

ENQUETE PUBLIQUE

PREFECTURE DES PYRENEES ATLANTIQUES



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE HAUT DE BOSDARROS

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

(Le rapport et ses annexes font l'objet d'un document séparé)

1 - CONTEXTE GENERAL

L'enquête publique d'une durée de 32 jours consécutifs et inclus, du lundi 22 octobre 2018 au vendredi 22 novembre 2018 a été ordonnée par Monsieur le Maire de la Commune de HAUT DE BOSDARROS par arrêté en date du 27 septembre 2018

Cette enquête fait suite aux délibérations du conseil municipal de la commune de HAUT DE BOSDARROS des 26 février 2016 et 22 juin 2018 par lesquels un avis favorable a été donné à la décision de la commune d'engager la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme :

Monsieur le Président du Tribunal administratif à PAU par ordonnance date du 25 juillet 2018 Monsieur Joseph FERLANDO en qualité de Commissaire enquêteur pour instruire l'enquête publique relative à la l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Haut de Bosdarros.

Référence TA. : E18000123/64

1.2 - CADRE RÉGLEMENTAIRE

Vu, le Code de l'Environnement, et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu, le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants ;

Vu, la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2016 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Haut-de-Bosdarros ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2017 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2018 tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2018 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu, les avis émis par personnes publiques associées ou consultées ;

Vu, la décision n18000123/64 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau du 25 juillet 2018 désignant Mr Joseph FERLANDO en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

Vu, les pièces des dossiers soumis à enquête publique

2 - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET ET JUSTIFICATIONS

La commune de HAUT DE BOSDARROS a souhaité disposer d'un Plan Local d'Urbanisme.

2.1 - OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Souhaitant disposer d'un document d'urbanisme qui lui permette de gérer au mieux son territoire, la commune a décidé d'engager une procédure de révision ne portant pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les Orientations Générales d'aménagement et d'Urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les Plans locaux d'Urbanisme¹ exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

« Il s'agit donc d'un document organisant le droit des sols mais surtout un projet de territoire. »

2.2- JUSTIFICATIONS

Ce document d'urbanisme donnera à la commune de HAUT DE BOSDARROS les moyens nécessaires à la gestion de son développement à court, moyen et long terme. Il prendra en compte la pérennisation de l'activité agricole mais saura aussi prévoir une capacité d'urbanisation à terme pour la commune.

Pour ce faire, la commune entend mener une politique volontariste et la concrétiser par une opération d'aménagement ambitieuse mettant en avant des objectifs de diversité et de mixité sociale.

2 - FONDEMENT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur ayant constaté :

- ⇒ Le déroulement régulier de l'enquête en ce qui concerne la production des dossiers et annexes, la publicité dans les journaux locaux, la mise en ligne du projet sur le site Internet de la mairie, l'affichage sur les panneaux prévus à cet effet ainsi que la mise en place du dossier complet consultable en mairie ;
- ⇒ Une participation relative du public d'abord dans des demandes d'explications sur le projet de Plan Local d'Urbanisme puis d'une façon plus spécifique avec des observations

¹ Article L 121-1 et suivants, I 123-1 et suivants, R 121-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Enquête publique du 22 octobre 2018 au 22 novembre 2018 sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de HAUT DE BOSDARROS par arrêté du 27 septembre 2018
Ordonnance n°E18000123/64 du 25 juillet 2018 - Commissaire enquêteur J. FERLANDO

écrites ou par courriers adressés au commissaire enquêteur :

- Le dossier soumis à l'enquête publique était lisible, compréhensible, parfaitement apte à répondre aux interrogations du public avec de bonnes conditions matérielles de consultation au sein de la mairie ;
- La régularité de tenue des quatre permanences, les 22 octobre, samedi 10 novembre et 22 novembre 2018 (la journée) à la mairie de HAUT DE BOSDARROS où l'ensemble du dossier mis en enquête ainsi que le registre avaient été préalablement côtés, paraphés et déposés.
- Les réponses, aux avis avec ou sans observation ou recommandations et parfois réserves des Personnes Publiques Associées préalablement consultés et les réponses apportées dans le mémoire en réponse par la municipalité au projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur ayant examiné et analysé que :

- L'intérêt et le souci manifestés par la commune d'e HAUT DE BOSDARROS quant à la définition des objectifs recherchés dans le Plan Local d'Urbanisme, notamment au travers du rapport de présentation et de son règlement.
- Les divers avis des services de l'État et des collectivités sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
- Les dossiers techniques
- Le contenu du P.A.D.D. et ses priorités à partir des divers diagnostics
- Le schéma des orientations d'aménagement
- L'évaluation des enjeux et le mode d'occupation du sol.
- Toutes les observations annotées au registre d'enquête et les courriers reçus au cours de l'enquête publique.
- Le Plan de zonage et son règlement au regard de l'élaboration du projet dont l'urbanisation potentielle liée d'une part à l'évolution prévisible de la démographie locale et d'autre part au regard des contraintes liées à la topographie de la commune mais également des Lois et règlements imposés par l'État.

