

ENQUETE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BOEIL-BEZING

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
(Avis par document séparé)

Je soussignée, Michèle BORDENAVE, expert foncier et agricole, demeurant à Pau, 19 rue Bayard, ai rédigé le présent rapport destiné à rappeler quelques généralités sur l'objet de l'enquête publique et sur les caractéristiques du projet (I), à fournir une information complète sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique ainsi que sur l'information du public (II), enfin à analyser les observations recueillies durant l'enquête (III).

I. GENERALITES SUR L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET SUR LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

1. Objet de l'enquête

La commune de Boeil-Bezing fait partie – avec 28 autres communes – de la Communauté de communes du Pays de Nay. Elle se situe à l'est du département des Pyrénées Atlantiques, à équidistance de l'aire urbaine de Pau (à laquelle elle appartient) et du pôle urbain de Nay.

Elle est aisément accessible par la RD 938, voie rapide qui relie Pau à Nay et à Igon, par la RD 937 reliant Pau à Lourdes, par la RD 212 qui relie également Pau à Lourdes (mais en passant au centre des villages).

En 2017, elle comptait 1.287 habitants (sur les 29.735 de la Communauté de communes) – soit 3,37 % de plus qu'en 2012 –.

Elle fait partie des huit communes les plus importantes de la Communauté de communes, après Nay, Bordes, Coarraze, Asson, Bénéjacq, Assat et Mirepeix.

Il s'agit d'une commune qui reste agricole (la moitié de la superficie de son territoire est à vocation agricole), même si elle possède une cinquantaine d'entreprises (hors agriculture). En 2017 – et d'après les derniers chiffres-clés publiés par l'I.N.S.E.E. –, sur les 570 actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi, seuls 78 y travaillaient.

Boeil-Bezing s'est dotée, en 2013, d'un plan local d'urbanisme qui, certes, a fait le choix de concentrer le développement de l'urbanisation lié à l'habitat en continuité avec l'habitat existant, mais qui ouvre à l'urbanisation trop d'hectares. Cela n'est pas conforme, notamment, au schéma de cohérence territoriale du Pays de Nay, qui a été rendu exécutoire le 2 septembre 2019.

Aussi une révision du document d'urbanisme est-elle apparue nécessaire.

2. Principales caractéristiques du projet

Quelles sont ces principales caractéristiques ?

Un diagnostic a été établi au niveau du développement, à celui de l'aménagement et à celui de l'environnement.

Il l'a été au regard des divers éléments énumérés à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme ; sa synthèse s'articule autour des atouts, des faiblesses et conduit à l'expression d'enjeux.

L'état du développement fait apparaître la nécessité d'optimiser les atouts du positionnement de la commune à la croisée du Pays de Nay et de l'agglomération paloise, de développer l'activité touristique et la capacité d'accueil, de préserver les espaces et les conditions d'activité des exploitations agricoles, de maintenir le rythme de croissance démographique afin d'assurer au mieux le renouvellement de la population, de favoriser l'installation de jeunes ménages, de prendre en compte la question du maintien des seniors.

L'état de l'aménagement incite à poursuivre l'objectif de maintien de l'évolution urbaine sur le bourg, de modérer la consommation de l'espace en réduisant la taille moyenne des parcelles, d'adapter le plan local d'urbanisme aux besoins de développement de la plaine du Pays de Nay, de préserver les espaces agricoles, les paysages et corridors écologiques, de maintenir un rythme de production de logements soutenu dans le cadre des orientations du schéma de cohérence territoriale du Pays de Nay, de développer la proportion de logements locatifs, de diversifier l'offre de logements au sein des opérations d'aménagement, de favoriser l'adaptation des logements des personnes âgées pour permettre leur maintien sur la commune, de prévoir des cheminements doux, d'aménager des cheminements piétons, de développer l'accès aux transports en commun avec le développement de la desserte ferroviaire en gare de Coarraze-Nay, de maintenir et de conforter les équipements scolaires, de développer les équipements à destination des touristes, d'améliorer la desserte numérique.

