



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Aménagement, Urbanisme,
Risques

Unité Dire de l'État et mobilité

Affaire suivie par : David Donné

Téléphone : 05 59 80 87 55

Courriel : ddtm-saur@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Réf :

Objet : Avis de l'État sur PLU de Boeil-Bezing

Pau, le **29 OCT. 2019**

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de Boeil-Bezing

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué, pour avis à mes services, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal de Boeil-Bezing le 2 août 2019. Les services de l'État associés ont été amenés à émettre diverses observations.

Le projet de PLU de Boeil-Bezing est positif en termes de préservation de l'environnement, de prévention des risques d'inondation et globalement satisfaisant en matière de salubrité publique.

Le projet de PLU est également soucieux de la question de l'artificialisation des sols puisqu'il génère en matière de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), une réduction de l'ordre de 55 % par rapport à la décennie passée.

Si l'effort de restitution de terrains en espaces NAF est à souligner, il n'en demeure pas moins que le projet de PLU reste trop consommateur d'espaces.

Après vérifications, la consommation foncière a été évaluée à 10,31 hectares contre 5,18 hectares indiqués dans le projet de PLU. Cette différence provient notamment du fait que de nombreuses autorisations d'urbanisme déjà délivrées ou en cours d'autorisation n'ont pas été comptabilisées dans le rapport de présentation.

Le constat d'une surabondance de terrains ouverts à l'urbanisation nécessitera de la part de la commune davantage d'efforts en termes de gestion économe de l'espace. Pour améliorer le projet de PLU sur ce point, il sera donc indispensable de restituer en zone agricole, les parcelles numérotées suivantes:

- - OB 546 (0,29 ha), OB 676 (1,70 ha) OC 2 (0,85 ha) situées en zone UB et la parcelle OB 520p-1341p (0,19 ha) zonée UC, pour une superficie totale de 3,03 hectares ;
- - OB 1303p-1354p (1,30ha), OB 332 (0,81 ha), OC 91-260-89p (1,48 ha), OB 676p (0,58 ha), OB 27, 1555 (0,58 ha) et OB 924 (0,37 ha) zonées actuellement en 2 AU, pour une superficie totale de 5,12 hectares.

La restitution de ces parcelles (d'un total effectif et immédiat de 3,03 hectares), en terrains agricoles sera l'occasion pour la commune de poursuivre ses objectifs de meilleure consommation des sols et de préservation des espaces NAF. Cela permettra également au projet de PLU de s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Pays de Nay, lequel octroie 3,3 hectares à 10 ans pour les besoins de développement de la commune.

J'ai l'honneur de vous faire part ci-après de l'ensemble des observations reprises dans l'avis de l'État joint au présent courrier. Votre document pourra faire l'objet d'adaptations après l'enquête publique et avant son approbation par le conseil municipal.

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le secrétaire général,


Eddie BOUTTERA

Aménagement

Planification

Urbanisme

Risques

Avis de l'État

Commune de Boeil-Bezing

Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

arrêté le 9 juillet 2019

Octobre 2019



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture

des Pyrénées-Atlantiques

Direction départementale

des Territoires

et de la Mer

1. Observations d'ordre général

La commune de Boeil-Bezing compte 1 274 habitants au 1^{er} janvier 2016 (source Insee, population en vigueur au 1^{er} janvier 2019).

La commune se situe sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay (CCPN) constituée de 29 communes et son développement doit s'inscrire dans le cadre des stratégies définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Nay approuvé le 24 juin 2019.

La commune n'est actuellement pas couverte par un programme local de l'habitat (PLH).

Le développement de la commune doit tenir compte des prescriptions du schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage, approuvé le 06 septembre 2011 sur le volet « aménagement des aires » et le 16 mai 2013 sur le volet « social ».

2. Observations thématiques

2.1 La prise en compte des principes définis par les articles L. 101-1 et 2 du code de l'urbanisme :

2.1.1 Les choix d'aménagement retenus et la gestion économe de l'espace

En termes d'objectifs démographiques, la commune prévoit à travers son projet d'aménagement et de développement durable (PADD)¹ de se conformer à l'objectif global du SCOT fixé à + 1 % de croissance annuelle de population dans le secteur de la Plaine.

Dans ce contexte, la commune qui compte actuellement 1 274 habitants² prévoit d'accueillir 230 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit une population d'environ 1500 habitants. Pour parvenir à cet objectif, la commune envisage la création d'une centaine de nouveaux logements et évalue à 8,53 hectares(ha) brut³, soit à 5,18 ha net⁴ le potentiel constructible nécessaire pour le développement de l'habitat.

L'évaluation⁵ de ces 5,18 ha dont 3,36 ha sont situés en densification et 1,82 ha en extension de l'urbanisation se fonde sur un bilan des « comblements des espaces interstitiels » et des « extensions urbaines » complété de l'application d'un coefficient de rétention foncière⁶ de 2 sur les « divisions parcellaires » et « dents creuses ».