3 - ANALYSE DES ELEMENTS DU BILAN

- ⇒ **Considérant** la régularité de l'enquête publique selon les procédures administratives en vigueur avec notamment la publicité de l'avis d'enquête dans la presse locale, l'affichage sur les panneaux prévus à cet effet durant la totalité de l'enquête publique, et sur l'enquête dématérialisée site internet de la mairie et de la Préfecture des Pyrénées Atlantiques
- ⇒ **Considérant** que le dossier soumis à l'enquête publique est conforme à la réglementation en vigueur et comprend tous les documents utiles et ainsi toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes pour formuler le cas échéant ses observations par écrit ou par courrier
- ⇒ **Considérant** la qualité des documents présentés à l'enquête publique et des études ayant conduit au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme au regard de l'état initial de l'environnement, des choix explicités dans le PADD et des Orientations d'Aménagement ;
- ⇒ **Considérant** que l'ensemble des demandes particulières de classement portent sur un zonage constructible de parcelles classées dans le projet de Plan Local d'Urbanisme en zone A (agricole)
- ⇒ **Considérant** la demande de Madame Laure LANOT-GROUSSET qui souhaite que les parcelles AB 177 et AB 179 et AB 180 soient classées constructibles au Plan Local d'Urbanisme.
- ⇒ **Considérant** la demande de Monsieur Jean Pierre DI FREDERICO qui souhaite le maintien des parcelles AM 126 et AM 127 en zone Ah constructible
- ⇒ **Considérant** la demande de Monsieur Jean COUMES qui désire obtenir une surface de 2000m² constructible sur la parcelle AK141.
- ⇒ **Considérant** que toutes les observations émises et courriers reçus au cours de l'enquête publique rapportés dans le procès-verbal de notification ont été remis et commentés à monsieur le Maire de HAUT DE BOSDARROS ;
- ⇒ **Considérant** les avis des Personnes Publiques Associées consultées en amont de l'enquête publique qui se sont exprimées avec observations, recommandations ou réserves
- ⇒ **Considérant** le mémoire en réponse transmis par Monsieur le Maire de la commune de HAUT DE BOSDARROS aux observations et courriers du public ainsi qu'à celles des Personnes Publiques Assistées,

⇒ **Considérant** le fait que personne n'ait remis en cause les principes fondamentaux retenus au P.A.D.D, son contenu et les Orientations d'Aménagement ;

⇒ **Considérant** que toutes les observations et écrits reçus durant l'enquête publique ont tous été analysés, commentés avec un avis dont la pertinence relève du Conseil municipal de la commune de Haut de Bosdarros.

Mais par ailleurs

⇒ **Considérant** qu'une analyse a permis de mener une réflexion sur la situation actuelle du territoire de la Commune de HAUT DE BOSDARROS et de sa potentialité dans les différents domaines ;

⇒ **Considérant** que le projet prend en compte les enjeux de développement de la commune. Il est adapté à ses besoins et n'est pas remis en cause dans sa globalité par les observations du public ou par l'ensemble des Personnes Associées malgré quelques recommandations et préconisations et réserves.

⇒ **Considérant** que la demande de Madame Laure LANOT-GROUSSET qui souhaite que les parcelles AB 177 et AB 179 et AB 180 soient classées constructibles au Plan Local d'Urbanisme ne peut aboutir. Ces parcelles se situent au sein d'un zonage Agricole, dans un environnement de bâtis diffus, en contradiction avec les objectifs affichés du PADD.

⇒ **Considérant** que la demande de Monsieur Jean Pierre DI FREDERICO qui souhaite le maintien des parcelles AM 126 et AM 127 en zone Ah constructible ne peut aboutir en raison de la qualité de l'environnement, des paysages remarquables au sein d'une urbanisation dispersée,

⇒ **Considérant** que la demande de Monsieur Jean COUMES qui désire obtenir une surface de 2000m² constructible sur la parcelle AK141 ne peut aboutir. Cette parcelle se situe dans un ensemble agricole qu'il est nécessaire de protéger

⇒ **Considérant** les réponses apportées par le Conseil municipal aux divers avis, recommandations et réserves issues de la consultation des Personnes Publiques Associées.,,

⇒ **Considérant** que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de HAUT DE BOSDARROS a fait l'objet d'une importante concertation au travers de deux réunions publiques avec la population communale, les diverses administrations ainsi que la mise en place d'un registre destiné à recevoir leurs observations

- ⇒ **Considérant** que le projet correspond aux choix d'une équipe municipal en rapport aux besoins de la commune sur un projet de développement justement dimensionné
- ⇒ **Considérant** que les fondements des objectifs de la commune de HAUT DE BOSDARROS conduisent au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune dans le but de développer une urbanisation cohérente en protégeant les espaces naturels et en pérennisant l'activité agricole.
- ⇒ **Considérant** la volonté affirmée de la commune de HAUT DE BOSDARROS à gérer avec minutie, efficacité et précision les divers enjeux humains, socio-économiques et publics sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.
- ⇒ **Considérant** que le développement de la commune est prévu essentiellement dans des zones déjà urbanisées et permet un développement plus maîtrisé de l'urbanisation des quartiers
- ⇒ **Considérant** la prise en compte des enjeux écologiques relatifs à la préservation des milieux naturels et ceux liés à la préservation de la richesse paysagère de la commune.
- ⇒ **Considérant** que l'acceptabilité sociale, économique, environnementale est vérifiée et que l'intérêt général et le bien commun constitués par le projet de révision du P.L.U soumis à l'enquête publique sont sauvegardés et justifiés ;