L'état de l'environnement conduit à préserver les éléments paysagers liés au relief, à prendre en compte la nature des sols dans les choix du développement, à intégrer les orientations du SDAGE Adour-Garonne pour garantir la préservation et la qualité de la ressource en eau, à privilégier le développement de l'urbanisation en cohérence avec le schéma d'assainissement, à intégrer les orientations du schéma directeur des eaux pluviales du Pays de Nay, à préserver les espaces naturels et la biodiversité, à protéger les boisements, à valoriser la trame verte et la trame bleue au sein du parti d'aménagement de la commune, à préserver la qualité des paysages et les transitions entre les ensembles, à améliorer l'insertion dans les paysages des nouvelles opérations d'aménagement et constructions, à préserver et à mettre en valeur l'ensemble des éléments patrimoniaux, à prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le parti d'aménagement, à améliorer la sécurité routière, à intégrer le risque d'inondation, à faire le choix d'un urbanisme plus économe en énergie, à encourager la rénovation thermique et le recours aux énergies renouvelables, à favoriser l'adaptation au changement climatique en limitant la vulnérabilité de la commune.

Ces enjeux sont traduits dans le projet d'aménagement et de développement durable, qui s'articule autour des points suivants :

- préserver la qualité de l'environnement et l'identité rurale de Boeil-Bezing,
- développer les aménagements et services de proximité,
- maintenir l'activité et les espaces agricoles,
- accueillir de nouveaux habitants tout en privilégiant la qualité de vie.

Ces objectifs sont traduits, ensuite, dans un règlement qui s'applique à la totalité du territoire communal – ce dernier étant divisé en neuf zones (cinq zones urbaines, deux zones à urbaniser, une zone agricole et une zone naturelle) –. Seules les deux dernières d'entre elles sont divisées en secteurs, auxquels sont attachées des spécificités.

L'on note également quelques orientations d'aménagement et de programmation, qui concernent :

- les zones 1 AU et Ub avec leur vocation résidentielle,
- les cheminements doux à créer, ainsi que des intentions de voirie.

Le document soumis à enquête contient une évaluation environnementale, qui étudie ses incidences sur les espaces naturels, la consommation d'espace, la ressource en eau, sur la gestion des risques, sur la problématique énergétique, sur les déchets, sur le patrimoine bâti, les sites archéologiques et les paysages.

Il contient une synthèse des impacts du projet sur l'environnement, sur ses articulations avec les plans et programmes de portée supérieure.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE – INFORMATION DU PUBLIC

1. Rappel de certains faits et actes.

Par délibération en date du 22 juin 2016, le conseil municipal de la commune de Boeil-Bezing prescrit la révision du plan local d'urbanisme et organise les modalités de la concertation.

Le 3 mai 2018 a lieu, au sein du conseil municipal, un débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme.

Par délibération en date du 9 juillet 2019, le conseil municipal de la commune de Boeil-Bezing décide de clore la procédure de concertation, dont il dresse le bilan.

Par une autre délibération du même jour, il arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme.

Le projet, arrêté, est transmis ensuite aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes ainsi qu'aux organismes prévus par les textes.

C'est ce projet qui sera soumis à l'enquête publique.

2. Organisation de l'enquête publique

Par décision du 1^{er} août 2019, le président du tribunal administratif de Pau me désigne pour conduire l'enquête.

Un arrêté municipal en date du 19 mai 2020 prescrit l'enquête publique, enquête ouverte à la mairie de Boeil-Bezing et devant durer du 22 juin au 24 juillet 2020 inclus.

3. Déroulement de l'enquête publique

Je me suis tenue à la disposition du public, en mairie de Boeil-Bezing :

- le 22 juin 2020, de 9 heures à 12 heures,
- le 9 juillet 2020, de 14 heures à 17 heures
- le 24 juillet 2020, de 14 heures à 17 heures.

Lors de mes permanences, douze personnes sont venues (l'une uniquement pour se renseigner) ; treize ont adressé leurs observations soit par internet, soit par pli postal.

A l'issue de l'enquête, j'ai clos le registre ; de même a été close l'adresse électronique à laquelle le public avait pu adresser ses observations, propositions et contre-propositions.