1 Page 8 du PADD

2 Population en vigueur au 1^{er} janvier 2019 (source Insee)

3 Sans rétention foncière

4 Application d'un coefficient de rétention foncière de 2

5 Page 166 du rapport de présentation

6 Coefficient de rétention foncière défini à 2 (page 163 du rapport de présentation)

Analyse de la consommation foncière par les services de la DDTM

En premier lieu, il convient de noter que de nombreux permis d'aménager déclarés, autorisés antérieurement et parfois récemment, (dits coups partis) ont été comptabilisés dans le bilan des « dents creuses » alors qu'il s'agit soit d'extensions, soit de comblement d'espaces interstitiels non générateurs de rétention foncière puisqu'il existe un porteur de projet.

Il est à noter également que deux permis d'aménager ainsi qu'une déclaration préalable en division parcellaire n'ont pas été déclarés comme « coups partis », ni même mobilisés par la commune, alors que ces projets généreront un total supplémentaire de 15 logements minimum sur 1,74 ha.

En prenant en compte l'ensemble de ces éléments, la superficie totale des « coups partis » est évaluée à environ 7,66 hectares.⁷

Comparaison des potentiels constructibles relevés dans le projet de PLU avec ceux établis par les services de la DDTM :

	Potentiel en Densification						Potentiel en Extension (avec consommation d'espaces NAF)						Total brut	Total net
	Divisions de parcelles			Dents creuses			Comblement d'espaces interstitiels			Extensions urbaines				
	Brut	RF	Net	Brut	RF	Net	Brut	RF	Net	Brut	RF	Net		
Projet de PLU	0,18	0,5	0,09	6,53	0,5	3,27	1,24	1	1,24	0,58	1	0,58	8,53	5,18
DDTM	0,18	0,5	0,09	0,24	0,5	0,12	2,94	1	2,94	7,16	1	7,16	10,52	10,31

En résumé :

	Potentiel en Densification	Potentiel en Extension	Total (net)
Projet de PLU	3,36 ha	1,82 ha	5,18ha
DDTM	0,21 ha	10,10 ha	10,31ha

Commentaires :

Ces tableaux permettent de mettre en évidence que les espaces situés en extension (qui sont également consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers) sont fortement sous-évalués dans le projet de PLU. À l'inverse le projet de PLU surévalue les espaces en densification. En effet :

- le projet de PLU évalue le potentiel en densification à **3,36 ha** (3,27 ha en Dents creuses+ 0,09 ha en Divisions de parcelles) alors que la DDTM l'évalue à **0,21 ha**,
- le projet de PLU évalue le potentiel en extension à **1,82 ha** (2,94 ha en complements interstitiels + 7,16 ha en extensions urbaines) alors que la DDTM l'évalue à **10,10 ha**.

⁷ Sept permis d'aménager (6,67ha) + deux déclarations préalables (0,99 ha) dont l'une (133 18 N0004) est située hors zonage.

Proposition de parcelles à reverser en zone agricole (voir Annexe 2 pour la localisation)

En termes de gestion économe de l'espace et pour une meilleure préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF), il est nécessaire de reverser en zone agricoles les parcelles (superficie totale 3,03 ha) suivantes :

- -OB 546 (0,29 ha en zone UB, Ouest voie ferrée)
- OB 520p, 1341p (0,19 ha en zone UC, Est voie ferrée)
- OB 676 (1,70 ha en zone UB)
- OC 2 (0,85 ha en zone UB) :

De même, les zones 2AU (superficie totale de 5,12 hectares) qui entament de vastes espaces agricoles devront être reversées en zone A. Cela concerne les parcelles suivantes :

- OB 1303p, 1354p (1,30ha)
- OB 332 (0,81 ha)
- OC 91, 260, 89p (1,48 ha)
- OB 676p (0,58 ha)
- OB 27, 1555 (0,58 ha)
- OB 924 (0,37 ha)

En conclusion, la restitution de ces parcelles (d'un total de 8,15 hectares) en terrains agricoles sera de nature à réduire considérablement la consommation foncière. Cela permettra également au projet de PLU de s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Pays de Nay, lequel octroie 3,3 hectares pour les besoins de développement de la commune de Boeil bezing.

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Le document fait état d'une consommation d'espaces NAF de l'ordre de 24,5 hectares sur la période 1998-2018⁸ dont environ 20 hectares pour l'habitat et 4,5 hectares pour les activités. En outre, le projet indique⁹ qu'il décline à 41,37 hectares du PLU antérieur : 33,61 hectares en zones agricole ou naturelle et 7,76 hectares en zone 2AU.

Le projet de PLU indique réduire d'au moins 55 % la consommation des espaces NAF (12,25 hectares lors de la dernière décennie pour 5,18 hectares dans le PLU arrêté), ce qui serait conforme aux préconisations du SCOT en la matière.