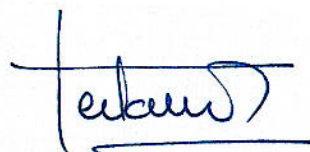
4 - AVIS

En conséquence, pour les raisons motivées ci avant exposées, le Commissaire enquêteur, considérant que le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de HAUT DE BOSDARROS est conforme à l'état initial, respecte l'évolution de ses orientations et va dans le sens de l'intérêt général, émet :

UN AVIS FAVORABLE

Fait et clos le 17 décembre 2018

Le Commissaire enquêteur



Toutefois, le Commissaire enquêteur recommande :

De porter attention et de bien prendre en compte avec toute la rigueur nécessaire, les recommandations, remarques, réserves et préconisations des Personnes publiques Associées qui nous paraissent justifiées au regard des objectifs du P.L.U, du P.A.D.D et des OAP et être intégrer au projet définitif sans remettre en cause l'économie générale du projet mais de nature à en faire progresser sa qualité

Sur le Plan, de zonage au 1/5000^{ème} de mieux matérialiser les zonages A et N ainsi que les numéros de parcelles afin de permettre une meilleure et plus aisé sa lecture.

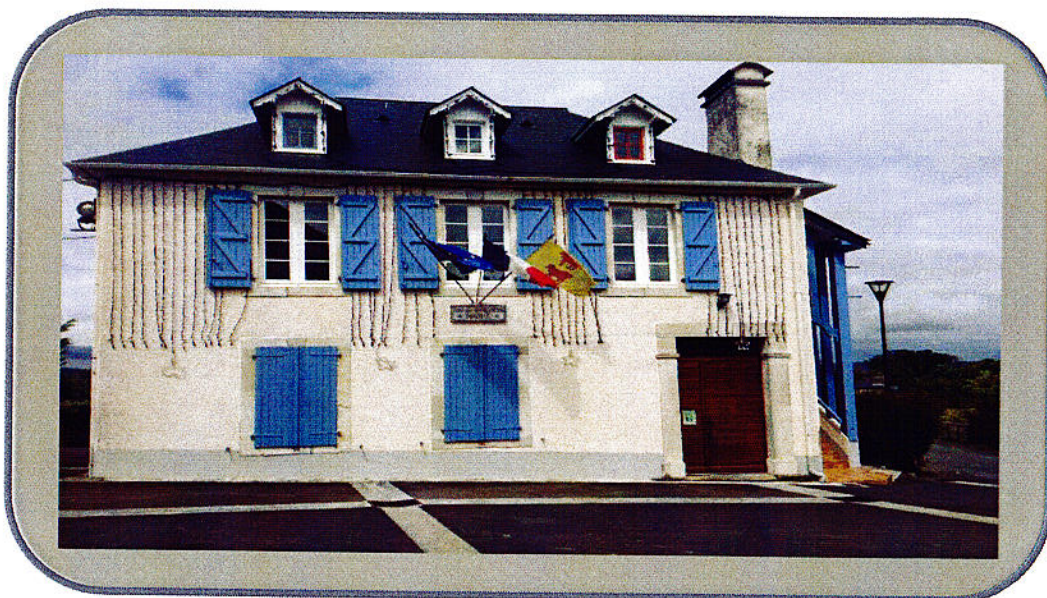
La mise en œuvre d'une politique d'orientation cohérente des projets d'aménagement des futures unités foncières dans l'organisation, l'implantation et la nature du bâti mais également dans leur mode d'intégration sociale, paysagère, environnementale.

Avec le présent Avis, sont transmis ce jour, à Monsieur le Maire de la Commune de Haut de Bosdarros

➔ **Le rapport du Commissaire enquêteur et ses annexes (font l'objet de documents séparés)**

ENQUETE PUBLIQUE

PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES



PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE HAUT DE BOSDARROS

MEMOIRE
EN
REPOSE

3 - QUESTIONS ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 - Issues des Personnes Publiques Associées

3.1.1 - La Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CEDPENAF) a émis :

- Le STECAL « Sarty Nord »

