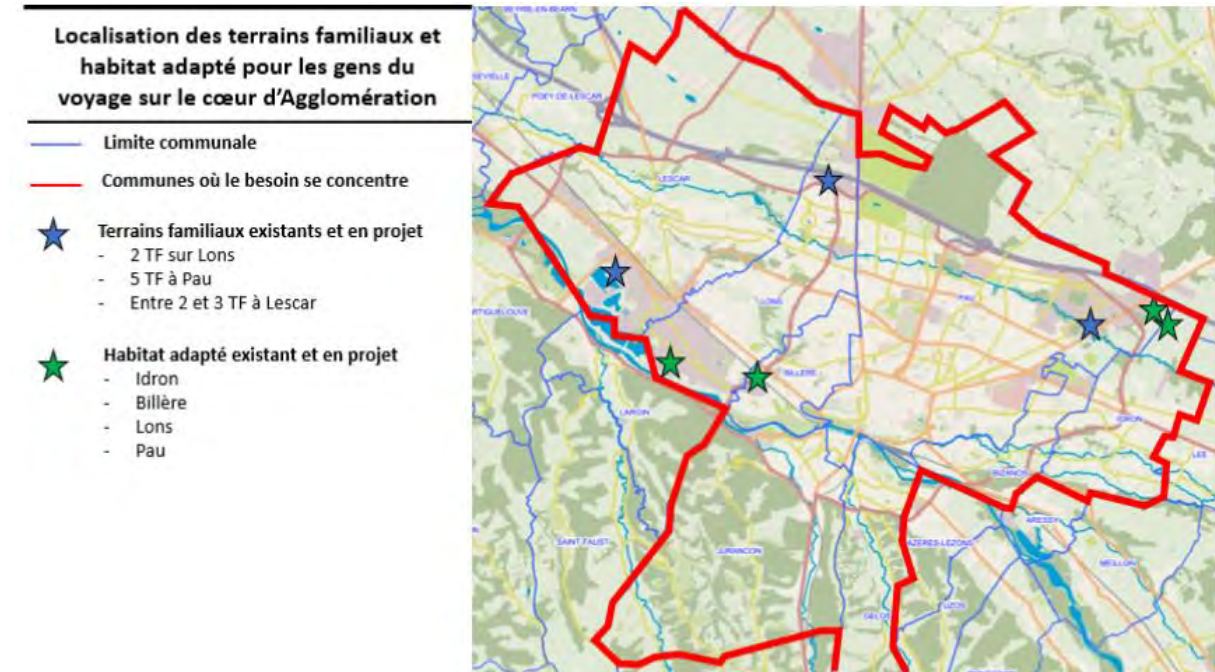
**A ce jour, l'offre d'accueil pour les séjours de courte durée sur l'Agglomération Pau Béarn Pyrénées se répartit sur le territoire de cette manière :**



➤ **Trois types de dispositifs en matière d'habitat vers plus de sédentarisation**

- Le terrain familial : il ne constitue pas un équipement public mais correspond à un habitat privé qui peut être locatif (collectivité propriétaire du terrain) ou en pleine propriété. On distingue donc le terrain familial public (locatif) et le terrain familial privé.  
Le terrain doit être clôturé et raccordé à un système d'assainissement. Il doit disposer, au minimum, de deux emplacements et d'un espace réservé au stationnement, de points d'eau et de prises électriques extérieurs (avec compteurs individuels), d'une pièce de séjour (intégrant au moins un espace de cuisine aménagé pour recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé) et d'un bloc sanitaire pour une à six résidences mobiles intégrant au moins un lavabo, une douche et deux cabinets d'aisance.
- L'habitat adapté : porté par un opérateur social ou une association agréée et à usage locatif, il comporte un bâti en dur avec au moins une pièce de vie, une chambre ou non, et les commodités sanitaires. Il constitue un logement de droit commun comportant des aménagements et la **possibilité d'installer des caravanes pour un ménage.**
- Logement classique de droit commun : il peut comprendre ou pas le stationnement de caravanes. Un accompagnement spécifique des familles peut être prévu pour favoriser l'appropriation du logement.

**A ce jour, l'offre** publique en terrains familiaux et habitat adapté sur **le cœur d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées** se répartit sur le territoire de cette manière :



Les spécificités de ce public nécessitent de travailler aussi bien sur des aires de grand passage, des aires d'accueil, mais aussi sur des solutions plus pérennes comme les terrains familiaux et l'habitat adapté.

Ainsi, l'enjeu de production doit porter sur une offre adaptée et diversifiée que l'Agglomération entend renforcer sur le territoire

### 3.2.2. Des évolutions de mode de vie nécessitant d'étoffer l'offre d'accueil de longue durée

- Vers une sédentarisation de plus en plus marquée qui impacte le fonctionnement des aires d'accueil et questionne le droit de l'urbanisme

Il est constaté une aspiration de plus en plus marquée pour la « semi sédentarisation », avec des familles installées sur le territoire depuis 10-20 ans. Pour des raisons multiples (attaches familiales, précarité économique, santé, agrandissement de la famille, vieillissement ..), une majorité croissante de gens du voyage présents a fortement réduit son itinérance, sans pour autant renoncer à la mobilité. Sur le territoire de l'Agglomération, l'ancrage territorial s'est développé de manière significative : environ 300 ménages sont sédentarisés ou en voie de sédentarisation sur le territoire.

Une part non négligeable de ménages séjournent la majeure partie de l'année sur les aires d'accueil de l'Agglomération paloise. La fonction de passage n'est plus réellement assurée sans que pour autant les opportunités de sédentarisation soient pleinement possibles. Les besoins en sédentarisation sont en effet largement supérieurs à ce que pourrait offrir le maillage des aires de passage si elles étaient dédiées à cette fonction.



L'achat de parcelles privées très bon marché est une des stratégies de contournement de plus en plus fréquentes. Ces parcelles sont la plupart du temps inconstructibles et l'installation durable des voyageurs interpelle le droit de l'urbanisme, en plus des autres problématiques.

➤ **Un phénomène d'errance** de plus en plus marqué

Le phénomène d'errance est aujourd'hui constaté : une centaine de caravanes se déplacent dans un périmètre restreint, de stationnement non réglementé en stationnement non réglementé.

Pour les voyageurs en mobilité, la très faible fluidité des aires de passages et l'incertitude à retrouver un emplacement induisent ces situations d'errance sur le territoire de l'Agglomération.

Sur les sites sans usages, notamment sur des zones d'activités vieillissantes, se retrouvent deux types d'occupation : des occupations à l'année sur des sites officiels ou non et des groupes en errance totale qui se déplacent en fonction des procédures de délogement.

**L'évolution des aspirations vers plus de sédentarisation ainsi qu'un phénomène d'errance nécessitent une intervention publique à la hauteur des enjeux que représente l'accueil des gens du voyage.**

### 3.2.3. Des communautés de gens du voyage présentes en nombre sur l'Agglomération qui génère des tensions

➤ **Une population de gens du voyage sur le territoire communautaire supérieure à la moyenne nationale**

Avec une population « fixée » sur l'agglomération évaluée à 2000 personnes pour 350 ménages environ et une population des grands passages pouvant atteindre 2300 caravanes en période estivale, la demande en structures d'accueil sur le territoire de l'Agglomération est importante, principalement sur les communes du cœur d'Agglomération. L'accueil de 350 ménages nécessiterait 700 places d'accueil, soit un ratio de 4.3 places pour 1 000 hectares, là où ce ratio est à 0.6 place pour 1000 hectares à l'échelle nationale, soit un besoin 7 fois supérieur à la moyenne nationale.

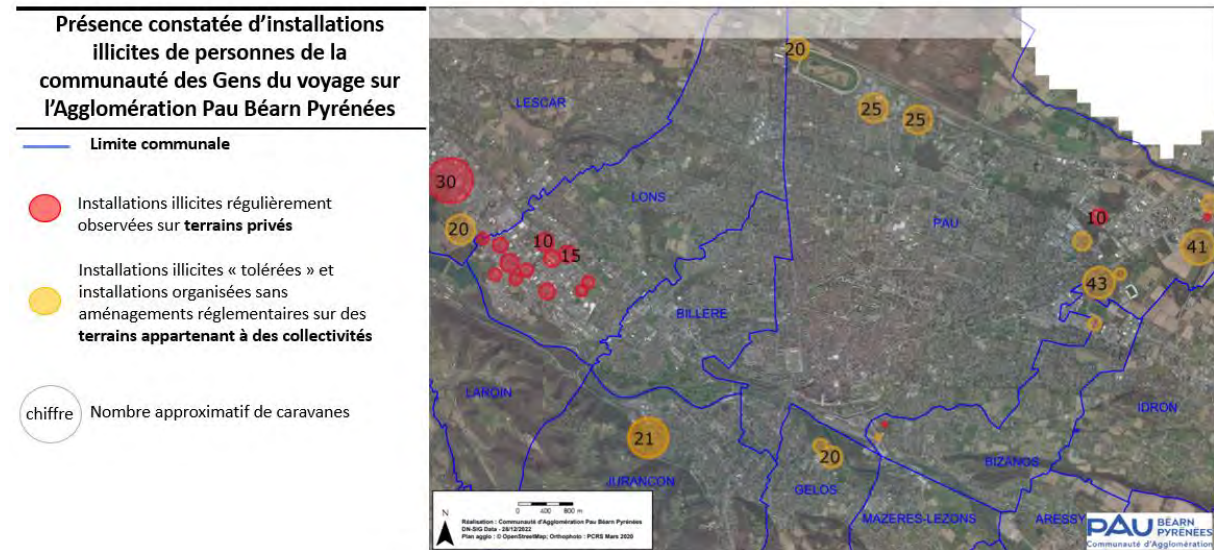
➤ **Une offre en terrains destinés à l'accueil des gens du voyage encore limitée favorisant la précarité et des tensions**

Le volume de terrains disponibles est aujourd'hui limité du fait d'opérations d'aménagement public complexes à engager sur cette destination en particulier.

Cette tension entre la demande et l'offre engendre des situations délicates de stationnements illicites sur du foncier délaissé, mais souvent tolérés. Souvent, ces situations s'enkystent et génèrent des conditions de vie très dégradées. Les usagers comme les professionnels déplorent les mauvaises conditions d'hygiène et de sécurité. Cela entraîne un certain désintérêt et une désaffectation progressive de certaines zones et notamment de zones d'activités. D'autres difficultés demandent à mieux être prises en compte, comme les situations conflictuelles de cohabitation entre riverains et voyageurs.

Les installations illicites sont par définitions mouvantes ; néanmoins un recensement est effectué par les services et mis à jour au gré des remontées terrain.

Ces occupations se concentrent sur les communes centrales de l'Agglomération Pau Béarn Pyrénées.



**L'Agglomération Pau Béarn Pyrénées** connaît **aujourd'hui la pression d'une population de gens du voyage supérieure aux moyennes nationales. L'errance, la sédentarisation dans les aires d'accueil et la suroccupation témoignent des différentes facettes de la précarité des conditions d'habitat des gens du voyage dans le territoire.**

**S'agissant d'un champ d'action de l'habitat que seule la puissance publique porte aujourd'hui, l'offre en solution d'accueil sur tout le territoire s'en trouve affectée.**

Concilier itinérance et attachement territorial est un des enjeux majeurs de **l'habitat des gens du voyage de l'agglomération paloise.**

## 4. Raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de **l'environnement**, le projet soumis à enquête a été retenu

### 4.1. Un choix de site inscrit dans le tissu urbain : analyse comparée

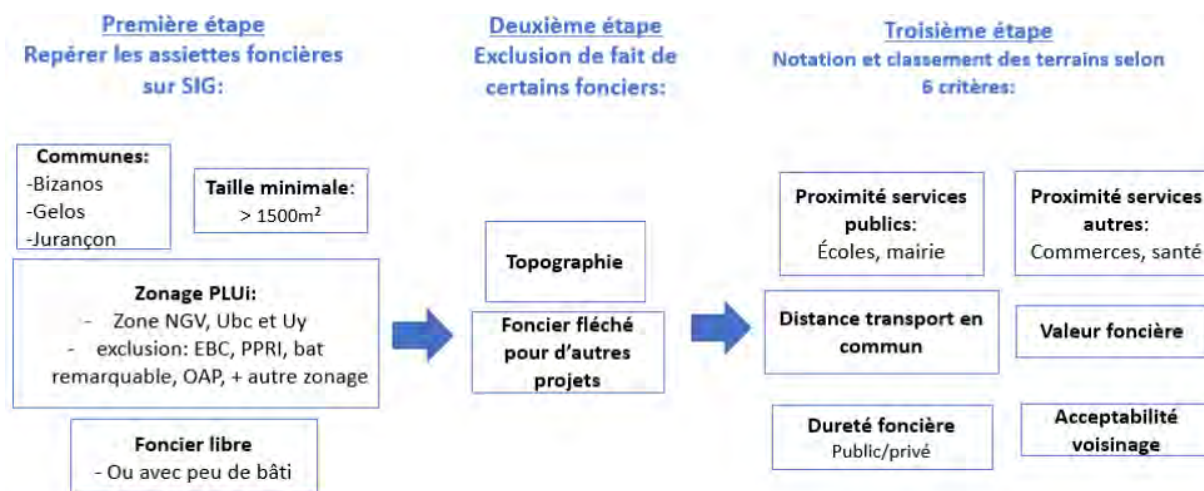
#### 4.1.1. Les caractéristiques attendues du site