4. Information du public

Un avis d'enquête a été affiché, à la date du 4 juin 2020, en six endroits, sur le panneau d'affichage :

- de la mairie,
- du groupe scolaire,
- à l'entrée est du village,
- à l'entrée sud du village,
- à l'entrée nord du village,
- rue des Trois Fermes,

comme l'a certifié le maire de Boeil-Bezing.

Dans le bulletin municipal de juin 2020 a été rappelée la procédure de révision du plan local d'urbanisme.

Les avis d'enquête ont été publiés dans trois journaux diffusés dans le département :

- Eclair des Pyrénées des 5 et 23 juin 2020,
- La République des Pyrénées des 5 et 23 juin 2020,
- Sud-Ouest des 5 et 23 juin 2020.

Le dossier d'enquête publique a été déposé en mairie de Boeil-Bezing et a pu être consulté sur le site internet de la mairie (www.boeil-bezing.fr), en particulier depuis un poste informatique mis à la disposition du public, en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels de l'hôtel de ville.

Le dossier comportait :

- un extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 3 mai 2018 portant débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,
- un extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 22 juin 2018 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme sur l'intégralité du territoire communal et organisant la concertation,
- l'arrêté municipal du 19 mai 2020 prescrivant l'enquête,
- la décision du tribunal administratif de Pau du 1^{er} août 2019 me désignant en qualité de commissaire-enquêteur,
- le rapport de présentation (avec un résumé non technique),
- le projet d'aménagement et de développement durables,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- le règlement,
- un plan de zonage (au 1/5.000ème) portant sur l'ensemble du territoire communal,
- un plan de zonage (au 1/2.000ème) du bourg,
- diverses annexes (en application des articles R. 151 à R. 151-53 du code de l'urbanisme),
- les avis émis par les personnes publiques associées,
- les extraits des journaux dans lesquels est paru l'avis d'enquête publique,
- une note complémentaire, répondant aux demandes exprimées par les personnes publiques associées, la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles et forestiers, la Mission régionale de l'autorité environnementale.

5. Diligences effectuées à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de la dernière permanence, j'ai clos le registre d'enquête et me suis assurée que toutes les observations qui avaient été formulées par le public

par voie électronique (à l'adresse comboeil@cdg-64.fr) m'avaient bien été communiquées.

Le 29 juillet 2020, j'ai adressé, par mail, au maire de Boeil-Bezing une synthèse des observations du public, lui rappelant qu'il disposait d'un délai de dix jours pour formuler, à son tour, ses observations et en ajoutant qu'une réunion avec le bureau d'études me paraissait souhaitable.

Les observations de la mairie me sont parvenues le 24 août 2020.

Compte tenu de la période de vacances, la réunion n'a pu se tenir – en visioconférence – que le 26 août 2020 à partir de 14 heures 30, en mairie de Boeil-Bezing.

Assistaient à cette réunion (outre Monsieur David GENEAU) :

- Monsieur Marc DUFAU, maire,
- Monsieur Bernard BAGET, adjoint chargé de l'urbanisme,
- Monsieur Serge TASTET, adjoint chargé de l'urbanisme,
- Madame Cathy CHUBURU, adjoint,
- Monsieur Pierre-Henri NAU, conseiller.

Monsieur David GENEAU devant me communiquer, la semaine suivante, divers renseignements, j'ai dû demander au maire de Boeil-Bezing un délai supplémentaire pour rédiger mon rapport et mon avis – ce délai expirant le 18 septembre –.

Ce délai supplémentaire m'a été accordé.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Elles ne sont pas si nombreuses qu'elles ne puissent être examinées les unes après les autres. Elles sont regroupées en deux thèmes : déclassement de terrains (1) et sujets divers (2).

1. Déclassement de terrains.

A. Demandes de classement de terrains en zone urbaine constructible.

a) Demande de Messieurs Pierre et Clément LAFFORGUE.