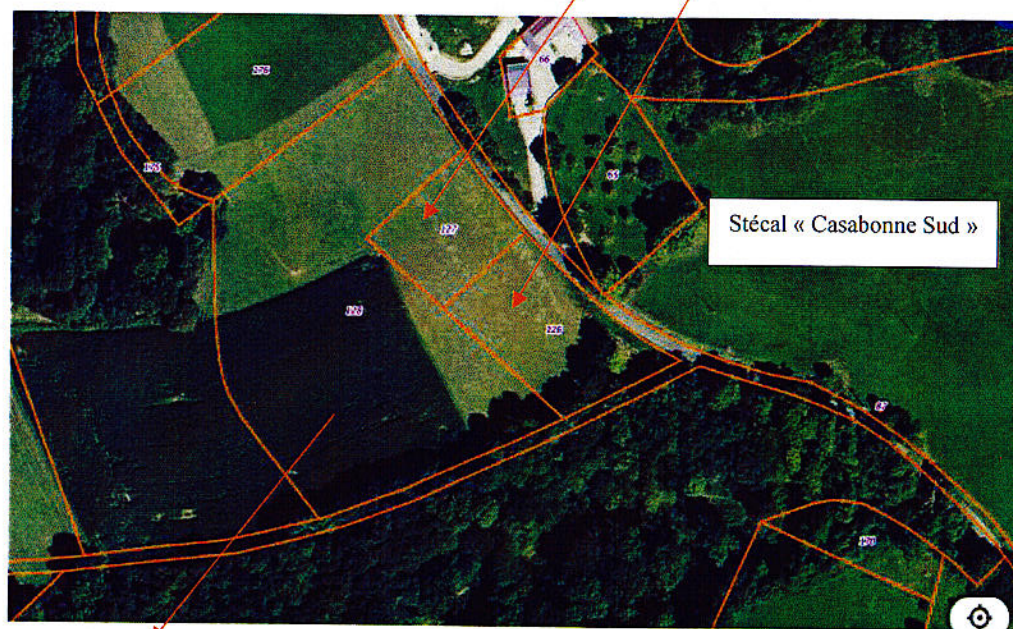
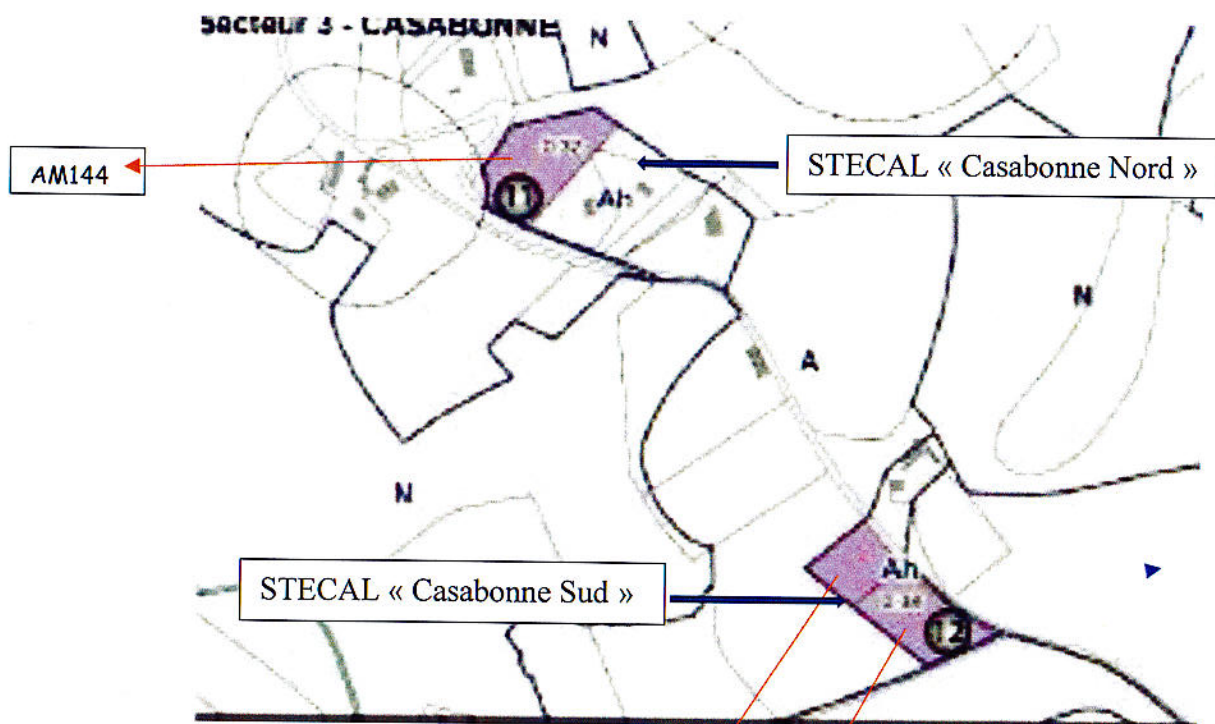
Un avis favorable au STECAL « Sarty Nord » sous réserve d'inclure en zone agricole la parcelle cadastrée AD28.



Avis favorable. Les élus ont prévu le maintien de la STECAL avec la suppression de la parcelle AD28 qui est traversée par une ligne électrique moyenne tension.

- Le STECAL « Casabonne Sud »

Un avis défavorable sur le zone Ah des parcelles AM126 et AM127.



Les élus ont prévu le maintien de la STECAL Casabonne sud car le terrain sur lequel la construction doit avoir lieu n'est pas agricole et n'est pas utilisé pour l'élevage.

Il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole, de plus cette construction confortera le quartier Casabonne dans son ensemble avec les constructions existantes. Un document d'urbanisme a déjà été délivré pour cette construction.