En conclusion, si les efforts consentis par la commune en matière de restitution de terrains aux espaces NAF sont à souligner, il n'en demeure pas moins que le projet de PLU est encore trop consommateur de ces espaces, notamment par le biais d'autorisations d'urbanisme très récemment autorisées (voir chapitre précédent).

⁸ Pages 54 et 235 du rapport de présentation

⁹ Page 167 du rapport de présentation

2.2. Le logement

2.2.1 Le besoin en logement

Le besoin en logements nouveaux est estimé à une centaine à l'horizon 2030, soit en moyenne une production de 10 logements par an sur la durée du projet de PLU.

Le besoin global en logements retenu dans le projet de PLU (10 logements/an) apparaît en première approche bien supérieur aux objectifs de production fixés par le SCoT (6 logements/an)¹⁰ mais cela peut en partie s'expliquer par le fait que le projet de PLU arrêté fait état de l'accueil de 230 habitants à l'horizon 2030 et que le SCOT (ramené à 10 ans) limite l'objectif à l'accueil de 65 habitants supplémentaires.

En conclusion, le projet de PLU devra, outre apporter plus de justifications sur ses objectifs démographiques et besoins en logements, faire la démonstration que ses choix de développement restent bien compatibles avec les objectifs de réduction de la consommation des espaces NAF fixés par le SCoT.

2.2.2 Le logement social

Il est regrettable que le projet de PLU n'envisage pas le développement de logements sociaux dans la mesure où le PADD souhaite notamment diversifier l'offre en logements et favoriser l'accueil de jeunes ménages. Une offre en logement social (locatif et/ou à l'accession), permettrait en partie de répondre à ces objectifs. Cela permettrait également de développer le logement dit aidé comme le préconise le SCOT.

2.2.3 L'accueil et l'habitat des gens du voyage

Le projet de PLU ne prévoit pas d'aire pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage. Il sera nécessaire d'apporter des justifications sur l'absence d'un emplacement dédié à cette population.

2.3 La prise en compte des risques

2.3.1 La prise en compte du risque inondation

La commune de Boeil-Bezing est située dans le périmètre de la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI) du Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) du Gave de Pau. Elle est située par ailleurs, dans le périmètre d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé le 23 mai 2003 pour le risque d'inondation du Gave de Pau et du Lagon.

La commune est répertoriée, dans l'atlas départemental des zones inondables (4^e phase, réalisée en 1999 par Saunier pour le Gave), comme étant un territoire affecté par les inondations.

La commune a été affectée par la crue du Gave de Pau de juin 2013 mais la zone inondable est restée comprise dans l'enveloppe du PPRI, n'impactant a priori que des terrains en zone agricole ou naturelle.

Une étude hydraulique, menée par le bureau d'études ARTELIA sur « le Gave » et ses principaux affluents, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes du Pays de Nay, a été réalisée et intégrée au sein de la

¹⁰ Il n'y a pas de déclinaison communale de l'objectif de production de logements fixé par le SCoT. Toutefois, en ramenant les objectifs de production de logements du SCOT (460 résidences principales pour 10 communes de 6 423 habitants) au prorata du nombre d'habitants de Boeil Bezing, il s'ensuit un objectif d'environ 90 logements sur 15 ans, soit une moyenne de 6 logements par an pour le SCoT.

Stratégie Locale de Gestion du Risque d'inondation (SLGRI) portée par le Syndicat Mixte du Bassin du Gave de Pau. L'emprise de la crue de cette étude hydraulique récente, reste contenu dans l'enveloppe du PPRI.

2.4 La préservation de l'environnement

2.4.1 Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude environnementale

État initial de l'environnement

Le territoire communal est concerné par une zone de protection réglementaire de l'environnement au titre de Natura 2000 : FR7200791 « le Gave de Pau » et trois ZNIEFF.

Prise en compte des trames vertes et bleues (TVB)

L'identification des TVB du territoire de la commune s'appuie sur le schéma régional de continuité écologique (SRCE) qui bien qu'annulé¹¹ comporte des éléments de connaissance sur les continuités écologiques, sur la TVB du SCOT du Pays de Nay et sur la détermination du fonctionnement écologique local.

Le PADD affiche la volonté de préserver les espaces naturels, les continuités et les réservoirs de biodiversité en protégeant ou en mettant en valeur les TVB, en limitant la fragmentation des espaces naturels et en préconisant leur maintien et leur développement. La TVB est présentée comme un enjeu majeur du territoire.

2.4.2 Analyse des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur la biodiversité

Prise en compte du milieu naturel

Une analyse des enjeux environnementaux des secteurs ouverts à l'urbanisation a été réalisée. Des prospections ont été effectuées au printemps 2017. Cette analyse cohérente avec les objectifs du PADD, a conduit à la conservation ou au renforcement des haies bocagères, à la gestion des eaux pluviales et à la limitation de la consommation de l'espace. Les secteurs à enjeu écologique ont été délimités afin de mieux les protéger par un classement en zone naturelle.