Le choix d'un site pour l'implantation d'un projet de terrains familiaux répond à plusieurs critères :

- Critère géographique : Situé sur les communes où la demande est concentrée – cf partie 3.2.3.
- Critère règlementaire :
  - Zonage PLUi
  - **Sensibilité environnementale** (EBC, PPRI, Natura 2000, ZNIEFF...)
- Critère foncier :
  - **usage actuel** (agrément, prairie, jeune boisement, cultures, bois, ...), et **usage futur** (projets en réflexion)
  - une surface supérieure à 1500m<sup>2</sup>
  - dureté foncière (maîtrise publique, nombre de propriétaires concernés...)
- Critère technique :
  - topographie,
  - desserte viaire
  - proximité des réseaux, niveau de démolition/pollution
- Critère de voisinage :
  - inscription dans le tissu urbain **afin d'assurer à ses occupants** une proximité aux services (alimentaire, écoles, mairie, santé)
  - nombre de voisins à proximité

#### 4.1.2. Analyse comparée

Une analyse comparée a été faite, en trois étapes, suivant la méthodologie suivante :

Schéma de principe de l'analyse multicritère

- Première étape : ce travail réalisé via le système d'information géographique a permis de faire apparaître tous les terrains :
  - Sur les communes où se concentre le besoin et aujourd'hui non pourvues en habitat adapté ni terrains familiaux : elles sont au nombre de trois : Bizanos, Gelos et Jurançon.
  - D'une taille d'au moins 1500m<sup>2</sup>, permettant de développer un projet de plusieurs terrains familiaux – accès et équipements inclus
  - Dont le zonage PLUI permet d'intégrer au mieux ce type de projet : zonage Ngv et Ub (densité compatible)
  - Non bâti ou avec bâti très dégradé.
- Deuxième étape : les terrains répondants aux critères de la première étape mais présentant une topographie trop contrainte, ou étant déjà fléchés pour d'autres projets ont été exclus.
- Troisième étape : la notation des terrains restant suivant 6 critères a permis d'établir un classement. La notation s'est faite de 0 à 3, suivant les critères de pondérations suivants :

Tableau : Grille de notation des 6 critères

		Proximité	Valeur foncière	Dureté foncière	Acceptabilité voisinage
0	défavorable	> 2 km	Ubc	> 1 compte propriété	>= 5 riverains direct
1	peu favorable	entre 1km et 2km	Ubc avec une contrainte	Maitrise publique partielle OU un compte propriété	entre 3 et 4 riverains direct
2	favorable	entre 500m et 1km	Ubc avec plusieurs contraintes	Maitrise publique partielle ET un compte propriété	2 riverains direct
3	très favorable	< 500m	Ngv	Maitrise publique	max 1 riverain direct

8 fonciers ont été soumis à cette notation et classés suivants les 6 critères :

- 5 terrains sur la commune de Bizanos
- 1 terrain sur la commune de Gelos
- 2 terrains sur la commune de Jurançon

### Analyse comparée: localisation des terrains soumis à l'étape 3

- Limite communale
- X Emplacement du terrain

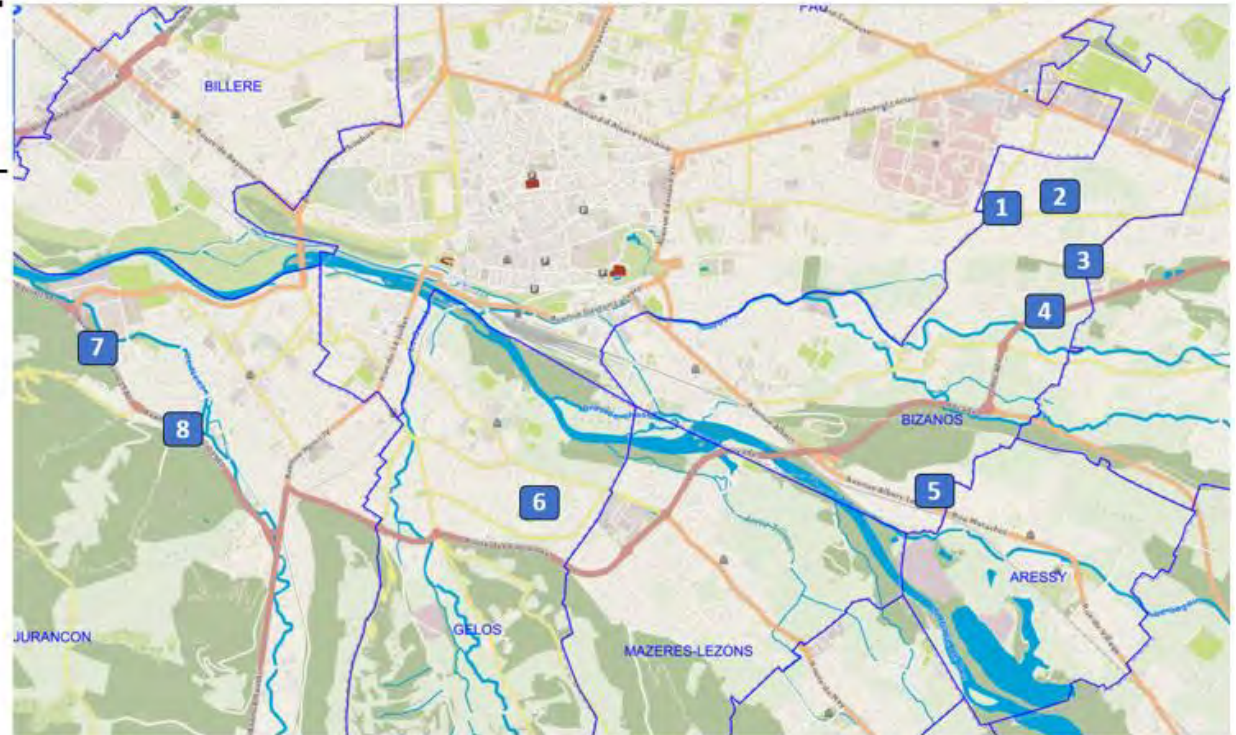


Tableau : notation des 8 terrains selon les 6 critères retenus

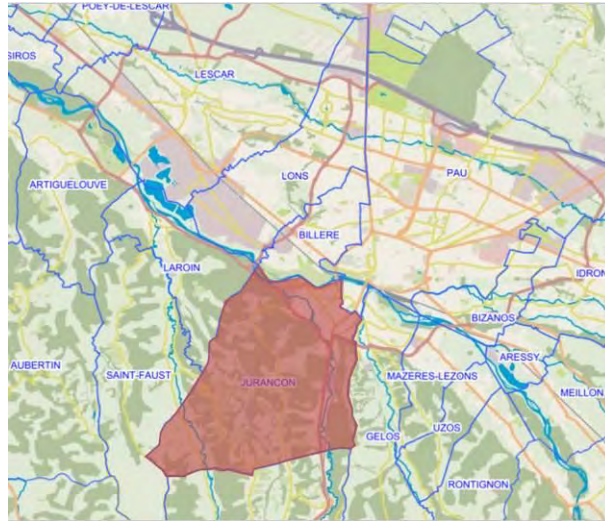
		NOTATION						TOTAL
		Proximité services publics (écoles, mairie)	Proximité autre services (commerces, santé)	Proximité Transport en commun	Valeur foncière	Durété foncière	Acceptabilité voisinage	
1	commentaires	Mairie: 2,8km; 1,9km (maternelles) à 2,4km (primaire)	Pharmacie: 350m Docteur: 300m alimentaires: 1km (Auchan)	120m ligne7 250m ligne14	zonage Ubc prox trespoey	deux propriétaires identiques pour les deux parcelles	8 riverains directs	6
	NOTE	0	2	3	0	1	0	
2	commentaires	Mairie: 3,4km Écoles: 2,4km (maternelles) à 3km (primaire)	Pharmacie: 500m Docteur: 500m alimentaires: 750m (Auchan)	300m ligne7 500m ligne14 et 15	zonage Ubc	deux parcelles avec deux propriétaires distincts	5 riverains directs	5
	NOTE	0	2	3	0	0	0	
3	commentaires	Mairie: 3,2km Écoles: 2,2km (maternelles) à 2,8km (primaire)	Pharmacie: 1km Docteur: 1km alimentaires: 500m (superU)	500m ligne14	zonage Ubc	un terrain - 3 propriétaires	6 riverains directs	6
	NOTE	0	2	3	0	1	0	
4	commentaires	Mairie: 2,6km Écoles: 2,1km (maternelles) à 2,6km (primaire)	Pharmacie: 1,5km Docteur: 1,4km alimentaires: 900m (superU)	1km ligne15	zonage Ubc- prox rocade et peu central	trois parcelles avec deux groupes de propriétaires distincts	5 riverains directs	5
	NOTE	0	1	2	2	0	0	
5	commentaires	Mairie: 2,1km Écoles: 2,4km (maternelles) à 1,7km (primaire)	Pharmacie: 1,9km Docteur: 1,8km alimentaires: 2km (VIVAL)	200m ligne804 (Région)	zonage Ubc - peu central	une seule propriétaire	7 riverains directs voire + (lots à bâtir?)	6
	NOTE	0	1	3	1	1	0	
6	commentaires	Mairie: 650m, Écoles: 650m (maternelles et primaire)	Pharmacie: 500m Docteur: 1km alimentaires: 500m (VIVAL) – 850m (leclerc)	200m (ligne 5) 450m (ligne 15)	zonage Ubc	quatre parcelles avec trois propriétaires distincts	5 voire 6 riverains directs	7
	NOTE	2	2	3	0	0	0	
7	commentaires	Mairie: 1,7km, Écoles: 1,5km (maternelles et primaire)	Pharmacie: 1,2km, Docteur: 1,5km alimentaires: 10m (Lidl)	300m (ligne 14 et 15)	zonage Ngv	deux parcelles dont une propriété de l'agglomération	1 riverain direct	13
	NOTE	1	1	3	3	2	3	
8	commentaires	Mairie: 700m, Écoles: 850m (maternelles et primaire)	Pharmacie: 950m Docteur: 750m alimentaires: 1km (intermarché)	750m (ligne 14 et 15 C et T1)	zonage Ubc - prox rocade	une parcelle, 6 propriétaires	2 riverains direct	10
	NOTE	2	2	2	1	1	2	

Le terrain n°7 arrive premier de l'analyse comparée.

## 4.2. Le site retenu

### 4.2.1. Un site central en cœur d'Agglomération

Situé au Sud du territoire de l'agglomération en rive gauche du gave de Pau, la ville de Jurançon fait partie de l'Agglomération Pau Béarn Pyrénées. D'une superficie de 1880 hectares, bordée au nord par Billère et Pau, elle compte 7 098 habitants (Population légale année 2018 INSEE).



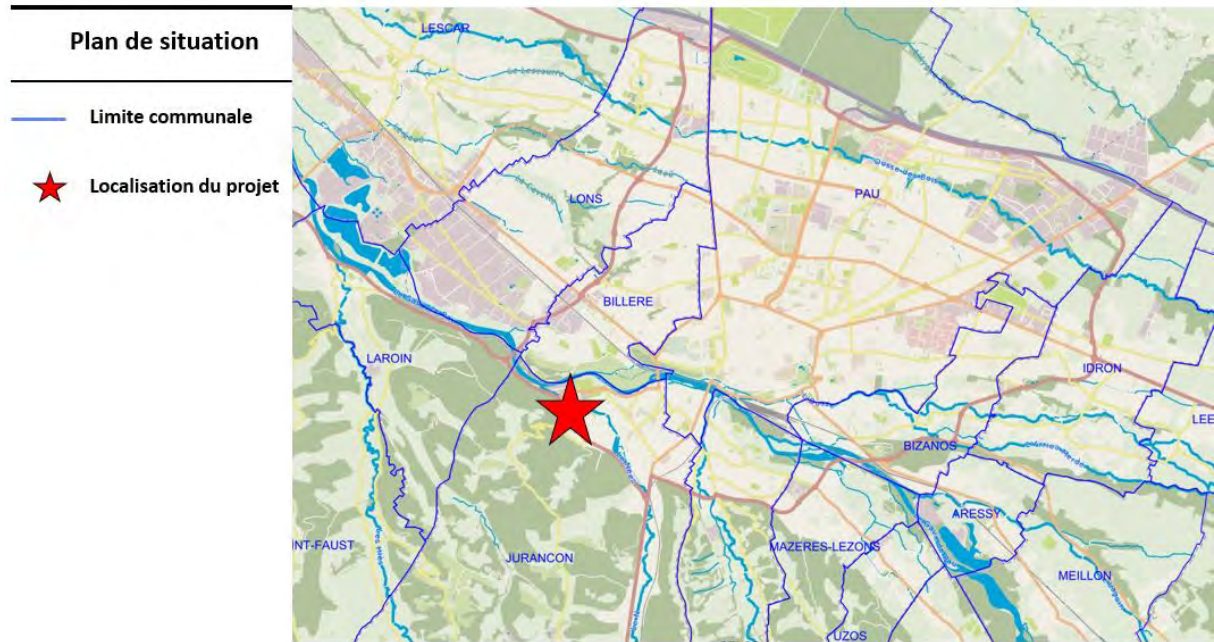
Localisation de la ville de Jurançon au sein de la CAPBP

Commune urbaine, Jurançon fonctionne en étroite interdépendance avec le reste du cœur urbain composé, avec Jurançon, des communes de Pau, Billère, Lons, Lescar, Gelos, Mazères Lezons et Bizanos. Elle s'inscrit dans la continuité du tissu urbain de la ville centre.