3.1.3 – Le zonage Institut National de l'Origine et de Qualité (INAO)

L'Institut National de l'Origine et de Qualité en date du 26 septembre 2018 a attiré l'attention sur les parcelles cadastrées AM126 et AM127 (STECAL Casabonne Sud) classées dans la limitation parcellaire des AOP « Jurançon » et « Béarn » qui possède un potentiel élevé pour ces AOP. Leur classement en secteur Ah est une atteinte à ce potentiel (voir STECAL Casabonne Sud)

Les élus de la commune de Haut de Bosdarros ont prévu le maintien de la STECAL Casabonne sud car le terrain sur lequel la construction doit avoir lieu n'est pas agricole et n'est pas utilisé pour l'élevage. Il n'y aura pas d'impact sur l'activité agricole ni viticole.

3.1.5 - La Chambre d'Agriculture

Demande que soient reversées en zone agricole les parcelles AM127 (STECAL Casabonne Sud) AD28 (STECAL Sarty Nord), AD207 et AD 210 (Secteur Sarty Nord). Leur urbanisation aurait un effet de mitage sur les grands ensembles agricoles.

Les élus ont prévu le maintien de la STECAL Sarty Nord avec la suppression de la parcelle AD28. Les élus ont prévu le maintien de la STECAL Casabonne Sud car le terrain sur lequel la construction doit avoir lieu n'est pas agricole et n'est pas utilisé pour l'élevage.

Il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole, de plus cette construction confortera le quartier Casabonne dans son ensemble avec les constructions existantes. Un certificat d'urbanisme a déjà été délivré pour cette construction

3.1.6 - le Règlement

La DDTM et la CDPENAF demandent de compléter ou de modifier le Règlement sur :

- ✚ Les risques d'innovation
- ✚ Les risques relatifs aux glissements de terrains
- ✚ Les risques de remontées de nappes
- ✚ Le zonage des zones A et N
- ✚ L'assainissement

Sur les risques : pour les remontées de nappes, si on observe la carte P79 du rapport de présentation et le zonage, nous pouvons constater qu'il n'y a pas de possibilité de construction d'habitation à proximité des zones où la nappe est affleurante.

Sur les zonages A et N : le règlement ne limite pas la construction des bâtiments agricoles uniquement aux bâtiments soumis à la réglementation en RSD ou ICEP. En effet article 1^{er} chapitre 1, sont interdites dans la zone A et dans les secteurs Ah :

Toutes constructions à usage d'habitation hormis celles mentionnées à l'article A2

Les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...)

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, forestière, aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Sur l'assainissement : Le règlement stipule déjà que l'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

3.2 - Issues des observations et écrits reçus lors de l'enquête publique.

3.2.1 Annotation au registre d'enquête :

R1 - Monsieur Pierre VERGEZ demeurant à Haut de Bosdarros a noté par deux du registre d'enquête

« : Entré propriétaire des parcelles AD185 et AD176. La parcelle AD185 étant constructive au Plan Local d'urbanisme il demande s'il existe des limites de construction entre ses parcelles et la parcelle AD185 ».

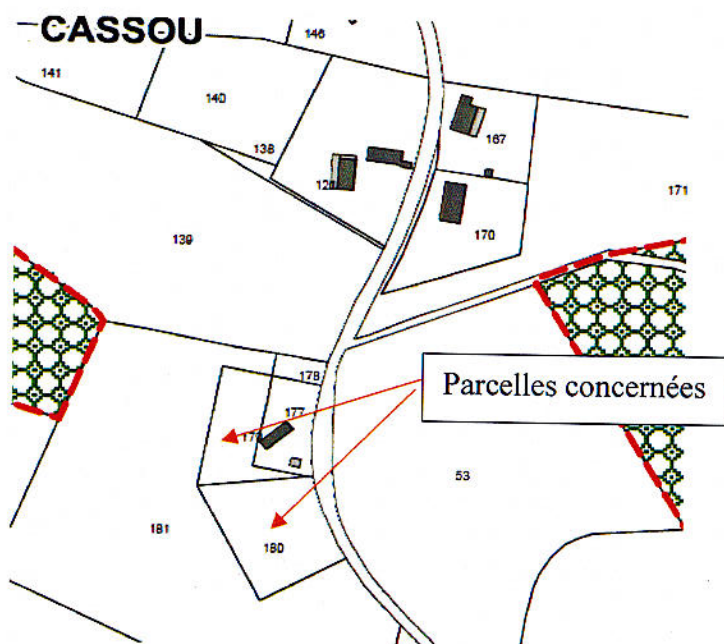
Les parcelles de M. Pierre Vergez se situent dans une zone Uc. Pour ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, selon le règlement :

« Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance minimale de trois mètres ».

R2 - Madame Laure LANOT-GROUSSET demeurant à GERE-BELESTIN a noté page deux du registre d'enquête :

« Demander que les parcelles AB177 et AB179 deviennent constructibles au Plan Local d'Urbanisme en cours d'instruction. Elle ajoute que ces parcelles lui reviennent suite à un partage et précise qu'elles ont fait l'objet d'une demande de Certificat d'urbanisme qui a reçu un avis négatif ».

La demande de Mme Lanot-Grousset est un oubli des élus avant l'arrêt du PLU. De ce fait, les élus à l'unanimité, sont favorables à cette demande.