La séquence « éviter, réduire et compenser » a bien été mise en œuvre : évitement des zones sensibles, réduction de la consommation de l'espace, réduction de l'impact paysager, renforcement de la performance énergétique des bâtiments, cheminements doux, etc.

Les prospections réalisées au printemps 2017 n'ont pas permis d'identifier des habitats et des espèces faune-flore ayant un statut de protection, ils devront donc être recherchés au stade opérationnel. Si des travaux sont engagés et qu'ils ne peuvent éviter les enjeux environnementaux majeurs et si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits, il sera alors obligatoire de solliciter **une demande de dérogation pour destruction, perturbation, auprès de la DREAL accompagnée de propositions des mesures compensatoires pertinentes et efficaces.**

L'insertion paysagère se traduit par l'obligation d'utiliser des essences végétales locales pour la plantation des haies libres en limite avec les espaces naturels et agricoles afin de maintenir et/ou recréer des corridors écologiques : prise en compte de la Charte architecturale et paysagère du Pays de Nay.

Globalement la fonctionnalité écologique a bien été prise en compte dans le projet d'urbanisme : les zones Natura 2000, les réservoirs et corridors écologiques sont protégés par un classement en N, Ni, Nj et/ou en espace boisé classé ou espace vert protégé au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

¹¹ le SRCE a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux (jugement du 13 juin 2017) pour manque d'autonomie fonctionnelle entre l'autorité chargée de l'évaluation environnementale du schéma et l'autorité qui l'a adoptée.

Prise en compte des zones humides

Il sera nécessaire de faire un recensement exhaustif des zones humides en vue de leur préservation. Sur ce point, il est utile de rappeler que les dispositions A36, D38, et D45 du SDAGE (2016-2021) indiquent que les inventaires des zones humides disponibles doivent être pris en compte dans les documents de planification. La mesure D38 précise par ailleurs que les inventaires des zones humides disponibles ne dispensent pas de réaliser des reconnaissances terrain plus précises pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

Prise en compte des questions liées à la transition écologique

D'une manière générale, les thématiques liées à la transition écologique et énergétique sont peu abordées alors que la notion de projection temporelle induite dans ce document aurait pu constituer une opportunité d'analyse et d'anticipation pour prendre des mesures de lutte contre des phénomènes tels que les émissions de GES, l'artificialisation des sols, gestion des eaux usées, pluviales, prise en compte du réchauffement climatique.

2.5 La salubrité publique

Assainissement collectif

La commune dispose d'un assainissement collectif séparatif. Les effluents des zones desservies sont acheminés et traités à la station d'Assat d'une capacité de 15 000 EH. Cette station est conforme au titre de la directive eaux résiduaires urbaines et en capacité de recevoir et traiter les effluents générés par l'accroissement de population prévu.

Le plan du réseau d'assainissement collectif qui ne figure pas au dossier devra être ajouté.

Assainissement non collectif

Le dossier de PLU ne comporte pas de carte de zonage en assainissement non collectif (ANC), ni de carte d'aptitude des sols pour ce type d'assainissement. Il n'est également pas fait état du bilan de l'assainissement autonome sur la commune (nombre d'installations, conformités, non-conformités...). La surface minimale des parcelles ainsi que le nombre de logements desservis en ANC ne sont pas précisés. Le rapport de présentation devra être complété sur ce point.

La possibilité de recours à un assainissement autonome ne devrait pas figurer dans le PLU car la commune dispose d'un système (réseau + station) satisfaisant. La quasi-totalité des secteurs constructibles seront à raccorder au réseau public d'assainissement afin de limiter les risques de pollution des milieux.

Eaux pluviales

La communauté du Pays de Nay a réalisé une étude de zonage et un schéma directeur des eaux pluviales, documents approuvés le 2 juillet 2018. Le projet de PLU stipule se référer aux recommandations du schéma directeur. Il serait néanmoins utile de compléter le règlement par une référence au schéma directeur pour ce qui concerne les systèmes de stockage (modalités, capacité).

Eau potable

Le règlement du PLU autorise en zone A et N l'alimentation par des sources propres. Il convient de rappeler que le développement de l'habitat doit reposer sur une alimentation en eau potable par le réseau public afin de garantir l'approvisionnement sur le plan quantitatif et qualitatif.

3. Conclusion

Le projet de PLU de Boeil-Bezing est positif en termes de préservation de l'environnement, de prévention des risques d'inondation et globalement satisfaisant en matière de salubrité publique.

Le projet de PLU est également soucieux de la question de l'artificialisation des sols puisqu'il génère en matière de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), une réduction de l'ordre de 55 % par rapport à la décennie passée.