Ces personnes demandent que la parcelle B 546 soit incluse en zone Ub, non en zone A.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

Ce terrain est classé en zone Ub, constructible, dans le projet de PLU arrêté. Comme indiqué dans la note complémentaire ajouté dès le démarrage de l'enquête publique, le préfet des Pyrénées Atlantiques demande de reverser la parcelle en zone agricole. Cette demande n'est pas formulée par la Chambre d'agriculture des Pyrénées Atlantiques au titre de la préservation des terres agricoles. La commune souhaite maintenir le projet de PLU tel qu'il est arrêté, en ajoutant une orientation d'aménagement et de programmation sur la parcelle. En effet, la parcelle concernée est desservie par l'assainissement collectif. Son urbanisation permettra le maillage de la rue de la Prairie avec la rue des Capucines dans une logique d'aménagement urbain sous-traité par la commune.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Effectivement, le projet classe la parcelle B 546 en zone Ub, mais la différence de couleur entre les zones Ub et A est si peu perceptible qu'elle peut entraîner des erreurs d'interprétation et ce ne sont pas les tirets rouges, très fins, qui délimitent chacune de ces zones qui peuvent assurer une lecture – aisée – du document graphique.

Certes, l'Etat demande que cette parcelle figure en zone agricole, mais elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif et, de plus, elle se situe à l'extrémité de la rue des Capucines, qui traverse un lotissement.

Son maintien en zone urbaine paraît donc justifié.

b) Demande de Monsieur André BIBEN.

Elle concerne les terrains cadastrés B 305, B 306 et B 307, que cette personne souhaite voir classés en zone Ub, non en 2AU, au motif que d'autres terrains – situés à proximité – viennent d'être lotis et sont proposés à la vente.

REPOSE DE LA COLLECTIVITE :

Les terrains concernés sont classés en zone 2AU, à urbaniser après révision du PLU, à l'exception d'une partie de la parcelle B 305, classée en zone Ua. Les terrains correspondent à une dent creuse située à l'arrière de fronts bâtis. La commune n'a plus la possibilité d'augmenter la superficie des zones urbanisables. Leur classement en zone 2AU est justifié, à l'échelle de la commune, par la nécessité de modérer la consommation d'espaces agricoles. Le classement en zone 2AU permet de ne pas hypothéquer l'aménagement des parcelles sur le long terme. La commune propose de maintenir le projet tel qu'il a été arrêté.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Effectivement, une partie de la parcelle B 305 est classée en zone Ua, mais comme il faut une loupe pour repérer les numéros des parcelles sur le document au 1/2.000ème, cela peut échapper à l'attention de quiconque ...

Si des terrains voisins ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, cela n'a pu l'être qu'au regard des règles d'urbanisme actuellement applicables.

Or, le projet soumis à enquête a précisément pour but de revoir le classement de certains terrains, car le volume des urbanisations réalisées à l'occasion de l'établissement du plan local d'urbanisme de 2013 a été conséquent. D'où la nécessité, afin de respecter les derniers textes législatifs ainsi que le schéma de cohérence territoriale du Pays de Nay, de ralentir la consommation d'espace à vocation d'habitat tout en identifiant les terrains urbanisables à réserver pour du moyen ou long terme.

Tel est, précisément, le cas des parcelles B 305 (pour partie), B 306 et B 307.

c) Demande de Messieurs Joseph et Olivier REBENNE.

Elle concerne les terrains cadastrés B 299 et B 300. Ces personnes demandent qu'ils soient classés en zone immédiatement constructible, et non en zone 2AU.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

Les terrains concernés sont classés en zone 2AU, à urbaniser après révision du PLU. Les terrains correspondent à une dent creuse située à l'arrière de fronts bâtis. La commune n'a plus la possibilité d'augmenter la superficie des zones urbanisables. Leur classement en zone 2AU est justifié, à l'échelle de la commune, par la nécessité de modérer la consommation d'espaces agricoles. Le classement en zone 2AU permet de ne pas hypothéquer l'aménagement des parcelles sur le long terme. La commune propose de maintenir le projet tel qu'il est arrêté.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Ces terrains se situent à proximité des terrains appartenant à Monsieur André BIBEN – ce qui explique que la réponse apportée par la collectivité à Messieurs Joseph et Olivier REBENNE soit la même que celle destinée à Monsieur André BIBEN –.

Je m'en tiens, de la même manière, à l'avis que j'ai formulé précédemment, et estime cohérent de classer ces deux terrains en zone 2AU.

d) Demande de Madame Catherine DAVERAT.