R3 - Monsieur Jean Pierre DI FEDERICO demeurant « Soum de Douye » 2 chemin de Conte à Haut de Bosdarros a noté page deux du registre d'enquête:

Que suite à sa visite du 10 novembre 2018 concernant le Plan Local d'Urbanisme en cours d'instruction à la mairie de Haut de Bosdarros il adressera un courrier à l'attention du commissaire Enquête publique élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haut de Bosdarros du 22 octobre 2018 au 22 novembre 2018. Ordonnance n° E18000123/64 du 25 juillet 2018. Commissaire enquêteur J.Ferlando

enquêteur (Voir L1 au registre d'enquête).

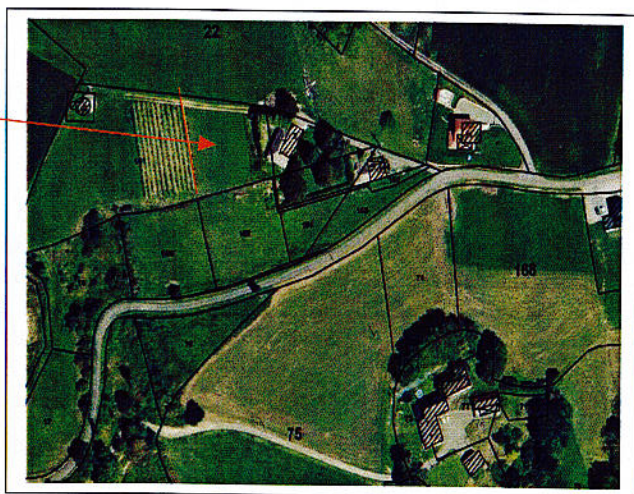
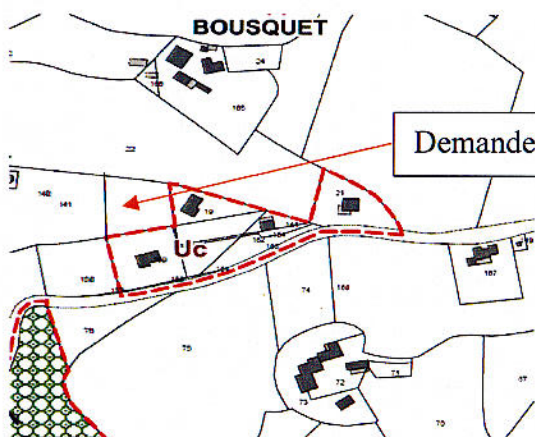
Les élus de la commune de Haut de Bosdarros ont prévu le maintien de la STECAL Casabonne sud car le terrain sur lequel la construction doit avoir lieu n'est pas agricole et n'est pas utilisé pour l'élevage.

Il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole, de plus cette construction confortera le quartier Casabonne dans son ensemble avec les constructions existantes. Un certificat d'urbanisme a déjà été délivré pour cette construction.

R4 - Monsieur Jean COUMES demeurant à Haut de Bosdarros a noté page deux du registre d'enquête :

« Demander que la parcelle AK141 obtienne une surface constructible de 2 000m². Cette parcelle se situe en bordure des parcelles AK142 et AK 19 actuellement en zone UC dans le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune ».

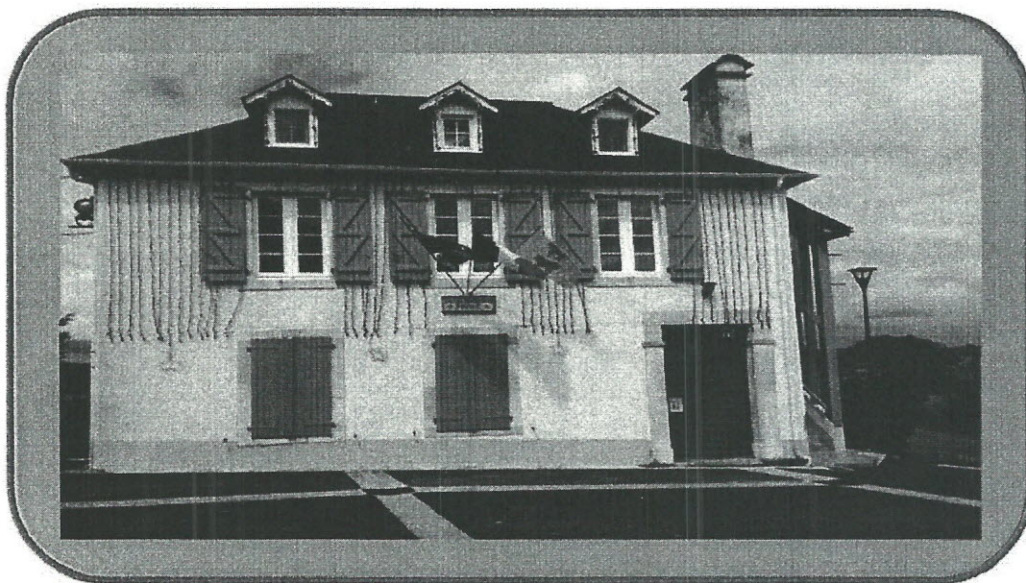
La demande d'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle n'a pas été formulée avant l'arrêt du projet.