Renommé pour son vin blanc AOC qui porte son nom, le « Jurançon », son territoire présente 3 identités paysagères :

- la plaine du gave où a été implanté le bourg primitif « la Bielle », et aujourd'hui totalement urbanisée
- les coteaux qui couvrent plus de 80% des territoires et sont formés de plusieurs lignes parallèles (coteaux de Guindalos, de Monplaisir, de Rousse et de Saint-Faust). Un habitat dispersé ponctué de châteaux et demeures remarquables façonne ce paysage.
- Les vallées du Néez, de l'Arribeu et de las Hiès. La vallée étroite du NEEZ, soumise fortement au risque d'inondation est en partie construite le long de la RN 134 (axe France/Espagne - entrée Sud de l'agglomération paloise)

Les coteaux jurançonnais font figure d'exception avec d'une part le développement de la viticulture autour de l'AOC du Jurançon, et d'autre part en tant qu'espace de loisirs « naturels » de proximité.



La commune est desservie par un réseau routier important : la RN134 (axe Pau /Gan/Oloron/Saragosse); la RD 802 (axe Artiguelouve/Jurançon/Idron).



Périmètre de projet

Le projet de terrain familial se situe :

- Au nord-est en bordure de l'avenue du 18 juin 1940 (RD 802)
- Au sud-ouest adossé au pied de coteau
- Au nord-ouest à proximité du Magasin Lidl
- Au sud-est à côté d'une maison d'habitation

Dans son environnement immédiat, le projet bénéficie d'un positionnement central, à proximité des commerces et principaux services et équipements

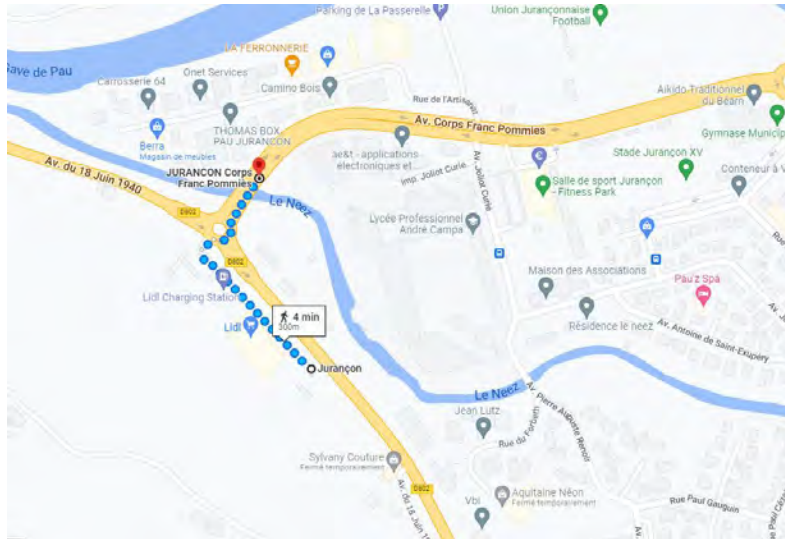
➤ Desserte en transport en commun

Le projet se situe à 300m de l'arrêt Jurançon LP Corps Franc Pomiès, desservi par les lignes 14 et 15 :

- n°14 entre Jurançon et l'est de Pau en passant par le pôle universitaire de Pau et des Pays de l'Adour.
- N°15 entre Jurançon et l'est de Pau en passant par la commune de Gelos.



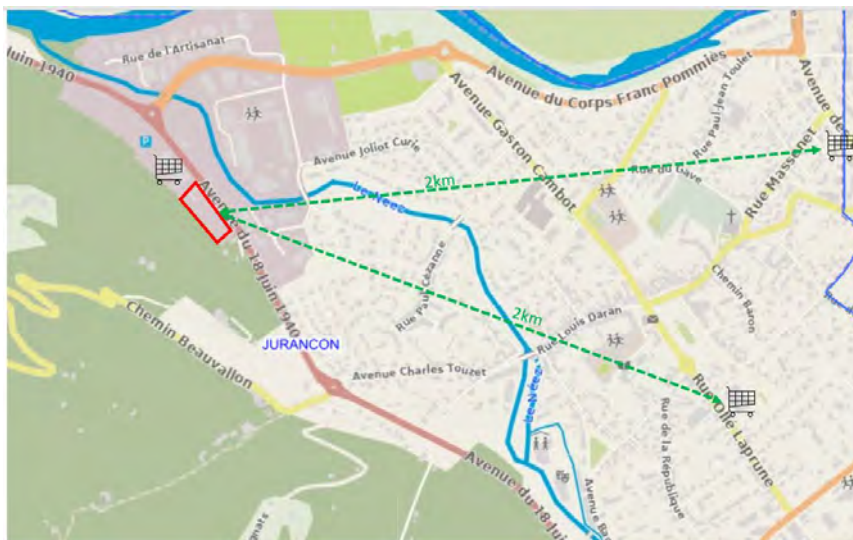
De plus, le projet est à moins de 700m d'un arrêt desservi par une des 4 lignes Temporis à haute fréquence, **puisque l'arrêt LP A.Campa** est desservi par la ligne T1 qui relie le centre-ville de Jurançon, la gare de Pau, le centre-ville de Pau, la **clinique Marzet jusqu'à l'hôpital**.



Arrêt de bus le plus proche du projet

➤ Un projet à proximité des principaux services et équipements

Le centre-ville est organisé autour d'une grande place (la place du Junquet). Les commerces encore nombreux, les services publics et privés (banques, mairie, poste) et un marché hebdomadaire font de ce centre un endroit vivant et dynamique.

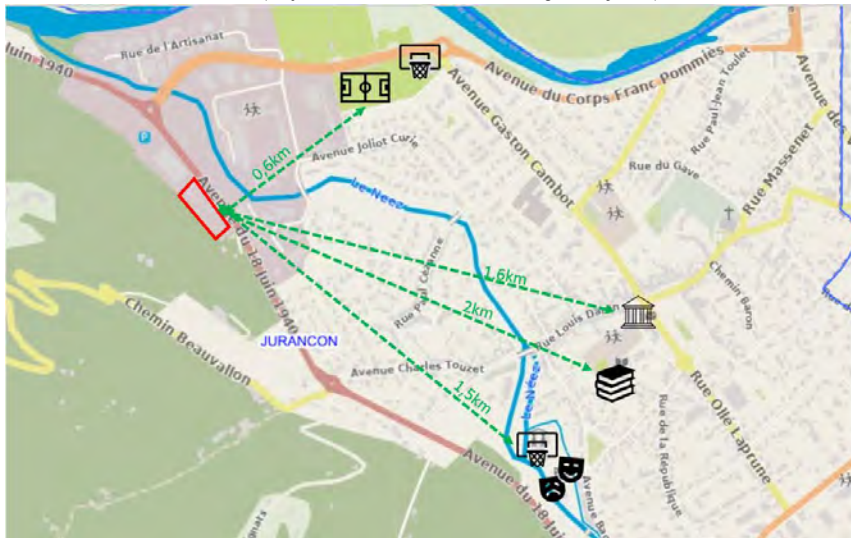


Positionnement du projet vis-à-vis des commerces alimentaires

La commune dispose de nombreux équipements publics (3 groupes scolaires, 2 collèges, un lycée professionnel, un EHPAD, une crèche "Les P'tits Bouchons", un centre de loisirs, une médiathèque, une cuisine centrale, un complexe sportif et des terrains de sport). La base d'eaux vives du pont d'Espagne fait partie **des équipements sportifs de la commune**. La reconversion d'une ancienne friche industrielle, dans le quartier du Bernet, abrite aujourd'hui le nouveau pôle culturel : l'Atelier du Neetz.



Positionnement du projet vis-à-vis des écoles, collèges et lycée professionnel

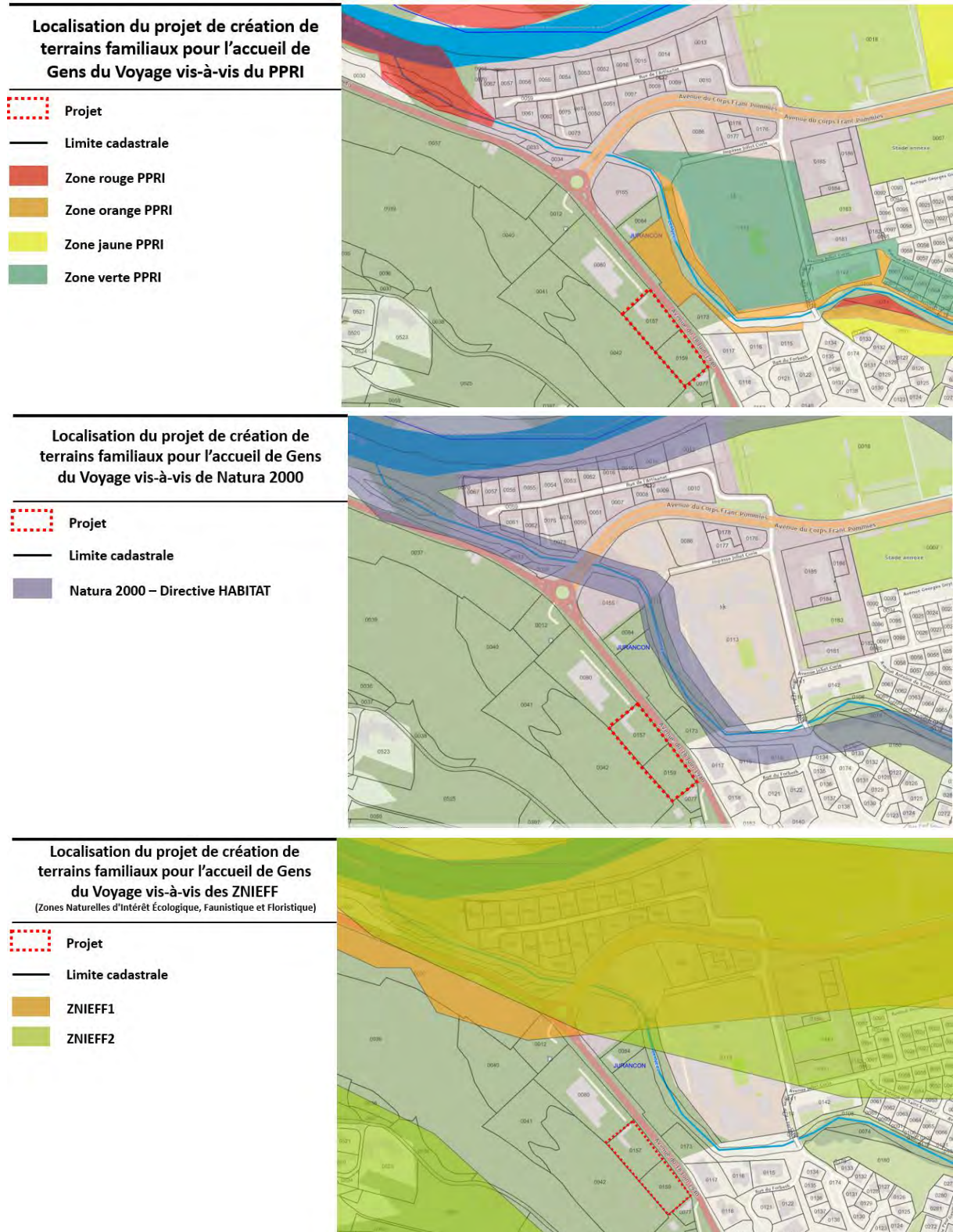


Positionnement du projet vis-à-vis des équipements sportifs et culturels



Positionnement du projet vis-à-vis des infrastructures de santé

Par ailleurs, aucun site Natura 2000 n'est inclus dans le périmètre de projet, qui n'est recouvert par aucune zone d'inventaires (ZNIEFF), ni aucune zone de protection. Le projet n'est pas non plus soumis à un PPRI.