Elle concerne le terrain cadastré ZD 30, qu'elle souhaite voir classé en zone constructible.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

La parcelle concernée est située au sein d'un vaste ensemble agricole dont la vocation doit être préservée. La préservation de l'activité agricole et l'impossibilité d'autoriser le mitage de l'urbanisation ne permettent pas de répondre favorablement à une telle demande.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le terrain, que borde le chemin d'exploitation n° 15, se situe effectivement au sein d'une vaste zone agricole.

Classer cette seule parcelle en zone constructible ne se justifie donc pas.

e) Demande de Madame Annie PALACIN.

Cette personne demande que le terrain cadastré B 480 figure en zone urbaine, non en zone A.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

Le terrain dont il s'agit est un vaste espace agricole, situé en dehors de l'urbanisation du bourg et à proximité d'une exploitation agricole importante. Conformément aux objectifs du PADD, aucune extension de l'urbanisation n'a été retenue en dehors du bourg et à proximité d'exploitations agricoles. La commune propose donc de maintenir le projet tel qu'il a été arrêté.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La partie orientale de la parcelle B 480 a déjà été divisée en deux (B 1155 et B 1149) – chacun des terrains ayant été bâti –. Il semble également que deux autres lots (situés à l'ouest des précédents) aient été détachés de cette même parcelle B 480 et aient donné lieu à un certificat d'urbanisme opérationnel délivré par la mairie.

Le document graphique du plan local d'urbanisme qui sera approuvé devra donc tenir compte de ce dernier découpage de la parcelle B 480 et classer les deux lots récemment détachés en zone Uc – tout en maintenant le surplus de la parcelle B 480 en zone A –.

*Car Madame Annie PALACIN se prétend « copropriétaire » de la parcelle, mais n'indique pas qu'elle effectue sa demande au nom, également, de l'autre « copropriétaire » (qui n'a pas, de son côté, formulé pareille demande), en justifiant qu'elle a reçu pouvoir de le faire. Renseignements pris auprès de la Direction des finances publiques, la parcelle B 480 appartient **indivisément** à Madame Annie PALACIN et à Madame Marie-Thérèse CAUHAPE.*

f) Demande de Monsieur Michel LUCIAT.

Elle concerne les terrains cadastrés B 978 et B 984 que Monsieur Michel LUCIAT souhaite voir classés « en zone urbaine, conformément au projet de lotissement annexé à (sa) demande ».

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

La parcelle cadastrée B n° 984 est classée en zone Ub, tandis que la parcelle n° 978, située en prolongement, a été classée en zone A, agricole. Le reclassement à la zone Ub des 299 m² de la parcelle B n° 978 paraît cohérent au regard du classement en zone Ub de la façade constituée par la parcelle n° 984, du classement en zone Ub de la parcelle B 973 contigue et de l'absence d'exploitation agricole à proximité. La commune propose de reclasser la parcelle B n° 978, d'une superficie de 299 m², en zone Ub. Une récente modification simplifiée du PLU a déjà permis d'intégrer ces parcelles dans cette zone.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je prends acte du classement, en Ub, des 299 m² de la parcelle B 978.

g) Demande de Messieurs Yann DAOULAS et Pascal NOUVEL.

Elle concerne le terrain cadastré ZD 24, que le projet inclut en zone A et que ces personnes voudraient voir classé en zone constructible.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

La parcelle concernée est située au sein d'un vaste ensemble agricole dont la vocation doit être préservée. La préservation de l'activité agricole et l'impossibilité d'autoriser le mitage de l'urbanisation ne permettent pas de répondre favorablement à une telle demande.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le terrain ne jouxte pas des parcelles bâties, contrairement à ce que prétendent ces personnes : il existe une parcelle entre lui et la zone Uc.

Mais le projet d'aménagement et de développement durable traduit la volonté de la Commune de limiter le mitage ; par ailleurs, si l'on fait exception de la petite zone Uc précitée, le terrain fait partie d'une vaste zone agricole, qui plus est d'un secteur Ap, où l'activité agricole doit être conciliée avec les enjeux de protection et de mise en valeur des paysages agricoles péri-urbains (ce secteur est, de plus, traversé par un corridor écologique).