3.2.2 Courrier reçu

ENQUETE PUBLIQUE

PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES



PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE HAUT DE BOSDARROS

RAPPORT
du
COMMISSAIRE-ENQUETEUR
(Les Conclusions et Avis font l'objet de documents séparés)

SOMMAIRE

- | | |
|--|------------|
| 1 - Déroulement de l'enquête, procédures administratives | p. 2 à 7 |
| 2 - Examen du dossier | p. 8 à 15 |
| 3 - Avis des Personnes Publiques Associées - Réponses | p. 16 à 24 |
| 4 - Résultats de l'enquête publique et Commentaires du CE | p. 25 à 34 |
| 5 - Commentaires du commissaire enquêteur | p.35 à 37 |
| 6 - Procès verbal de notification des observations p 38 | |
| 7 - Mémoire en réponse de Mr le Maire de HAUT DE BOSDARROS | p 38 à 39 |

1 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE - PROCEDURES ADMINISTRATIVES

1.1 - OBJET

Vu l'arrêté du Maire en date du 27 septembre 2018 qui a ordonné l'ouverture d'une enquête publique a pour objet :

⇒ Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haut de Bosdarros.

1.2 - CADRE RÉGLEMENTAIRE

Vu, le Code de l'Environnement, et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu, le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants ;

Vu, la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2016 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Haut-de-Bosdarros ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2017 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2018 tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2018 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu, les avis émis par personnes publiques associées ou consultées ;

Vu, la décision n18000123/64 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau du 25 juillet 2018 désignant Mr Joseph FERLANDO en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

Vu, les pièces des dossiers soumis à enquête publique ;

1.3 - DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le Commissaire-enquêteur, Monsieur Joseph FERLANDO, Major de Gendarmerie en retraite, a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau en date du 25 juillet 2018.

Référence TA. : E180000123/64

1.4 - DURÉE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique du lundi 22 octobre 2018 au vendredi 22 novembre 2018, soit 32 jours entiers et consécutifs.

1.5 - LIEUX ET MODALITÉS DE RÉCEPTION DU PUBLIC

A la mairie de la commune de Haut de Bosdarros dans la salle du conseil durant les 3 permanences ci-après :

- Lundi 22 octobre 2018 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête publique)

- Samedi 10 novembre 2018 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 22 novembre de 09h00 à 12h00 et 14h30 à 17h30 (clôture de l'enquête publique)

Toutes les pièces nécessaires à la composition du projet ont été cotées et paraphées par le commissaire-enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique et mises à la disposition du public aux jours et heures normales d'ouverture des bureaux de la mairie.

Le registre d'enquête a été ouvert par Monsieur le Maire de la Commune de Haut de Bosdarros et clos par le commissaire-enquêteur.

1.6 - MESURE DE PUBLICITÉ.

- ✚ Affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux prévus à cet effet à la mairie de HAUT DE BOSDARROS mais également Chemin Tressère et Route de Labassère
- ✚ Consultation sur Internet du dossier mis en ligne à compter du 24 août 2016 sur le site de la mairie : ComHautBosdarros@cdg-64.fr
- ✚ Parution dans les annonces légales dans les journaux :
 - « La République des Pyrénées » en date du 05 octobre 2018 et 23 octobre 2018
 - « Le Sud-Ouest en date du 05 octobre 2018 et 23 octobre 2018

1.7 - COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique se compose de plusieurs pièces au format 21x29,5 il s'agit :

1 - Des pièces administratives

- ✚ Délibération du Conseil municipal de Haut de Bosdarros en date du 26 février 2016 sur la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :
- ✚ Délibération du Conseil municipal de Haut de Bosdarros en date du 13 octobre 2017 sur le débat des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.
- ✚ Délibération du Conseil municipal de la commune de Haut de Bosdarros en date du 22 juin 2018 concernant le bilan de la concertation.
- ✚ Délibération du Conseil municipale de la commune de Haut de Bosdarros en date du 22 juin 2018 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.
- ✚ Arrêté municipal en date du 27 septembre 2018 prescrivant l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haut de Bosdarros.
- ✚ Synthèse - Bilan de la concertation de la commune de Haut de Bosdarros concernant les réunions publiques des 19 octobre 2015 et 30 juin 2016

✚ Résumé non technique du Plan Local d'Urbanisme.