Le projet de terrain familial pour les gens du voyage à Jurançon offre, par son positionnement et sa bonne **desserte, toutes les qualités qui permettent d'envisager la réalisation d'un projet facilitant l'accueil d'une** population cible, dans les meilleures conditions d'intégration au plan urbain.

#### 4.2.2. Un site de projet aujourd'hui déqualifié

Le site de projet est constitué de deux parcelles. La parcelle cadastrée AC n°159 acquise par l'Agglomération en date du 29 avril 2021, appartenait jusqu'alors à l'association dénommée « L'ENSOLEILLADE ». La parcelle est non bâtie et est constituée à ce jour d'un prês et de taillis.

La seconde parcelle, cadastrée AC n° 157, sous propriété privée, est occupée par un bâti adossé en limite séparative au foncier du commerce situé au nord-ouest (magasin Lidl).

Ce bâtiment semble, depuis l'espace public, fortement dégradé.



Vu du bâti de la parcelle AC n°157 depuis l'espace public

En comparant la vue aérienne avec le cadastre, une partie du bâti est inexistant.



Comparaison entre cadastre et vue aérienne (prise d'image en 2020)

La parcelle AC n°157 semble néanmoins être occupée, puisque la présence de la même caravane a été constatée à plusieurs reprises.



Suspicion d'occupation de la parcelle AC 157

### 4.3. Conditions d'insertion du projet dans l'environnement : un projet qui prend en compte l'environnement

#### 4.3.1. Un accès mutualisé pour limiter les conflits d'usages

Compte tenu de la desserte viaire du site, la **gestion mutualisée de l'accès a été privilégiée** : le projet se développera depuis le giratoire, avec un accès unique en entrée sortie.

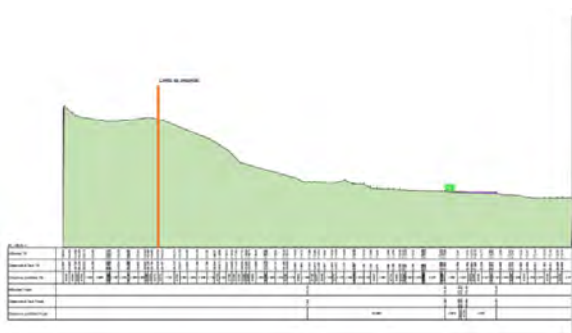
**L'accès est** ainsi prévu depuis le giratoire qui dessert le magasin LIDL, via une servitude de passage.



Accès à la parcelle via une servitude

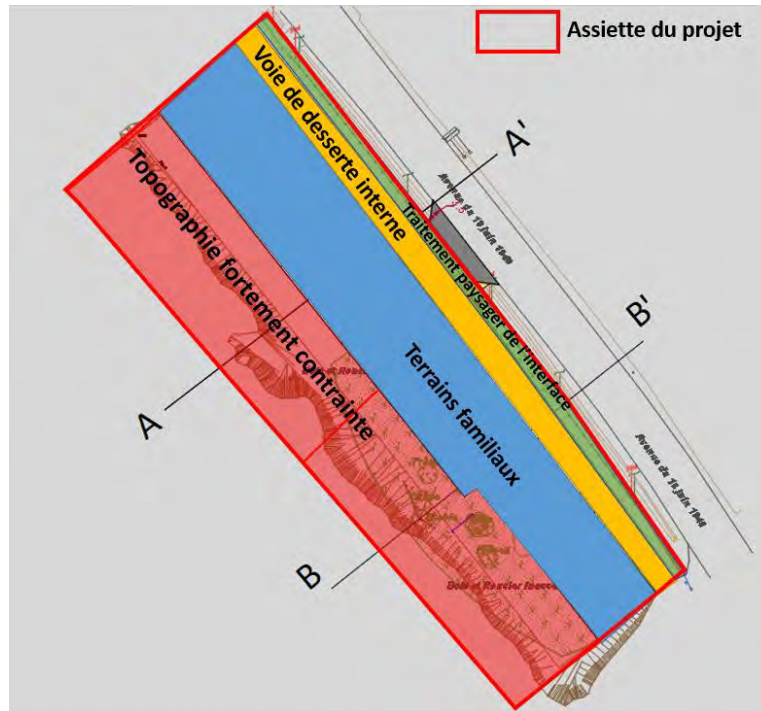
#### 4.3.2. Un aménagement qui tient compte du contexte topographique et géotechnique

Le projet se situe sur une assiette foncière en pied de coteau, avec pour conséquence une topographie contrainte sur une partie des terrains.



Situation topographique de l'assiette foncière





*Principe d'organisation du projet prenant en compte l'environnement*

En vue de proposer un projet rationalisé, l'enjeu majeur relève de **réussir l'insertion** paysagère et urbaine tout en optimisant **la parcelle contrainte d'une part par la rocade, d'autre part par le pied de coteau. L'ambition est de parvenir à créer un nouvel espace** alliant densité et compacité, tout en accueillant un nombre suffisant de caravanes au sein de l'espace à aménager. **Le choix d'une** organisation « en peigne » favorise la prise en **compte de l'existant** et la mise en recul de la rocade.



## 5. Conclusion sur l'utilité publique de l'aménagement

### 5.1. L'opportunité du projet

Le projet de terrains familiaux pour l'accueil de Gens du Voyage représente :

- l'opportunité de répondre à un objectif de diversité sociale **majeur pour l'Agglomération** avec la **création d'une offre foncière adaptée à l'attention** de ménages vulnérables. Ainsi, le projet répond à la pénurie **de l'offre d'accueil et d'habitat** disponible face à une demande avérée, croissante et insatisfaite des gens du voyage (cf. 3.2).
- l'opportunité de répondre aux évolutions de mode de vie vers plus de sédentarisation (cf. 3.2.2).
- l'opportunité d'inscrire de manière licite des ménages, à proximité des équipements et des services. (cf. 4.2.1).
- l'opportunité de réduire la précarité **d'un public marginalisé** en offrant un environnement salubre aux futurs usagers, dans une démarche de respect des différentes composantes environnementales du site (cf. 4.3.)

### 5.2. La nécessité de l'expropriation

De par ses compétences en **aménagement de l'espace, habitat et logement et politique de la ville**, l'Agglomération entend apporter une réponse à la demande de la part des ménages dans un contexte où :

- Au niveau national, la population des gens du voyage aspire de plus en plus à la sédentarisation
- Les ménages présents en nombre sur le territoire, en recherche de solution semi-sédentaire à **sédentaire, rencontrent des difficultés d'accès à une offre régulière et adaptée à leurs besoins.**
- **Les aires d'accueil sont majoritairement utilisées pour de l'occupation longue durée**
- **Le phénomène d'errance est de plus en plus marqué**
- Le foncier disponible, urbanisable et à proximité des services et équipements est contraint sur le **cœur d'Agglomération.**

A ce jour, la collectivité maîtrise partiellement la surface de projet ; **la parcelle cadastrée AC n°159 d'une contenance de 3 223 m<sup>2</sup> a été acquise par l'agglomération en date du 29 avril 2021.** La seconde parcelle, **cadastrée AC n°157 d'une contenance d'environ 3 855 m<sup>2</sup> quant à elle n'a pas pu faire l'objet d'un accord amiable, malgré des négociations menées avec les trois héritières de l'ancien propriétaire, identifiées par un cabinet spécialisé en généalogie en septembre 2021 (courriels proposant une rencontre en avril 2021, courriers d'offre d'acquisition amiable en novembre 2021 puis en janvier 2023).**

La programmation **sociale affirmée** constitue un véritable enjeu d'intérêt général.

Aussi, afin de garantir la maîtrise de la totalité du foncier nécessaire à la réalisation de ce projet, de fiabiliser les délais de sortie de l'opération et face à l'impossibilité ce jour de trouver une entente pour l'achat de la seconde parcelle, il est proposé d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour se donner la possibilité d'acquérir ce bien par voie d'expropriation.

**Ce projet porté par l'Agglomération Pau Béarn Pyrénées est au cœur de ses compétences.** En permettant **d'étoffer l'offre à destination d'un public stigmatisé et précarisé,** l'Agglomération prend la mesure des enjeux du projet à travers la déclinaison des objectifs **qu'elle se fixe pour sa réalisation.**

Ce projet de terrains familiaux pour les gens du voyage mérite et nécessite une action publique.

### 5.3. Le bilan coût avantage **justifiant de l'utilité publique des travaux d'aménagement**

#### ➤ **Bilan du coût de l'opération**

L'estimation des coûts liés à l'aménagement de terrains familiaux se décompose de la façon suivante :

- la création d'une voie de desserte interne et la viabilisation
- la création d'un module de vie par terrain familial
- les frais d'études diverses (MOE, géotechniques, géomètre) et taxes
- les acquisitions foncières y compris les démolitions

Désignation	€TTC
Travaux d'aménagement	700 000,00
Modules de vie	250 000,00
Frais d'études et taxes	100 000,00
Foncier - dont démolitions	150 000,00
<b>Montant total</b>	<b>1 200 000,00</b>

Cette estimation prévisionnelle totale de l'opération est d'environ **1.2M€TTC** hors provision pour hausse des prix.

#### ➤ **Bilan des avantages et inconvénients de l'opération**

La maîtrise du foncier et les acquisitions foncières que ce soit par voie amiable ou par voie d'expropriation sont la seule garantie pour la conduite de ce projet, qui passe par la démolition du bâti existant en vue de la réalisation d'une opération d'ensemble.

La mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique est donc une nécessité pour que cette opération se réalise. Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu ont été exposées dans la partie 4. Y a été développé l'intérêt que représente l'opération, à savoir :

- créer une offre dédiée à des ménages vulnérables, participant à la diversité sociale et urbaine du territoire à travers un îlot de vie ouvert sur la ville et intégré au tissu urbain,
- préserver la **qualité paysagère d'un site**

La pression de la demande, compte tenu d'une communauté de gens du voyage nombreuse en voie de semi-sédentarisation, reste prégnante dans un contexte **où l'offre** demeure encore limitée. **Sur l'ensemble du territoire**, concilier proximité des services et équipements avec une bonne cohabitation complexifie la recherche de foncier.

**La création d'une offre dédiée renforce l'offre d'accueil sur le territoire**, permet de réduire la précarité des ménages qui y auront accès et participe également à la mutation d'un **espace aujourd'hui déqualifié** (maison en ruine) ou sans usage **en vue d'une meilleure organisation à l'échelle du territoire.**

**Par la création d'une offre spécifique, l'Agglomération ambitionne de répondre à ces forts besoins.**

Le bilan coûts/avantage conclut à la pertinence du scénario présenté.

Aussi, compte tenu de **ces enjeux, il apparait donc que l'utilité publique peut être établie.**



COMMUNE DE JURANCON  
**Terrains familiaux pour l'accueil de Gens du Voyage**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
PREALABLE A LA **DECLARATION D'UTILITE**  
PUBLIQUE (DUP) EN VUE DE LA REALISATION DE  
**TRAVAUX D'AMENAGEMENT**