Le terrain cadastré ZD 24 mérite donc de figurer en zone agricole.

h) Demande de Monsieur Alain THIEFFAINE.

Cette personne demande que le terrain cadastré D 224 soit classé en zone constructible, au motif qu'il est situé « *dans la continuité de constructions existantes* » et qu'il est inexploitable du fait de sa superficie réduite.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

La parcelle concernée est située au sein d'un vaste ensemble agricole dont la vocation doit être préservée. La préservation de l'activité agricole et l'impossibilité d'autoriser le mitage de l'urbanisation ne permettent pas de répondre favorablement à une telle demande.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Tout d'abord, le terrain cadastré D 224 n'est nullement situé « dans la continuité de constructions existantes ». Au contraire, il se situe au milieu d'une zone agricole, qui plus est en secteur Ap.

La demande ne peut être examinée favorablement.

i) Demande de Madame Arlette LABISTE.

Cette personne souhaite construire sur le terrain cadastré ZB 17, ajoutant que ce dernier dispose d'un « *accès direct sur la rue du chemin latéral* » - ce qui, selon elle, « *permet une intervention pour viabilisation aisée* ».

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

La parcelle concernée est située au sein d'un vaste ensemble agricole dont la vocation doit être préservée. La préservation de l'activité agricole et l'impossibilité d'autoriser le mitage de l'urbanisation ne permettent pas de répondre favorablement à une telle demande.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je ne peux que partager l'avis de la collectivité.

j) Demande de Monsieur Yves BELLOCQ.

Elle concerne le terrain cadastré D 228 que Monsieur Yves BELLOCQ souhaite voir classé « *en constructible* ».

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

La parcelle concernée est située au sein d'un vaste ensemble agricole dont la vocation doit être préservée. Le classement en zone Ap est également justifié, à l'échelle de la commune, par la nécessité de modérer la consommation d'espaces agricoles. La commune propose de maintenir le projet tel qu'il a été arrêté.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Bien qu'il confronte, sur son côté au nord-est, à trois parcelles classées en zone Ua, le terrain cadastré D 228 fait de toute évidence partie d'une vaste zone agricole – qui plus est, d'un secteur Ap, où la protection et la mise en valeur des paysages agricoles sont particulièrement recherchées –.

k) Demande de Madame Marie-Paule IRIGARAY.

Elle concerne le terrain cadastré B 1375 que le projet inclut en zone A, alors que, dans le plan local d'urbanisme de 2013, il figure en zone constructible.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

Le terrain dont il s'agit est un vaste espace agricole, situé en dehors de l'urbanisation du bourg. Conformément aux objectifs du PADD, aucune extension de l'urbanisation n'a été retenue en dehors du bourg, afin de préserver les espaces agricoles. La commune propose donc de maintenir le projet tel qu'il a été arrêté.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Un document d'urbanisme évolue nécessairement et un terrain, constructible à une époque, peut ne plus l'être pour diverses raisons – d'où la nécessité, pour les administrés, de se tenir au courant des évolutions envisagées au niveau de la commune (sinon de la parution de nouveaux textes législatifs et réglementaires) –.

En l'occurrence, le fait que le terrain ne soit pas relié au réseau d'assainissement collectif, ajouté au fait que, dans son projet de développement et d'aménagement durables, la Commune de Boeil-Bezing a voulu préserver les espaces agricoles de l'urbanisation, conduisent à classer le terrain cadastré B 1375 en zone agricole.

B. – Demande de classement de terrain en zone 2AU.

Elle émane de Monsieur Bernard LASCABETTES et concerne le terrain cadastré B 33, que le plan local d'urbanisme actuel inclut en zone 2AU, alors que le projet soumis à enquête le classe en zone A.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

Le terrain dont il s'agit est un vaste espace agricole. Les servitudes existantes sur la parcelle ne remettent nullement en cause son caractère et son potentiel pour l'agriculture. Conformément aux objectifs du PADD, aucune extension de l'urbanisation n'a été retenue en dehors du bourg afin de préserver les espaces agricoles. La commune propose donc de maintenir le projet tel qu'il a été arrêté.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Monsieur Bernard LASCABETTES fait état de nombreuses servitudes grevant le terrain cadastré B 33 ou lui profitant, et relève que ledit terrain forme une unité foncière avec la parcelle B 1276 qui, elle, est classée, dans le projet, en zone Ub.