Si l'effort de restitution de terrains en espaces NAF est à souligner, il n'en demeure pas moins que le projet de PLU reste trop consommateur d'espaces.

Après vérifications, la consommation foncière a été évaluée à 10,31 hectares contre 5,18 hectares indiqués dans le projet de PLU. Cette différence provient notamment du fait que de nombreuses autorisations d'urbanisme déjà délivrées ou en cours d'autorisation n'ont pas été comptabilisées dans le rapport de présentation.

Le constat d'une surabondance de terrains ouverts à l'urbanisation nécessitera de la part de la commune davantage d'efforts en termes de gestion économe de l'espace. Pour améliorer le projet de PLU sur ce point, il sera donc indispensable de restituer en zone agricole, les parcelles numérotées suivantes :

- OB 546 (0,29 ha), OB 676 (1,70 ha) OC 2 (0,85 ha) situées en zone UB et la parcelle OB 520p-1341p (0,19 ha) zonée UC, pour une superficie totale de 3,03 hectares ;

- OB 1303p-1354p (1,30ha), OB 332 (0,81 ha), OC 91-260-89p (1,48 ha), OB 676p (0,58 ha), OB 27, 1555 (0,58 ha) et OB 924 (0,37 ha) zonées actuellement en 2 AU, pour une superficie totale de 5,12 hectares.

La restitution de ces parcelles (d'un total effectif et immédiat de 3,03 hectares), en terrains agricoles sera l'occasion pour la commune de poursuivre ses objectifs de meilleure consommation des sols et de préservation des espaces NAF. Cela permettra également au projet de PLU de s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Pays de Nay, lequel octroie 3,3 hectares à 10 ans pour les besoins de développement de la commune.

Outre ces remarques, le dossier devra être enrichi selon les autres commentaires contenus dans cet avis.

Le document pourra faire l'objet d'adaptations après l'enquête publique afin de prendre en compte les observations du présent avis avant l'approbation du PLU.

Les réponses au présent avis seront apportées par la collectivité dans un document joint à l'enquête publique afin de garantir la transparence des informations portées au public.

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le secrétaire général,

Eddie BOUTTERA

Annexe 1

Observations relatives aux différents documents composant le dossier de PLU :

3.1 La composition du dossier

Le dossier du projet de PLU arrêté comprend l'ensemble des pièces prévues par l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme : rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, orientations d'aménagement et de programmation et annexes informatives.

3.2 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation (RP) comporte certaines incohérences qu'il conviendra de corriger, et notamment :

- le nombre de logements vacants, qui varie au cours de la lecture du document,
- le tableau indicatif des surfaces, dont les chiffres ne coïncident pas avec les pages 166 du RP et 248 du résumé non technique (RNT)
- la superficie totale des permis d'aménager « coups partis », qui varie entre le RNT (page 235) et le rapport de présentation justification des choix (page 165)

Le tableau récapitulatif des surfaces par zones, donnée devant être immédiatement accessible et étayée pour des questions de transparence, de motivation des choix, de démonstration de cohérence et de lisibilité du document, est joint en annexe. Il devrait pouvoir être utilement intégré au sein du rapport de présentation, notamment du résumé non technique.

Par ailleurs, le SCOT du Pays de Nay ayant été approuvé et étant exécutoire au 12 septembre 2019, le rapport de présentation devra être corrigé pour ne plus faire apparaître la notion de « projet de SCOT ».

3.3 Le projet d'aménagement et de développement durable

Le document couvre globalement les thèmes requis (orientations générales en matière d'habitat, transport, déplacements, développement des communications numériques, développement économique et de loisirs, équipements commerciaux).

Cependant, il ne comporte pas d'éléments chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années.

Il n'est pas cohérent avec le rapport de présentation en termes de nombre de logements prévus : indiquant que les 100 logements prévus serviront à la décohabitation et à l'accueil de nouveaux habitants, alors que le rapport de présentation indique que la centaine de logements servira uniquement à l'accueil de nouveaux arrivants et que la vacance sera mobilisée pour pallier au phénomène de décohabitation.

3.4 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Deux OAP à vocation résidentielle sont annoncées dans le rapport de présentation en zones 1AU et UB, alors qu'il n'y en a qu'une seule.

L'OAP à vocation résidentielle fait apparaître les deux secteurs zonés 1AU du PLU (secteur nord de 0,60 ha et secteur sud de 0,85 ha), en ne mentionnant un objectif de logements que sur le secteur nord (6 logements). A noter que la densité proposée dans l'OAP est en deçà de celle fixée par le SCOT. L'OAP ne donne aucune explication sur le secteur sud, qui semble correspondre en fait à un permis d'aménager délivré antérieurement à la révision du PLU (« coup parti ») et qui devrait pouvoir permettre la construction d'une dizaine de logements.