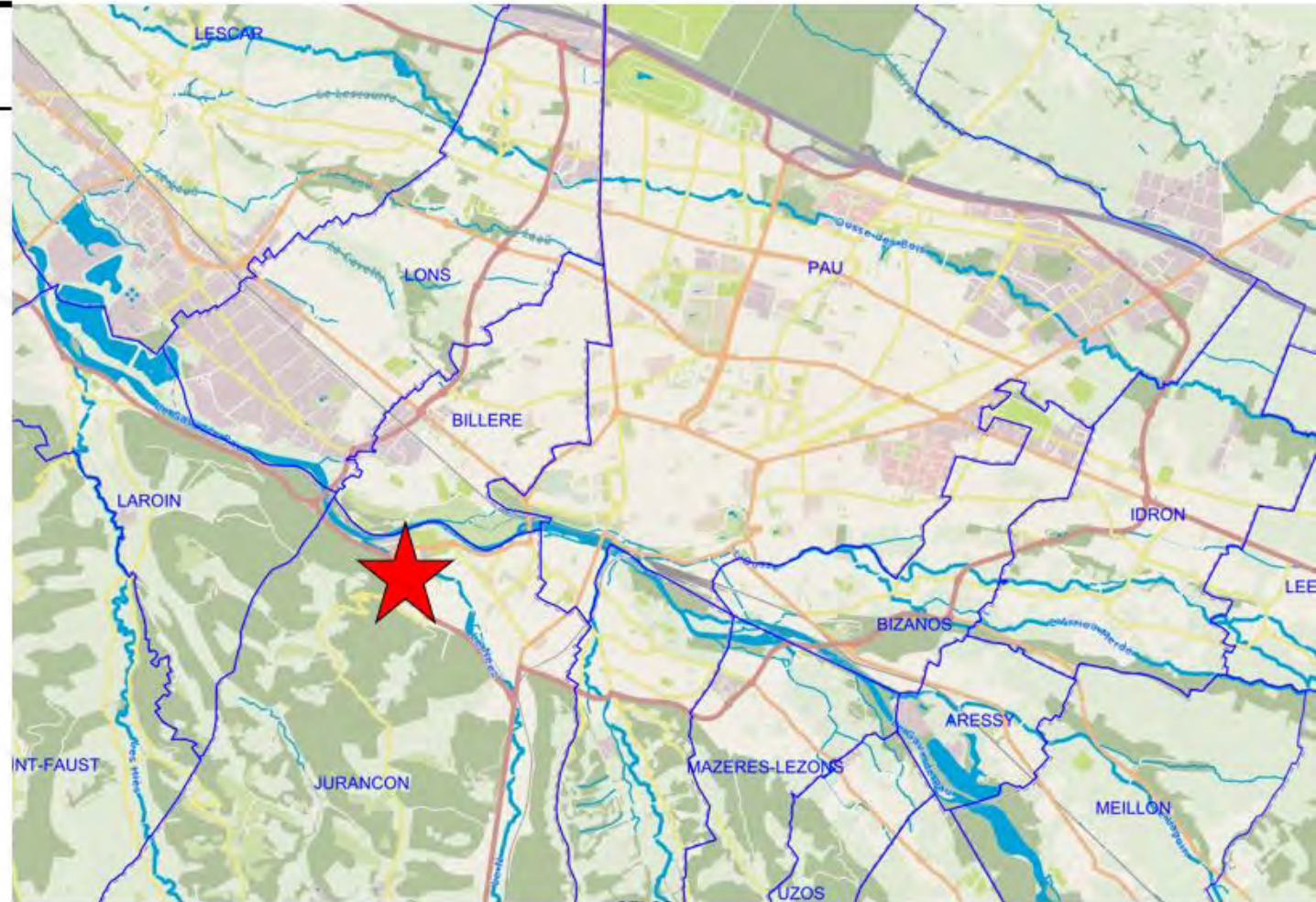


PLAN DE SITUATION

- Mars 2023

## Plan de situation

- Limite communale
- ★ Localisation du projet





COMMUNE DE JURANCON  
**Terrains familiaux pour l'accueil de Gens du Voyage**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
PREALABLE A LA DUP EN VUE DE LA  
**REALISATION DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT**



PLAN GENERAL DES TRAVAUX






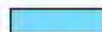

- Mars 2023 -

## Projet de création de terrains familiaux pour l'accueil de Gens du Voyage – option A

-  Périmètre de la DUP (≈0,7ha)
-  Limite cadastrale
-  Module de vie (≈ 30m<sup>2</sup>SP)
-  Voie d'accès
-  Terrain familial (entre 300m<sup>2</sup> et 400m<sup>2</sup>)
-  Aire de retournement



## Projet de création de terrains familiaux pour l'accueil de Gens du Voyage – option B

-  Périmètre de la DUP (≈0,7ha)
-  Limite cadastrale
-  Module de vie (≈ 30m<sup>2</sup>SP)
-  Voie d'accès
-  Terrain familial (entre 300m<sup>2</sup> et 400m<sup>2</sup>)
-  Aire de présentation pour la collecte des déchets
-  Sortie sécurisée par un dispositif dédié exclusivement au SDIS







COMMUNE DE JURANCON

## Terrains familiaux pour l'accueil de Gens du Voyage

### DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PREALABLE A LA **DECLARATION D'UTILITE**  
PUBLIQUE (DUP) EN VUE DE LA REALISATION DE  
**TRAVAUX D'AMENAGEMENT**



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS  
IMPORTANTES

- Mars 2023 -

Un descriptif des travaux est proposé ci-après à titre indicatif et illustre le **parti d'aménagement** retenu.

➤ Rappel des orientations et de la réglementation

**Les principes d'aménagement du projet reposent sur les orientations suivantes :**

- Proposer un unique accès depuis le commerce limitrophe, avec une seule entrée/sortie
- Structurer le projet le long du pied de coteau, sur lequel viennent **s'adosser** les terrains familiaux selon une organisation en « peigne »
- Assurer une mise en retrait du projet par rapport à la route départementale
- Proposer le confortement **d'une trame paysagère** le long de la route départementale pour prendre en compte les éléments du paysage et du tissu urbain.

Chaque terrain familial devra être réalisé conformément aux normes en vigueur, et notamment au décret du 26 décembre 2019 :

- au minimum de 2 places de caravane, étant précisé que chaque place de caravane dispose **d'une superficie de 75m<sup>2</sup>/place, hors espaces** collectifs, hors bâti, hors espace réservé au stationnement de véhicules et circulations internes de l'aire ou du terrain.
- un espace réservé au stationnement contigu à chaque place et avoir une capacité d'au moins deux véhicules par place de caravane.
- un module de vie composé:
  - d'une pièce destinée au séjour qui comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :
    - Un espace de cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide;
    - Un éclairage naturel suffisant et un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.
  - d'un bloc sanitaire pour une à six résidences mobiles qui intègre au moins un lavabo, une douche et deux cabinets d'aisance et dont l'accès doit être possible depuis l'extérieur et depuis la pièce destinée au séjour. La pièce destinée au séjour et le bloc sanitaire doivent être accessibles aux personnes en situation de handicap.
  - des éléments d'équipement et de confort suivants :
    - Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques de la pièce ;
    - Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur des constructions la distribution avec une pression et un débit suffisant pour l'utilisation normale des occupants ;
    - Une installation d'évacuation des eaux usées empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
- **points d'eau et prises électriques extérieurs, avec compteurs individuels pour l'eau et l'électricité**
- Être clôturé

Il est prévu la réalisation de 6 à 7 terrains familiaux, de contenance pouvant varier de 300m<sup>2</sup> à 400m<sup>2</sup>, voire 600m<sup>2</sup> suivant le découpage.

➤ Modules de vie

Chaque terrain familial disposera **d'un module de vie d'environ 30m<sup>2</sup>SP, et permettra d'accueillir entre 2 et 4 caravanes par terrain.**

**La surface de plancher globale s'élèvera entre 180 et 210 m<sup>2</sup> SP.**

➤ Voiries ouvertes à la circulation motorisée

Une voie **interne d'accès** le long de la route départementale **permettant l'accès aux** terrains familiaux.

Des discussions sont en cours avec les services du Département afin de **1) faciliter l'intervention des services de la collecte et du SDIS, et 2) parvenir à une meilleure rationalisation du foncier.**

Ce scénario alternatif (Option B) consisterait à supprimer le dispositif de retournement et:

- **créer une aire de présentation depuis l'avenue du 8 mai 1945, évitant ainsi aux services de la collecte d'effectuer un demi-tour ; un cheminement interne à l'opération** permettra, dans ce scénario, aux usagers des terrains familiaux de présenter leur bac les jours de collecte.
- créer une sortie **débouchant sur l'avenue du 8 mai 1945 à l'extrémité sud-est** des terrains, exclusivement réservé à l'accessibilité pompier, cet accès devant nécessairement être sécurisé via un dispositif dédié.

➤ Les réseaux

L'**avenue du 18 juin 1940** est pourvue par les différents réseaux nécessaires à la viabilisation de l'**opération**. Déjà présents, ils permettront donc de viabiliser le projet par piquage et extension.



COMMUNE DE JURANCON  
**Terrains familiaux pour l'accueil de Gens du Voyage**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
PREALABLE A LA **DECLARATION D'UTILITE**  
PUBLIQUE (DUP) EN VUE DE LA REALISATION DE  
**TRAVAUX D'AMENAGEMENT**



APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

- Mars 2023 -

L'estimation des coûts liés à l'aménagement de terrains familiaux se décompose comme suit :

➤ Aménagement des terrains familiaux

Ce poste inclus la **préparation du terrain, la création d'une voie de desserte interne, la viabilisation** des terrains familiaux

➤ Modules de vie

Les modules de vie respecteront les normes en vigueur, et notamment le décret du 26 décembre 2019.

**Chaque module aura une superficie d'environ 30m<sup>2</sup>SP, et se composera principalement d'une** pièce de vie avec cuisine aménagée **et d'un** bloc sanitaire.

➤ Acquisitions foncières

Le total des acquisitions foncières inclut les acquisitions réalisées dans le cadre du projet, et à réaliser, et les frais divers comme notamment les indemnités de remploi (selon estimation des Domaines).

Le coût de la démolition a également été inclus.

**Cette estimation correspond à l'ensemble des coûts d'acquisition et de libération des biens** nécessaires à la réalisation du projet.

➤ Frais divers et taxes

**Il est également pris en compte les frais d'étude** (MOE, géotechniques, géomètre) et également **les diverses taxes qui s'appliqueront.**

Cette estimation prévisionnelle totale de l'opération est d'environ **1.2M€TTC** hors provision pour hausse des prix.

Désignation	€TTC
Travaux d'aménagement	700 000,00
Modules de vie	250 000,00
Frais d'études et taxes	100 000,00
Foncier - dont démolitions	150 000,00
<b>Montant total</b>	<b>1 200 000,00</b>

Le coût des travaux sera supporté par l'**Agglomération** qui les réalisera et les financera.

Des subventions **de l'Etat** sont mobilisables à hauteur **d'environ 20k€HT/place de** caravane.



COMMUNE DE JURANCON

## Terrains familiaux pour l'accueil de Gens du Voyage

### DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE (DUP) EN VUE DE LA REALISATION DE  
**TRAVAUX D'AMENAGEMENT**



## INDEX DES SIGLES

- Mars 2023 -

CAPBP : **Communauté d'Agglomération** Pau Béarn Pyrénées

DUP : **Déclaration d'Utilité Publique**

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

PLH : **Plan local de l'habitat**

RD : Route Départementale

VRD : Voirie et Réseaux Divers

ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



COMMUNE DE JURANCON  
**Terrains familiaux pour l'accueil de Gens du Voyage**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
PREALABLE A LA **DECLARATION D'UTILITE**  
PUBLIQUE (DUP) EN VUE DE LA REALISATION DE  
**TRAVAUX D'AMENAGEMENT**



ANNEXES

- Mars 2023 -



# ANNEXE 1 : DELIBERATION DE L'EXPROPRIANT DE LANCEMENT D'UNE PROCEDURE DE DUP

Copie de la Délibération du **XX**

## ANNEXE 2: EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLUI

PLUi, approuvé le 19 décembre 2019 et modifié en date du 23 septembre 2021 – Extrait zonage Ngv :

### TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

#### CARACTERE DE LA ZONE N :

La zone naturelle et forestière, « Zone N », correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

« e » : Secteur ayant un potentiel écologique fort constitutif des trames vertes et bleues.

« r » : Secteur isolé des anciens sites à usage industriel en reconversion (anciens puits de gaz, anciennes décharges...) destinés à être réhabilités pour des installations et constructions en lien avec les énergies renouvelables (fermes photovoltaïques, etc.) ou autres activités permettant de revaloriser ces espaces artificialisés.

« gs » : secteur naturel de saligues destiné à l'extraction de matériaux soumise à des conditions environnementales.

« gsy » : secteur naturel de saligues destiné à l'implantation des bâtiments nécessaires aux activités d'extraction et de valorisation des matériaux des carrières.

« j » : Secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées\* privées.

« l » : Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, camping, restauration, éducative ou pédagogique.

« gv » : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté).

« m » : Secteur soumis au risque de mouvement du sol.

« s » : Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services ayant une vocation sociale ou de santé.

« c » : Secteur naturel dédié à des activités de maraîchage

#### Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement dispose que les règles formulées pour cette zone s'appliquent au(x) lot(s) de lotissement.

**Pour tous les secteurs concernés par un risque inondation, il conviendra de se référer au règlement du PPRI de la commune concernée ou à l'annexe relative aux zones inondables hors PPRI ceux-ci s'imposant au présent règlement.**

## **I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2, y compris les installations photovoltaïques au sol.

### **ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions, installations et aménagements ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux réservoirs de biodiversité. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

#### **ARTICLE N 2.1 : Dispositions générales :**

**ARTICLE N. 2.1.1 : Sont autorisées dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de jeu et de stationnement qui leur sont nécessaires ; les occupations ou utilisations du sol liées à la mise en valeur des sites écologiques ou fossilifère remarquables ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ;
- Les plans d'eau directement liés à l'irrigation agricole, sous réserve de présenter une bonne insertion paysagère ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, centrale hydroélectrique, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Un abri pour animaux (autres que les bâtiments à usage agricole) par unité foncière\* si l'ensemble des conditions est réuni :
  - ✓ l'abri est complémentaire d'une unité foncière consacrée à la pâture ou aux parcours des animaux
  - ✓ la construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - ✓ au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur
  - ✓ l'emprise au sol\* de la construction ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>

184

- le changement de destination (habitat, bureaux, commerces, services ...) des bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine exceptionnels, dans le respect des caractéristiques architecturales qui font leur valeur.