Mais l'existence de servitudes est un argument inopérant pour classer le terrain cadastré B 33 en zone 2AU. Par ailleurs, la parcelle B 1276 se trouve confrontée sur trois de ses côtés par des terrains bâtis faisant partie de lotissements : tel n'est pas le cas de la parcelle B 33 qui fait partie d'un vaste espace agricole.

En conséquence, le classement du terrain cadastré B 33 en zone A paraît justifié, surtout au regard du projet d'aménagement et de développement durables qui définit les objectifs de la Commune.

C. – Demandes visant à maintenir en zone A des terrains que le projet inclut en secteur Ap.

a) La première demande émane de Monsieur Mathieu LASCABETTES et concerne le terrain cadastré ZB 19.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

A la demande de la Chambre d'agriculture des Pyrénées Atlantiques, dans son avis émis sur le PLU arrêté, le secteur situé à l'est de la voie ferrée, classé en zone Ap, serait reclassé en zone A, agricole, au stade de l'approbation du PLU. La parcelle cadastrée section ZB 19 serait impactée par ce changement qui permettrait au demandeur de construire un bâtiment agricole.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter.

b) La seconde demande émane de Monsieur Jean-Louis BANTAA et concerne la parcelle C 10.

Cette personne demande que ladite parcelle soit classée en zone A – en non en Ap – afin qu'un bâtiment abritant du matériel agricole puisse y être construit.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

Cette demande a été réceptionnée en Mairie après l'enquête. La demande de reclassement d'une partie de la zone Ap en zone A, afin de préserver le développement d'une exploitation rejoint la demande de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques. Il appartient au commissaire-

enquêteur de se prononcer sur la recevabilité de la demande, afin d'écartier tout risque de recours au titre du contrôle de légalité du préfet.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La demande a, en effet, été reçue en mairie le 11 août 2020.

Cependant, j'estime qu'elle peut être examinée (c'est – faut-il le préciser – la seule demande à être parvenue après la clôture de l'enquête), et ce, d'autant plus qu'elle met en évidence deux erreurs sur le document graphique : l'absence de tirets rouges le long de la majeure partie de son côté au sud et l'existence de tirets rouges entre elle et la parcelle C 11 (alors que, par la couleur qui lui est attribuée, la parcelle C 10 semble être classée en secteur Ap).

Je suis d'avis de faire figurer la parcelle C 10 en zone A : les exploitations agricoles actives sont dans une dynamique de reprise, pour certaines, ou d'installations récentes, pour d'autres, et le classement en secteur Ap peut se révéler pénalisant pour elles.

2. Autres sujets abordés dans les observations du public.

A. – Création d'un emplacement réservé.

Messieurs Jean-Marc NAU, Robert SEVILLE, Pierre-Henry NAU-HENDEL, Mesdames Marie-Laure LAÜGT et Léa DOMART constatent que la vitesse des automobiles et autres engins motorisés est trop importante sur la partie sud de la rue des Pyrénées. Ces personnes réclament qu'un rond-point soit créé à l'entrée du village et que la parcelle B 1303 soit en partie réservée pour la création dudit rond-point.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

La demande porte sur la création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un giratoire sur une voirie départementale et communale. Ce projet de giratoire n'étant pas existant, la création d'un emplacement réservé ne peut être à ce stade proposée, conformément à la jurisprudence administrative sur le sujet.

En effet, si l'instauration d'un emplacement réservé n'a pas à être animée d'un projet précis et déjà élaboré, le juge administratif contrôle l'erreur manifeste d'appréciation sur la justification du classement d'un terrain en emplacement réservé, vérifiant la réalité de l'intention du bénéficiaire d'accomplir les travaux projetés. A ce titre, le Juge administratif a censuré un emplacement réservé instauré pour créer un espace vert depuis quarante ans sans que la Commune bénéficiaire n'ait véritablement cherché à accomplir le projet. De même, la position et la superficie de l'emplacement doivent être définies avec précision, une insuffisance rendant la réserve inopposable.