Par ailleurs, la rédaction de l'OAP ne permet pas de localiser le secteur zoné en UB qui serait pris en compte.

En conclusion, l'OAP n'est pas suffisamment précise et descriptive. Elle devra donc être revue et en particulier, un travail est attendu sur la densification et les formes urbaines de sorte à pouvoir proposer une offre diversifiée en logements, dans le respect des objectifs affichés dans le PADD.

3.5 Le document graphique

Le document a identifié les zones inondables par un découpage en sous zones indicées « i » qui reprend correctement la zone inondable du PPRI. Le sous zonage « i » ne concerne que des zones naturelles « Ni ».

3.6 Le règlement

Les parcelles soumises à la protection des espaces verts au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont insuffisamment réglementées pour que leur inconstructibilité soit garantie.

Le règlement de la zone N est complété par le descriptif de la zone Ni, reprenant la totalité des zones inondables du PPRI de Bœil-Bezing.

- La rédaction du paragraphe « Ni » dans les articles 1 et 2 de la zone N ne sont pas clairs : l'article N1 renvoie sur les articles Ua1 et Ua2 pour expliquer que ce qui est autorisé dans ces articles est interdit en zone N, et module la proposition en soumettant aussi à la faisabilité du projet selon le règlement du PPRI. Cette rédaction ne constitue pas une avancée par rapport à celle, plus simple, de la version actuelle du PLU en vigueur. **La rédaction d l'article N1 doit être reprise pour assurer sa compréhension et simplifier son application en sous-zone Ni ;**
- l'article N2 introduit 4 projets qui peuvent être autorisés en sous-secteur Ni, sans mention ni renvoi au PPRI de Bœil-Bezing. La logique du règlement du PPRI étant bâti sur le principe « ça n'est pas décrit, c'est interdit », les 4 points ne peuvent donc être que des compléments de prescriptions existantes du PPRI, venant en aggravation de ces dernières :
 - le premier point portant sur la surélévation forfaitaire du plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel n'est applicable que si cette cote de projet est supérieure à la cote de référence du PPRI. Son application n'est donc pas automatique, applicable au cas par cas dans la zone jaune du PPRI. En revanche, **le premier point constitue une augmentation de 20 cm de la cote de référence applicable en zone verte (aléa très faible) du PPRI**, ce qui peut permettre de protéger contre une crue d'occurrence supérieure à la crue centennale ;
 - **Le deuxième point ne présente pas d'intérêt particulier** dans la mesure où le respect de la réalisation de clôtures conformes du PPRI (clôture à 3 fils) emporte la réalisation de transparences à l'eau et à la petite faune souhaitée par le PLU révisé ;
 - Les troisième et quatrième points n'apportent pas de modification par rapport au PPRI, donc pourraient faire l'objet d'un renvoi au PPRI ;