**ARTICLE N. 2.1.2 : Sont autorisés dans la zone N, à l'exception de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**A. Les constructions, installations et aménagements nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière**

**B. L'adaptation, la réfection et l'extension, des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les annexes accolées) à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :**

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

**C. la construction, la réfection ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :**

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup> extensions comprises.

**D. la construction de piscine non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :**

- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2020 ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- la superficie des bassins ne doit pas excéder 70 m<sup>2</sup>

**E. le changement de destination, y compris pour de l'habitation, des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2020 identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :**

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs (campings, gîtes, etc.) et leurs annexes ;
- la surface au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 39 m<sup>2</sup> ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

**F. Les extensions des constructions et installations à usage d'activités économiques**

185

existantes (entreprises, maisons de retraite, maisons de repos, de convalescence, restauration, artisanale, entreprise de recyclage, etc.) à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes ;
- l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 40% de l'emprise au sol de la construction principale existante.

**G.** L'extension des constructions agricoles existantes nécessaires à des exploitations agricoles existantes ainsi que les constructions nouvelles nécessaires à la mise aux normes des installations existantes qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

**H.** les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif, exclusivement sous maîtrise d'ouvrage publique, liées à l'accueil des gens du voyage qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

**ARTICLE N 2.2 : Dispositions particulières aux secteurs indicés :**

En complément des occupations et installations autorisées dans l'ensemble de la zone N à l'article N. 2.1.1, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes.

**ARTICLE N. 2.2.1 : Dans le secteur Ne :**

Aucune construction ne sera autorisée à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article N2-1-1.

**ARTICLE N. 2.2.2 : Dans le secteur Nr (à condition d'éviter toute construction ou aménagement dans un rayon de 10m autour des anciens puits de gaz et de 5m autour des anciens puits à huile excepté dans le cas de centrales photovoltaïques au sol et de tout projet démontable qui n'est pas de nature à compromettre une éventuelle intervention sur les anciens puits) :**

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergie renouvelable et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations ;
- les constructions, installations et aménagements liées aux activités d'artisanat, agricole, de loisir, de stockage, de transformation et de recyclage des matières premières.

**ARTICLE N. 2.2.3 : Dans le secteur Ngs :** pour tous les projets ne résultant pas des modalités des arrêtés préfectoraux déjà attribués, l'exploitation du gisement, les installations nécessaires à l'extraction de matériaux et l'exploitation du gisement, à condition de respecter les mesures édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue à cet effet, et notamment :

- que les remises en état effectuées assurent le fonctionnement écologique des lieux ;
- de limiter la profondeur d'extraction afin de ne pas atteindre le niveau d'étiage historique, dans un objectif de réaménagement ;
- de ne pas créer de zone d'extraction en fosse profonde ;
- de restituer après extraction, un espace naturel de milieux humides en lien avec le Gave de Pau, qui permette la réinstallation de la saligue et le développement d'espaces agricoles ;
- de restituer après extraction, un espace qui s'inscrive dans l'orientation d'aménagement de l'ensemble du secteur d'étude repéré au PLUi ;

- de limiter le périmètre des zones d'extraction et des travaux de réaménagement aux secteurs indiqués sur l'Orientation de Programmation et d'Aménagement.

**ARTICLE N. 2.2.4 : Dans le secteur Ngsy :** les constructions nécessaires à l'extraction de matériaux, l'exploitation du gisement et la valorisation des produits des carrières, les entrepôts et le recyclage des matériaux (y compris du bois), des bureaux et services, les activités artisanales et commerciales liée à l'activité existante et à la fonction d'entrepôt.

Il conviendra de limiter les exhaussements de sol aux emprises des nouvelles constructions et sous réserve de l'appréciation du risque inondable.

**ARTICLE N. 2.2.5 : Dans le secteur Nj :**

- les abris de jardins d'une emprise au sol égale ou inférieure à 10 m<sup>2</sup> par unité cultivée ;
- un local technique collectif d'une surface de plancher\* inférieure à 39 m<sup>2</sup> à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur ;
- les aires de stationnement nécessaires bon fonctionnement des jardins familiaux ou groupements d'unités cultivées\* privées.

**ARTICLE N. 2.2.6 : Dans le secteur NI :**

**A condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt écologique du site :**

**A.** les constructions, installations et aménagements ainsi que les changements de destination nécessaires aux services ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, camping, restauration, éducative ou pédagogique (y compris les fermes pédagogiques), les activités équestres (dont les écuries, et manèges).

**B.** les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement de loisirs (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.).

**C.** les constructions à usage d'habitation dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage.

**D.** l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol\* avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>,
- l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet, un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

**E.** La construction, la réfection ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi de 2020, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière\*,
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;

- l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup> extensions comprises.

**F. La construction de piscine non couverte si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :**

- elle doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2020 ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- la superficie des bassins ne doit pas excéder 70 m<sup>2</sup>

**ARTICLE N. 2.2.7 : Dans le secteur Ngv :**

- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les constructions, installations et aménagements liées à l'accueil des gens du voyage.

**ARTICLE N. 2.2.8 : Dans le secteur Nm :**

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes à l'habitation, à condition de ne pas compromettre la stabilité des sols ;
- L'extension ne dépassera pas 30% de la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du PLU ;
- L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, chenil) dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle soit implantée à une distance maximale de l'habitation principale de 30 mètres.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi.

**ARTICLE N. 2.2.9 : Dans le secteur Ns :**

- les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées aux activités sociales, ou médicales (maisons de retraite, maisons de repos, maisons de convalescence, crèche, etc.).

**ARTICLE N. 2.2.10 : Dans les secteurs Nc :** Sous réserve de leur intégration à l'environnement, de ne pas porter atteinte à l'environnement, aux réservoirs de biodiversité et à la qualité agronomique des sols :

- les aménagements légers liés à l'activité de maraîchage (serres démontables)
- les bâtiments démontables nécessaires aux exploitations maraîchères dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

**Les espaces verts protégés (EVP)**, marqués au plan par une trame de ronds évidés, doivent rester libres de constructions sur l'essentiel de leur étendue.

Les aménagements et constructions ci-après pourront y être réalisés dans l'équilibre de l'espace vert paysager et dans le respect des règles édictées dans les chapitres suivants :

- les bandes jardinées et cultivées au-devant des immeubles et villas, bordant les rues et leur donnant un caractère paysager, sont conservées libres de toutes constructions ;
- l'apport d'aménagements, la création de bassins ou piscines sont autorisés et se font dans le respect de l'équilibre de l'espace vert paysager ;
- les extensions du bâti (emprise au sol) se feront en continuité de celui-ci et seront limitées à 15% de la surface de l'EVP;

188

- les constructions liées à l'usage du jardin sont autorisées (annexes, serres, abris pour local technique ...);
- des constructions secondaires en fond de parcelle sont autorisées lorsque l'essentiel de l'étendue de l'espace vert paysager est maintenu.

## II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

### ARTICLE N 3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*(ancien art. 6)*

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

#### **Dans l'ensemble de la zone N :**

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres en recul de l'alignement.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 3 mètres de l'alignement, son extension ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul\* de ceux-ci.

Ces reculs ne s'appliquent pas non plus aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul\* de celles-ci.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes peuvent être autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour des motifs bioclimatiques ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.



## **ARTICLE N 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** (ancien art. 7)

Les constructions, installations et aménagements seront implantées :

- Soit en limites séparatives.
- Soit à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

D'autre part, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m ( $L=H-3$ )

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 5 m à partir de la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations et des prospects différents peuvent être autorisés pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les abris de jardins ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations et des prospects différents peuvent être autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- Pour des motifs bioclimatiques, une implantation dans la marge de retrait pourra être autorisée.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations et les prospects d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

(ancien art. 8)

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE N 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*(ancien art. 9)*

Article non réglementé sauf :

**Dans le secteur Ngv**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la superficie du terrain.

**Dans le secteur Ngs**, l'emprise des constructions est limitée à 5%.

**Dans le secteur Ngsy**, l'emprise des constructions est limitée à 40%.

**Dans le secteur NI**, l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions projetées suite à l'approbation du PLUi, ne pourra dépasser 5 % de la superficie du terrain.

**Dans le secteur Nj**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la superficie du terrain.

**Dans le secteur Ns**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 40 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE N 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*(ancien art. 10)*

Afin d'écartier tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

Toute construction ou installation nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à :

**Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 7 mètres au faitage.**

Dans le cas d'une extension\* d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 7 mètres au faitage, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer une liaison architecturale satisfaisante.

**Pour les autres constructions autorisées dans la zone à l'exception de la zone Ngsy et Ngs : 12 mètres au faitage**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et

191

autres éléments annexes à la construction.

**Dans le secteur Ngsy :**

La hauteur des constructions est limitée à 6,00 m pour les locaux et à 15,00 m pour les installations techniques,

**Dans le secteur Ngs :**

La hauteur installations techniques est limitée à 30,00 m.

**ARTICLE N 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*(ancien art. 11)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à toutes les dispositions suivantes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

**1. Dispositions pour les bâtiments remarquables et exceptionnels**

(Immeubles repérés comme élément de patrimoine au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme).

**Intention générale :**

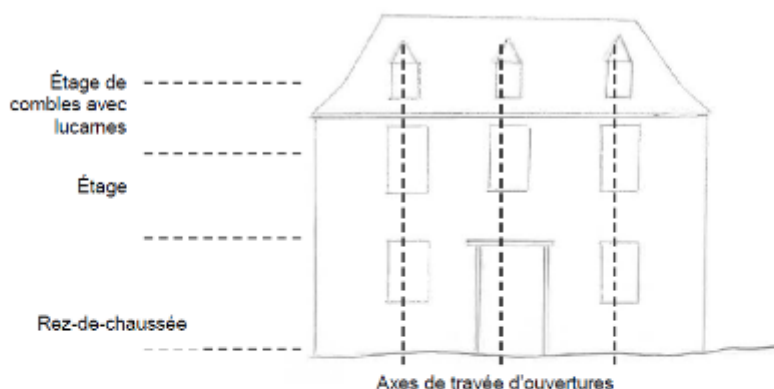
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

La démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan pourra être refusée pour des raisons de préservation du patrimoine (article L 421-6 du code de l'urbanisme).

**LES FAÇADES**

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



- **Parements**

**La maçonnerie de pierre ou galets** sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

**La maçonnerie enduite** : l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de type chaux naturelle. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge. Les teintes des façades devront respecter le nuancier annexé. Des dérogations pourront être acceptées après consultation des services et sur présentation d'un avis argumenté. La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons. Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement enduites.

**La composition des façades** (ordonnement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales. Lors de modifications de formes de percements, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront l'ordonnement de la façade.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches, chaînages d'angle, cartouches...) pourra être interdite.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être conservés en pierre de taille.

Les encadrements pourront être réalisés en bois, en enduit ou en brique si le style, le mode constructif ou l'époque de l'édifice attestent de cette utilisation antérieure.

- **Ouvertures et fermetures**

**Les menuiseries extérieures :**

Les menuiseries des ouvertures seront maintenues, restaurées ou remplacées par des modèles à l'identique (même forme, même dessin, même couleur). Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier le maintien du cintre, de l'imposte de porte, des lambrequins, etc).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface devra être mat ou satiné. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

#### **Les fermetures (volets)**

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface devra être mat ou satiné. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

#### **LES COUVERTURES**

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les couleurs des toitures en terre cuite seront de ton « vieilli » ou terre-cuite naturelle, en évitant les tons uniformes.

Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et respecteront le rythme de l'architecture (notamment des façades au-dessus desquelles ils sont disposés, ainsi que par rapport à l'axe des baies existantes). Ils seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) pourront être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

#### **LES CLOTURES ET PORTAILS**

##### **Les clôtures**

- **En limite du domaine public (voie, place...)**
  - Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.
  - Les nouvelles clôtures seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

**Suivant l'environnement urbain de la zone**, les nouvelles clôtures peuvent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée.

Concernant les clôtures en limites du domaine public, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :

- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
- les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
- les parois en bois « tressé »

- les brandes végétales
  - les brises-vues en matière synthétique
  - les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.
- **En limites séparatives,**
- Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.
  - Les nouvelles clôtures seront mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Suivant l'environnement urbain de la zone, les nouvelles clôtures peuvent être constituées d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,50 mètres. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres et être doublés ou non d'une haie mélangée. Les nouvelles clôtures peuvent aussi être constituées d'un grillage, d'une clôture de bois ajourée de type ganivelle ou d'un mur, sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

Concernant les clôtures en limites séparatives, sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :

- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
- les ferronneries non adaptées à la typologie du bâti
- les parois en bois « tressé »
- les brandes végétales
- les brises-vues en matière synthétique
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

### **Les portails**

Les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois).

Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier.

### **LES DETAILS D'ARCHITECTURE ET LES MODENATURES**

Tous les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches, cartouches, lucarnes, cheminées, épis de toiture seront préservés et restaurés, tout comme les sculptures et autres décors.

**LES OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

La pose des antennes paraboliques, des panneaux solaires, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée de façon exceptionnelle. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques devront être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

**2. Dispositions pour les autres constructions (y compris les extensions des bâtiments repérés comme bâti remarquable ou exceptionnel au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme))**

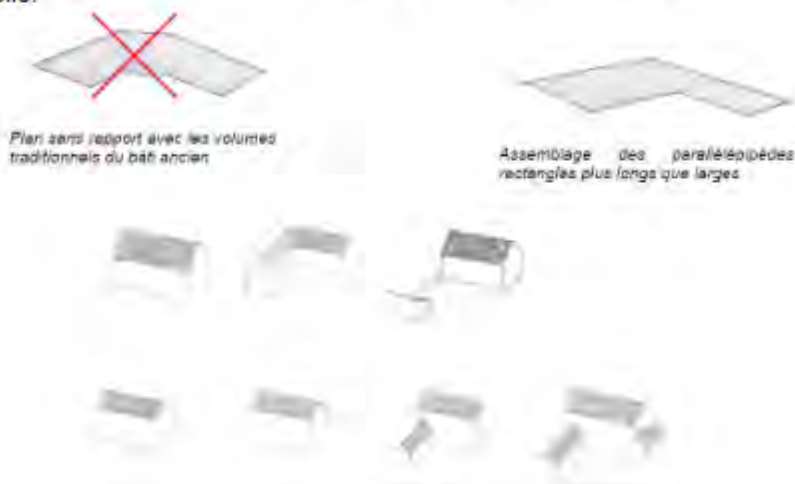
**Généralités**

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles des centres anciens.

Des formes architecturales d'expression contemporaine pourront également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant ou si les projets proposent des gabarits supérieurs aux bâtiments traditionnels adjacents.

**Volumétrie**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.

**Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage).

Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques. Les façades en bardage bois respecteront les couleurs du nuancier ou resteront en bois naturel.

Les menuiseries reprendront des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé) hormis pour les communes disposant d'études historiques et patrimoniales et de cahiers coloristiques.

L'utilisation de couleurs hors nuancier (façade et menuiseries) sera autorisée de façon dérogatoire, dès lors que le pétitionnaire apportera la démonstration de son utilité dans le parti architectural choisi.

### Toitures

- **Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans reliés par le faitage, sauf pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol, avec une inclinaison d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). En outre, 70% des toitures de l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière devront présenter une pente d'au moins 60%.

Sur les 30 % restants des bâtiments destinés à l'habitation, les parties secondaires (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre ou être couvertes d'une toiture terrasse, pouvant être végétalisée, sans toutefois porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'ensemble.

- **Couverture**

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle (ou équivalent) ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc (ou équivalent esthétique), le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des réfections et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente (cf 4.1.1.c- Dispositions réglementaires complémentaires - Annexe 1 du présent règlement).

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, les toitures végétalisées, lorsqu'elles ont un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie, peuvent être autorisées quand elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.



## **Clôtures**

La hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau pris à l'alignement pour les clôtures en bordure des voies et espaces publics et à compter du sol naturel du fonds le plus élevé pour les clôtures séparatives entre deux propriétés privées.

- **En limite du domaine public** (voie, place...),

Pour les nouvelles clôtures, suivant l'environnement urbain de la zone, la clôture peut être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent **ne pouvant être inférieur à 0,6 mètre et supérieur à 1,5 mètres**. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou de lisse à claire-voie jusqu'à une **hauteur totale de 1,80 m** et être doublés ou non d'une haie mélangée.

Sont **exclus** tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :

- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives
- les ferronneries de style baroque
- les parois en bois « tressé »
- les brandes végétales
- les brises-vues en matière synthétique
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- **En limites séparatives,**

Pour les nouvelles clôtures, suivant l'environnement urbain de la zone, la clôture peut être constituée d'un grillage, d'une palissade pleine ou à claire-voie, ou d'un mur bahut ou d'un mur sans pouvoir être supérieure à 1,80 m.

- **En limite avec les zones A et N non construites,**

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à 1,80 mètres.

Par ailleurs, les clôtures ou parties de clôtures maçonnées en matériaux traditionnels devront être obligatoirement être recouvertes d'un enduit traditionnel sur les deux faces et en harmonie avec le bâtiment principal.

Des hauteurs différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées si elles contribuent à un meilleur aménagement ou si elles sont justifiées par des considérations techniques ou de sécurité ou d'harmonisation avec l'environnement (continuité de clôture avec les parcelles voisines, transparence pour la perception du paysage depuis l'espace public ...).

## **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

## **ARTICLE N 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

*(ancien art. 13)*

Le coefficient de biotope fixe l'obligation de maintenir ou de créer des surfaces non imperméabilisées ou eco-aménageables sur l'unité foncière : coefficient de pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et murs végétalisés ...

A ce titre, le **coefficient de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) est fixé à **0,30**.

Dans le cas où les surfaces sont déjà imperméabilisées, il s'agit de préserver les surfaces de pleine terre existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

La protection et la valorisation des végétaux existants sur la parcelle notamment des arbres de haute tige et arbustes pourront être imposées.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

## **ARTICLE N 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

En conséquence, il est préconisé d'étudier la faisabilité technique et l'intérêt financier de raccordement à un réseau de chaleur pour tout projet situé dans le périmètre desservi.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

### III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE N 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*(ancien art. 3)*

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

Les accès et les voiries d'accès à des projets d'urbanisme situés en zones constructibles sont autorisés.

#### ARTICLE N 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

##### ARTICLE N 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

##### ARTICLE N 12.2 : Eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public

200

d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

**- Dans les secteurs en assainissement collectif :**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement :

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

**ARTICLE N 12.3 : Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial). Les aménagements devront être réalisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière.
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés.
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE N 12.4 : Défense incendie**

*(ancien art. 4)*

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*(ancien art. 12)*

Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement doivent être réalisées.

Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

### **ARTICLE N : 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Article non réglementé.

**COMMUNE DE JURANCON**  
**Terrains familiaux pour l'accueil de Gens du Voyage**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

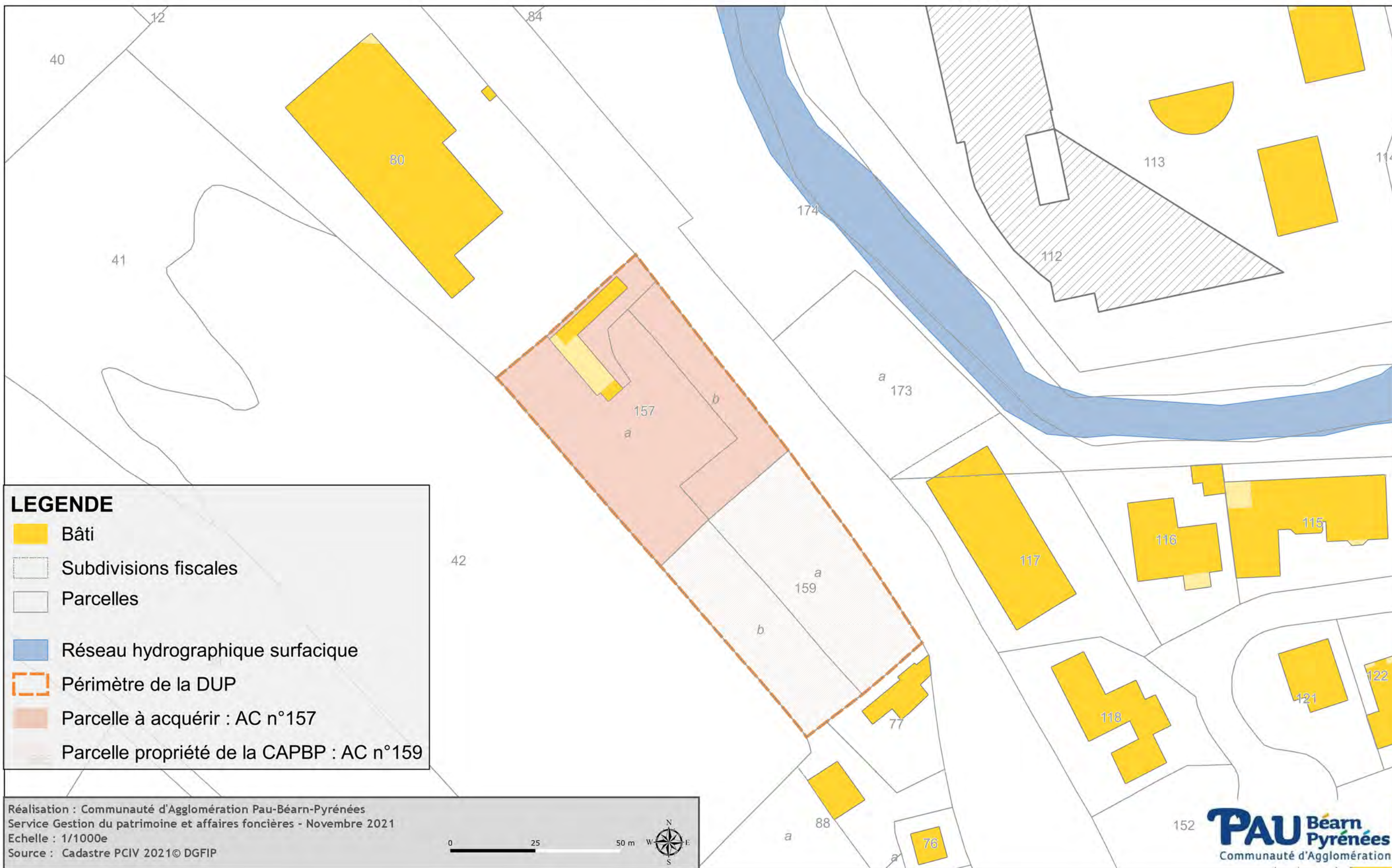


## **CONTENU DU DOSSIER**

**PIECE n°2 – Plan parcellaire**

**PIECE n°3 – Etat parcellaire**

# COMMUNE DE JURANCON - Terrains familiaux pour l'accueil de Gens du Voyage PLAN PARCELLAIRE





Projet de terrains familiaux à Jurançon

INDICATIONS CADASTRALES						EMPRISES A ACQUERIR (en m²)	RELIQUATS (en m²)	PROPRIETAIRES	ORIGINE DE PROPRIÉTÉ
Commune	Section	N° de parcelle	Adresse ou lieu-dit	Nature	Contenance cadastrale (en m²)				
JURANÇON	AC	157	1811 Av. du 18 juin 1940	Bâtiments, Prés, Jardins, Sols	3793	3793	0	<p>PROPRIÉTAIRE DÉCÉDÉ - SUCCESSION EN COURS</p> <p>- Monsieur ARESTI Tullio Né le 23/04/1938 à Marrubiu, ITALIE Epoux de Madame CALDIER (séparé de corps) De nationalité Italienne Décédé le 11/06/2018 à GRAVEDONA ED UNITI, ITALIE</p> <p>HERITIÈRES PRESUMÉES</p> <p>- Madame CALDIER ARESTI Andrée Jeanne Demeurant 6 Bis av. de Lons, résidence Tahiti étage 2 à BILLERE (64140)</p> <p>- Madame ARESTI Nadia Demeurant 61 chemin du Planté à SAMADET (40320)</p> <p>- Madame ARESTI Karine Demeurant 163 rte de Casteide Candau "Jouan le Haut" à ARGET (64410)</p>	<p>La parcelle AC 157 appartient à Monsieur Tullio ARESTI aux termes des faits et actes suivants :</p> <p>- VENTE du 19/04/1993, par Madame GABIN épouse CARRIERE à Monsieur ARESTI, suivant acte reçu par Maître LOUSTALET, Notaire à PAU, publié le 08/06/1993 au Service de la Publicité Foncière de PAU, volume 93P n° 3632.</p>

# JURANCON : PROJET DE TERRAINS FAMILIAUX SUR LA RD 802

## Acquisition de la parcelle AC n° 157 appartenant aux Consorts ARESTI



## CONTEXTE

La CAPBP a été sollicitée en 2018 par la commune de Jurançon pour un projet de sédentarisation d'une famille installée sur son territoire.

Le site projet est situé en bordure de rocade (RD 802), en continuité du LILDL.