Ni le département des Pyrénées Atlantiques, qui a émis un avis sur le projet de PLU, ni la commune n'ont d'intention réelle de réaliser un aménagement de carrefour à ce stade et donc n'ont demandé la mise en place d'un emplacement réservé sur la parcelle section B 1303.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je n'ai rien à ajouter d'autre.

B. Demande de modification du fond du plan du document graphique.

Elle émane de Monsieur Philippe OZANZ, intervenant pour le compte de Monsieur BELLOCQ-DESSUS. Le géomètre-expert constate « *un morcellement erroné* » de la propriété de son client et joint à sa demande « *les plans qui permettent facilement au Bureau d'Etudes d'appliquer le bon positionnement des lots et surtout la voie du lotissement* ».

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

Le fond du plan du PLU pourra être modifié uniquement au regard de la dernière version du fond de plan cadastral publié.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Il reste donc à Monsieur Philippe OSANZ le soin de publier à la conservation des hypothèques le plan du lotissement projeté.

C. Demande d'accès d'une parcelle par une parcelle voisine.

Monsieur David NOUGUE-CAZENAVE rappelle que la parcelle B 386 est accessible depuis la RD 937 par une étroite bande (qui en fait partie) et demande un accès depuis la parcelle B 385.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE :

La commune estime qu'il s'agit d'une demande entre particuliers ne concernant pas le PLU.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Même si la bande étroite dont parle Monsieur David NOUGUE-CAZENAVE est classée en Ua, elle n'en demeure pas moins une partie intégrante de la parcelle B 386.

Quant à l'accès depuis la parcelle B 385, il s'agit effectivement d'une question à régler entre particuliers, au regard du droit privé (si ce n'est qu'il n'existe apparemment pas de parcelle B 385).

D. Observations de Monsieur Gilles LEROY.

Cette personne fait des observations qui concernent le règlement du plan local d'urbanisme (accès, voirie, coefficient d'occupation au sol, aspect extérieur des constructions...), la sécurité (au niveau de l'intersection des rues du Gave, de la Gare... avec la rue Henri IV) ; il estime incompréhensible la réponse apportée par la Commune à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale.

REPOSE DE LA COLLECTIVITE :

Le projet ayant été élaboré au regard de la Charte architecturale et paysagère du Pays de Nay et soumis sans observations aux autres personnes publiques associées, la commune propose de maintenir le projet arrêté.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L'on ne saurait reprocher à Monsieur Gilles LEROY d'avoir – apparemment – lu les pièces écrites du dossier et de donner son avis sur des points aussi précis que la longueur des impasses, la couleur des couvertures, l'accès des véhicules de service ou de sécurité dans les impasses ... Mais le règlement peut-il aller jusqu'à aborder les moindres détails que relève cette personne ? Je ne le pense pas.

Apparemment, Monsieur Gilles LEROY conteste toute « latitude » qui sera donnée à la Commune pour apprécier, au cas par cas, les règles contenues dans le document d'urbanisme. Il oublie simplement qu'une erreur manifeste d'appréciation peut toujours être relevée, contestée par les administrés concernés.

Par ailleurs, Monsieur Gilles LEROY semble mal interpréter certaines dispositions réglementaires. Il en est ainsi du coefficient d'emprise au sol. Pour lui, c'est une erreur d'en fixer un – le même (80 %) – dans chaque zone urbaine (à l'exception de la zone Ua) ainsi qu'en zone 1AU, car cela est de nature à conduire à « une imperméabilisation des sols », à « une concentration des habitants sur de tous petits terrains » ... Mais – et sans doute a-t-il mal lu le texte – ce coefficient de 80 % est un « maximum ».

E. – Observations de la Commune.

Elles concernent :

- les plans et, plus précisément, les couleurs choisies pour délimiter les zones (à revoir),
- l'absence d'un glossaire,
- des précisions à apporter en pages 5, 8, 28, 46 et 76 du règlement.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je suis d'avis de prendre en compte ces observations (d'autant plus que je prends miennes certaines d'entre elles).

Fait à Pau, le 18 septembre 2020.



Michèle BORDENAVE