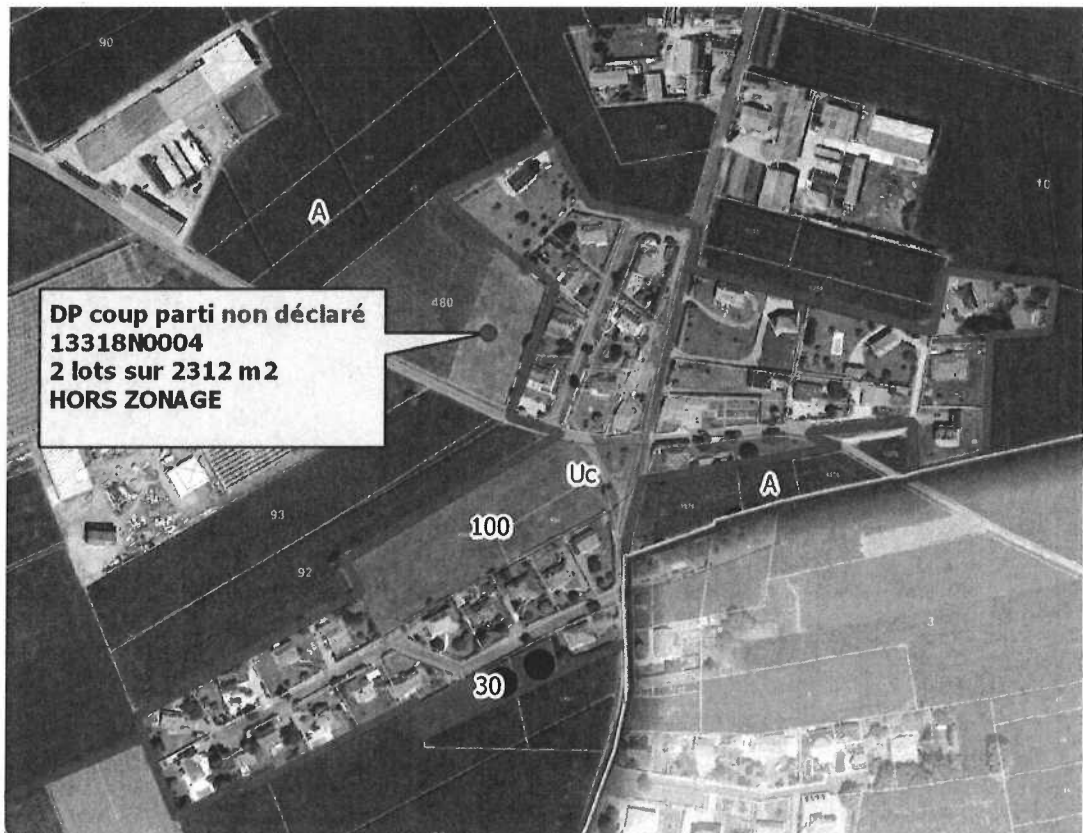
Annexe 2

Les parcelles (superficie totale de 3,03 hectares) suivantes sont à restituer en zones agricole ou naturelle:

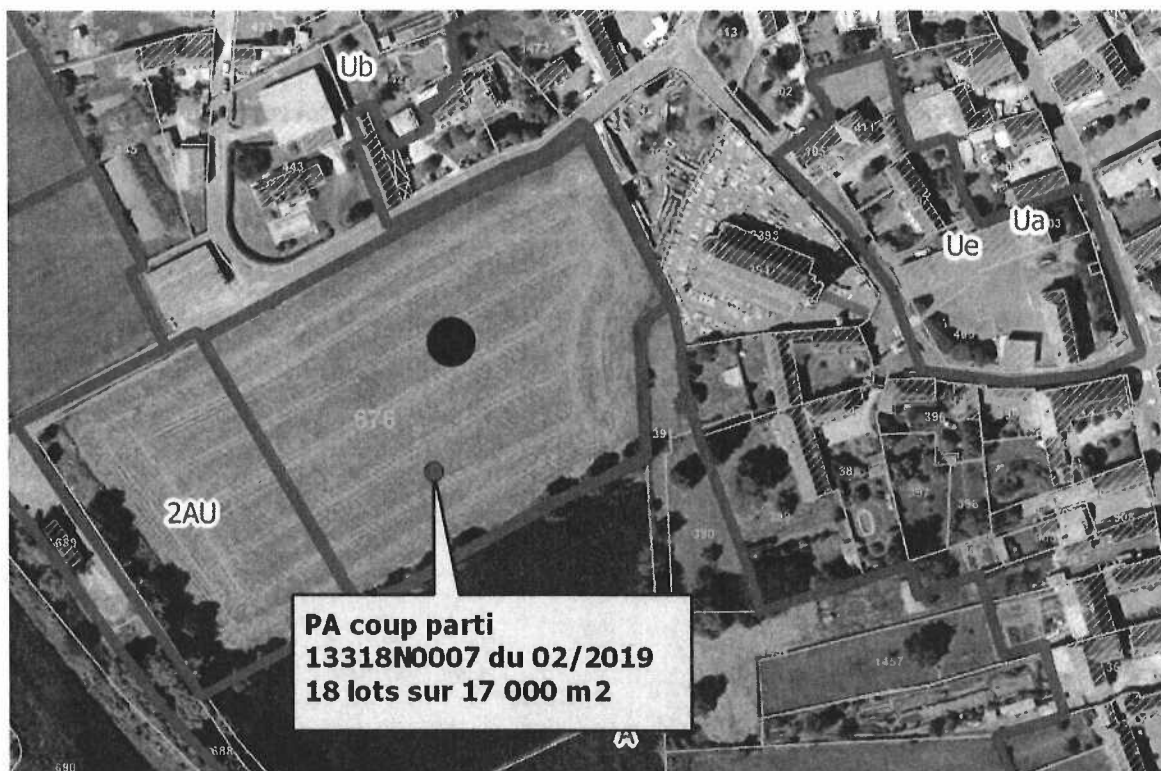
- OB 546 (0,29 ha en zone UB, Ouest voie ferrée) :