L'opération concerne 2 terrains :

- Parcelle AC n°157 : terrain de 3793 m<sup>2</sup> succession ARESTI Tullio
- Parcelle AC n°159 : terrain de 3223 m<sup>2</sup> appartenant à l'association l'Ensoleillade

**Passage en GF du 7 décembre 2018 : avis favorable à l'acquisition de ces 2 parcelles par voie amiable, au prix de 40 000 € chacune**



**Parcelles cadastrées section AC n° 157 &159**

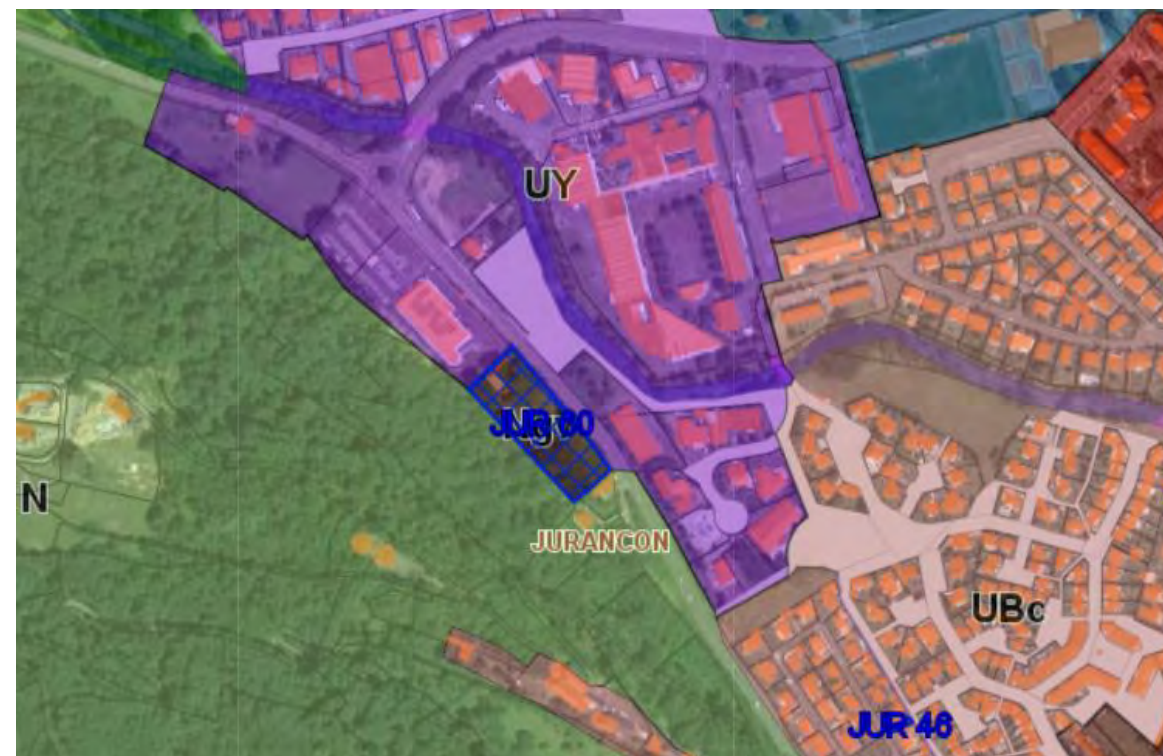
## CONTEXTE

### Au niveau foncier :

- Parcelle AC n°159 : DCC du 26/09/2019 pour acquisition amiable pour un montant de 40 000 € auprès de l'association l'Ensoleillade.
- Parcelle AC n°157 : proposition d'acquisition pour le même montant refusée. Négociation difficile : une agence leur aurait proposé une évaluation nettement supérieure.

### Au niveau technique :

- Topographie contraignante (en pied de coteau)
- Glissement de terrain du Lidl en déc. 2019 (expertise définitive toujours en attente)



Parcelles classées en zone Ngv au PLUi  
Emplacement réservé au profit de la ville de Jurançon

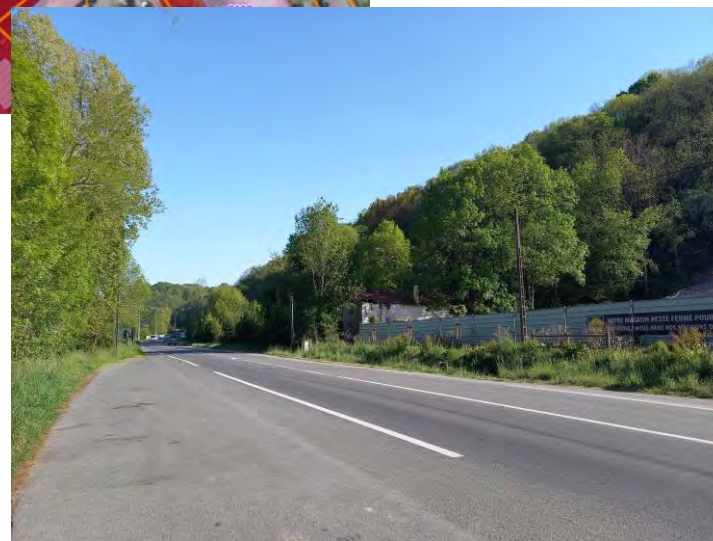
**Dossier resté en suspens sur 2020. Relance de la commune de Jurançon début 2021 : souhait de la commune de voir aboutir ce projet .**

# CONTEXTE



En rouge les pentes > à 10%

 Prise de vue photo



COMMUNE	PARCELLE	TYPE	VENTE	PRIX VENTE	PLUi	CLASSIFICATION ET ETAT D'ENTRETIEN
Laroin	AE249 / AE251	Maison 90 m <sup>2</sup> + 1961 m <sup>2</sup> sols	Nov 2017	124000	N	Maison catégorie 6 entretien bon (1/5)
Jurançon	AB37	Maison 72 m <sup>2</sup> + 21970 m <sup>2</sup> (sols + taillis + pres)	Déc 2019	49000	N + UY	Maison catégorie 7 état passable (3/5)
Jurançon	AC157	2 appartements (24 + 50 m <sup>2</sup> ) + 3793 m <sup>2</sup>		?	Ngv	Maison catégorie 7 état passable (3/5)

Source : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

- Pas d'estimation du Domaine car seuil réglementaire à 180 000 euros pour les acquisitions hors expropriations -> estimation < à 180 000 €

### Suites à donner :

- Relance des négociations avec les sœurs ARESTI sur le prix d'acquisition. Temps d'échange proposé avec Monsieur le Maire de Jurançon et Monsieur Pascal MORA, maire de Gelos et VP de l'Agglomération de Pau en charge de l'accueil des gens du voyage.
- Lancement d'une procédure de DUP en simultané (délibération proposée au prochain Conseil communautaire)

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de Pau Béarn Pyrénées,**

**Vu** les articles L.5211-10 et L.5216-5 du Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.110-1, R.112-4, R.131-3 et R.131-14 ;

**Vu** la délibération n°21 du Conseil communautaire du 19 décembre 2019, reçue en préfecture le 23 décembre 2019, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**Vu** la délibération n°6 du Conseil communautaire du 9 juillet 2020, reçue en préfecture le 16 juillet 2020, portant délégation au Président pendant la durée de son mandat, notamment pour décider de recourir à l'expropriation (26°) ;

**Vu** l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées en date du 24 juin 2021, visé en préfecture le 5 juillet 2021, attribuant délégation de fonction et de signature à Monsieur Jean-Louis PERES, membre du bureau de la communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées ;

**Vu** le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, approuvé par le Préfet en date du date du 17 février 2020 et fixant, pour la période 2020-2026, des objectifs d'accueil aux établissements publics intercommunaux compétents ;

**Considérant** que ledit Schéma prévoit l'aménagement de 30 terrains familiaux sur 10 ans, à destination des gens du voyage sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées, en vue de réduire le nombre de stationnements illicites ;

**Considérant** le projet de la Commune de Jurançon de permettre la sédentarisation d'une famille issue de la communauté des gens du voyage installée de longue date sur le territoire ;

**Considérant** le classement dans le secteur Ngv du Plan local d'urbanisme intercommunal, destiné à l'aménagement de terrains familiaux pour les gens du voyage, des parcelles cadastrées section AC n°0157 et n°0159 sur la Commune de Jurançon ;

**Considérant** l'acte notarié signé en date du 28 avril 2021 pour l'acquisition, aux prix de 40 000 Euros HT, de la parcelle cadastrée section AC n°159 par la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées en vue d'aménager des terrains familiaux ;

**Considérant** le projet de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées d'aménager des terrains familiaux à destination des gens du voyage sur l'emprise des parcelles cadastrées section AC n°157 et n°159, pour un montant total estimé à 1 200 000 Euros HT, incluant :

- le foncier, dont les acquisition (95 000 Euros) et la démolition des bâtiments existants (55 000 Euros) : 150 000 Euros,
- les travaux d'aménagement : 700 000 Euros,
- les modules de vie : 250 000 Euros,
- les frais d'études et taxes : 100 000 Euros.

S'LO

**Considérant** que l'accès de l'unité foncière à la route départementale n°802 sera assurée au moyen d'un aménagement réalisé sur les parcelles voisines, cadastrées section AB n°0012 et AC n°0080, accueillant le supermarché, tel qu'édicté dans l'arrêté signé par Monsieur le Maire de Jurançon en date du 26 avril 2017, délivrant le permis de construire dudit supermarché ;

**Considérant** que ledit aménagement fera l'objet d'une servitude de passage instituée sur les parcelles cadastrées, à Jurançon, section AB n°0012 et AC n°0080 au bénéfice de l'unité foncière constituée par les parcelles cadastrées AC n°157 et n°159 ;

**Considérant** que les autorisations d'urbanisme préalables à la réalisation du projet seront précédées d'une étude dite « Loi sur l'Eau » ainsi que d'une demande d'autorisation de défrichement auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer du département des Pyrénées-Atlantiques ;

**Considérant** les tentatives de négociations amiables avec les héritières présumées de Monsieur Tullio Aresti, propriétaire décédé de la parcelle cadastrée AC n°0157, par les moyens suivants :

- demandes de rencontre formulées par mails en avril 2021,
- courriers d'offre d'acquisition amiable adressés par la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées adressés, avec avis de réception, en novembre 2021 puis en février 2023 ;

**Considérant** l'évaluation de la valeur vénale de la parcelle cadastrée section AC n°0157 à 45 500 Euros, par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publique en date du 8 mars 2023 ;

## **DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>** : de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section AC n°0157 d'une contenance de 2551 m<sup>2</sup>, située sur la Commune de Jurançon, pour le montant estimé par le pôle d'évaluation des Domaines de la Direction départementale des Finances Publiques, soit à 45 500 Euros ;

**Article 2** : de solliciter auprès de Monsieur le Préfet du département des Pyrénées-Atlantiques l'ouverture conjointe de deux enquêtes publiques portant sur les dossiers ci-joints ;

- l'enquête réalisée en application des dispositions de l'articles L.110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation du projet par voie d'expropriation ;
- l'enquête parcellaire réalisée conformément aux dispositions des articles R.131-1 à R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article 3** : d'inscrire la présente acquisition dans le cadre de la politique d'accueil des gens du voyage, en application du Schéma département d'accueil des gens du voyage et pour l'aménagement de terrains familiaux, ;

**Article 4** : de destiner la présente acquisition à la réalisation du projet d'aménagement de terrains familiaux, portant sur les parcelles cadastrées section AC n°0157 et n°0159, décrit ci-dessus ainsi que dans le dossier de déclaration d'utilité publique ci-joint, travaux dont le montant total est estimé à 1 200 000 Euros HT, dont un coût du foncier évalué à 150 000 Euros, incluant les acquisitions foncières et les démolitions de bâtiments ;



Envoyé en préfecture le 22/03/2023

Reçu en préfecture le 22/03/2023

Publié le

ID : 064-200067254-20230322-AR\_209-AU

S'LO

**Article 5** : de solliciter auprès de Monsieur le Préfet du département des Pyrénées-Atlantiques la Déclaration d'utilité publique (DUP) et, si nécessaire, l'arrêté de cessibilité concernant le bien immobilier susvisé ;

**Article 6** : de dire que le financement du prix d'acquisition, soit 45 500 Euros, augmenté du montant des frais d'acte, sera assuré au moyen de crédits à inscrire au Budget 2023 de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées.

**Article 7** : de dire que la présente décision sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet du département des Pyrénées-Atlantiques ;
- Monsieur le Maire de la commune de Jurançon ;
- Mesdames les héritières présumées de Monsieur Aresti Tullio, propriétaire décédé de la parcelle cadastrée section AC n°0157 à Jurançon.

Fait à Pau, le **22 MARS 2023**

Signé pour le Maire et par délégation,



Jean-Louis PERES  
Adjoint au Maire

**Annexes :**

- Plan de localisation du site
- Evaluation du Domaine en date du 8 mars 2023
- Projet de dossier de Déclaration d'Utilité Publique
- Projet de dossier d'enquête parcellaire