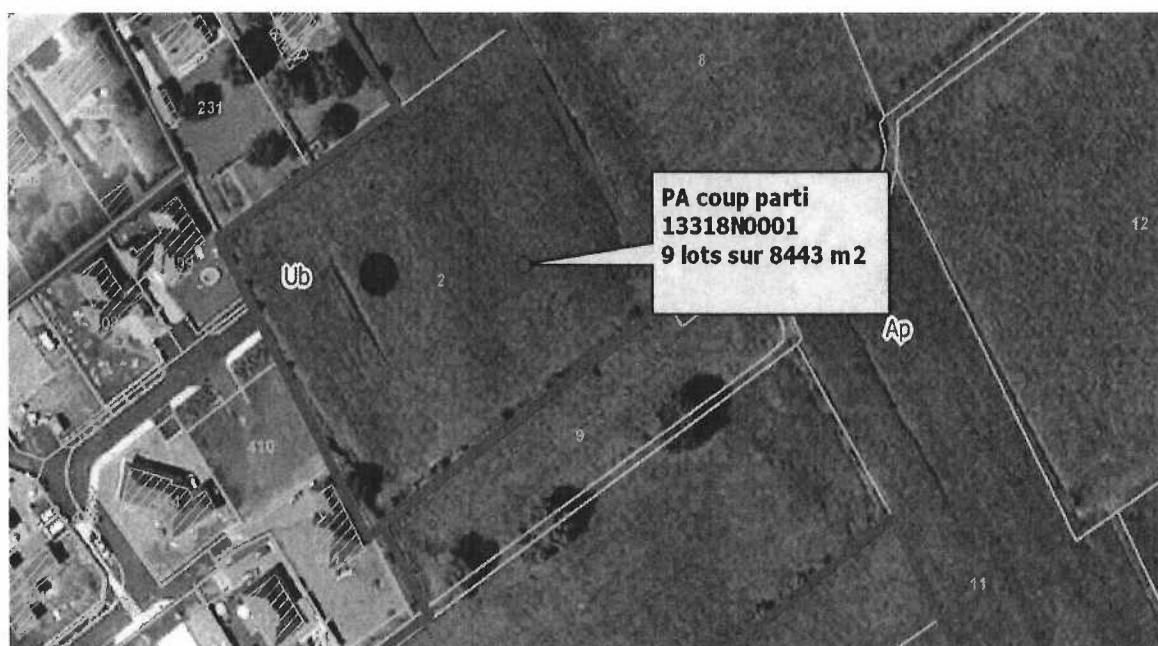
- OB 520p, 1341p (0,19 ha en zone UC, Est voie ferrée) :



- OB 676 (1,70 ha en zone UB) :



- OC 2 (0,85 ha en zone UB) :

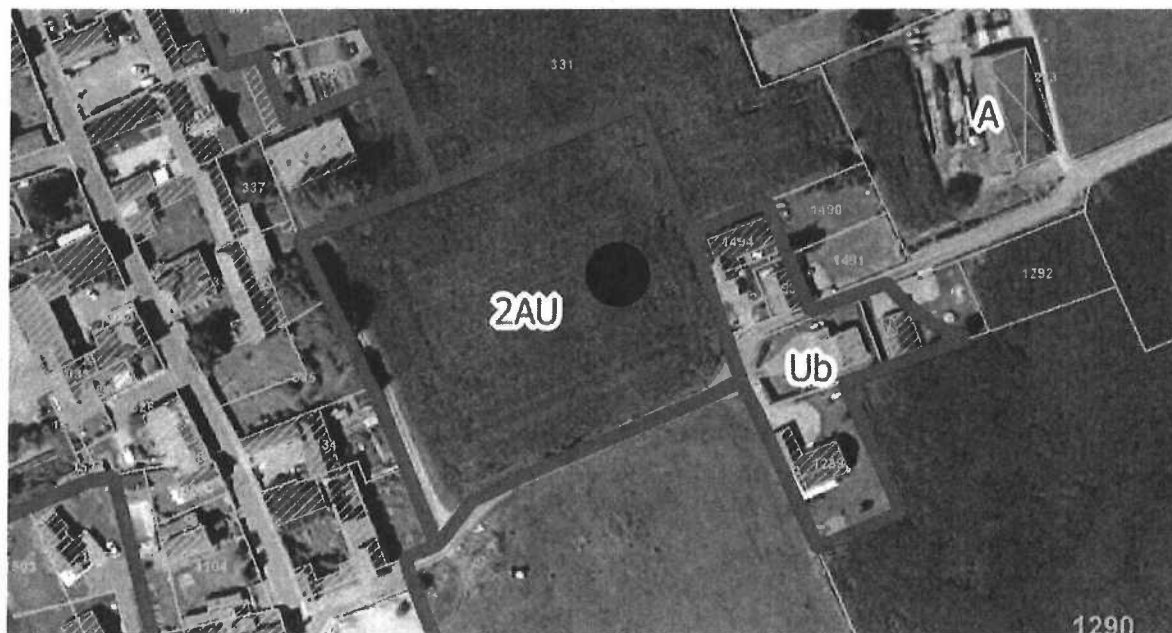


Les zones 2AU (superficie totale de 5,12 hectares) suivantes qui entament de vastes agricoles ou enclavent d'autres parcelles sont à reverser en zone agricole :

- OB 1303p, 1354p (1,30ha) :



- OB 332 (0,81 ha) (enclave la parcelle OB 331) :



- OC 91, 260, 89p (1,48 ha) :



- OB 676p (0,58 ha) : (enclave les parcelles OB 677 à 679, 386 et 1389) :



- OB 27, 1555 (0,58 ha) et OB 924 (0,37 ha) :