2 - Rapport de présentation

Le rapport, au format 21x29,5, comporte 194 pages qui se décomposent ainsi :

1. Le cadre législatif et réglementaire
 - 1.1. Objectifs généraux d'aménagement de l'espace
 - 1.2. Le Plan Local d'Urbanisme
 - 1.3. Pourquoi élaborer un PLU à Haut-de-Bosdarros
 - 1.4. La méthode retenue
 - 1.5. Le Plan Local d'Urbanisme, lien entre le projet communal, l'intercommunalité et le SCoT du Pays de Nay
2. État du Développement
 - 2.1. Positionnement et contexte territorial
 - 2.2. Le système productif
 - 2.3 Démographie
3. État de l'aménagement
 - 3.1. L'évolution urbaine de Haut-de-Bosdarros
 - 3.2. L'Habitat
 - 3.3. Infrastructures et offre de transport
 - 3.4. Les services et équipements
 - 3.5. Le patrimoine
4. État initial de l'environnement
 - 4.1. Le Relief et la Nature des Sols
 - 4.2. La Gestion de l'Eau
 - 4.3. Les Espaces Naturels
 - 4.4. Les Paysages
 - 4.5. Les risques et pollutions
 - 4.6. L'énergie et la lutte contre le réchauffement climatique
5. Justification du projet de Plan Local d'Urbanisme
 - 5.1. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - 5.2. Traduction réglementaire du PADD dans le zonage, le règlement et les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
6. Évaluation environnementale du PLU
 - 6.1. Une méthode itérative
 - 6.2. Incidences du PLU sur les espaces naturels
 - 6.3. La consommation d'espace
 - 6.4. Incidences du PLU sur la ressource en eau
 - 6.5. Incidence du Projet de PLU sur la gestion des risques
 - 6.6. Incidence du Projet de PLU sur la problématique énergétique
 - 6.7. Incidence du Projet de PLU sur les déchets
 - 6.8. Incidence du PLU sur le patrimoine bâti, les sites archéologiques et les paysages
7. Synthèse des impacts du projet de PLU sur l'environnement
 - 7.1. Limiter les incidences du projet de PLU sur l'environnement
 - 7.2. Compenser l'impact environnemental des zones de développe
 - 7.3. Analyse des résultats de l'application du PLU

- 7.4. Synthèse et apport du PLU au regard de la situation actuelle
- 8. Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes de portée supérieure
 - 8.1. Le SDAGE Adour-Garonne
 - 8.2. Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine
 - 8.3. Le SCoT du Pays de Nay
 - 8.4. Les autres documents
- 9. Résumé non technique du PLU et de l'évaluation environnementale
 - 9.1. L'État du développement
 - 9.2. L'État de l'aménagement
 - 9.3. L'État Initial de l'Environnement
 - 9.4. La Justification du projet de Plan Local d'Urbanisme
 - 9.5. L'Évaluation Environnementale du PLU
 - 9.6. Synthèse des impacts du projet de PLU sur l'environnement
 - 9.7. Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes de portée supérieure

3 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

4 - Plan de Zonage au 1/5000^{ème}

5 - Plan de Zonage quartier Chapelot au 1/2000^{ème}

6 - Plan de Zonage comportant 49 pages

7 - Orientation d'Aménagement et de Programme

8 - Annexes

Plan des réseaux

Liste des servitudes

Annexes sanitaires

Tableau indicatif des surfaces

Liste des éléments protégés au titre des articles R151-19 et R 151-23 du Code de l'Urbanisme

Liste des bâtiments en zone agricole dont le changement de destination est autorisé

Liste des emplacements réservés

Schéma directeur d'assainissement

Liste des Personnes Publique Associées contactées et leurs réponses

- ✚ Direction Départementale de la Protection des Populations en date du 27 juillet 2018
- ✚ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers Syndicat en date du 09 août 2018.
- ✚ Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques en date du 09 octobre 2018.
- ✚ Direction des Territoires et de la mer en date du 28 septembre 2018 sur les observations relatives au projet de Plan Local de Urbanisme de la commune de Haut de Bosdarros.
- ✚ Institut National de l'Origine et de Qualité en date du 26 septembre 2018.
- ✚ Avis d'Information de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale - Absence d'Avis émis suivant l'article R104-25 du Code de l'Urbanisme.

1.8 - RELATION DES ÉVÈNEMENTS QUI SE SONT DÉROULES

➤ - AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Le lundi 06 aout 2018 à 09h30 heures à Haut de Bosdarros nous avons pris de contact avec Monsieur Jean ARRIUBERGE maire de la commune. Il a été traité du dossier de Plan Local d'Urbanisme et des divers pièces composants l'enquête publique :

- Le lundi 24 septembre 2018 à 10heures 30 à Haut de Bosdarros, une réunion a été initiée avec Monsieur Jean ARRIUBERGE, maire de la commune pour faire suite à l'étude de l'ensemble du dossier, préciser certains points, la mise en œuvre de l'affichage et de l'information de habitants de la commune.

Au cours de cette journée nous avons procédé à la signature de l'ensemble du dossier, du registre d'enquête nous nous sommes assurés de la présence des moyens matériels propres à l'enquête dématérialisée.

➤ - PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le jeudi 15 novembre 2018, en compagnie de monsieur le Maire de la commune de Haut de Bosdarros, nous nous sommes rendus chemin de Conte afin d'examiner la position et l'environnement des parcelles AM 127 et AM 126 objet du courrier de monsieur jean Pierre DI FREDERICO. Plusieurs clichés photographiques ont été pris des lieux et de son environnement.

Au cours de l'enquête du 22 octobre 23018 au 22 novembre 2018 nous avons reçu :

Annotations au registre d'enquête = 4

Courriers remis = 1

➤ - APRÈS L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Conformément à l'article 7 de l'arrêté de Monsieur le Maire de Haut de Bosdarros le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur le 22 novembre 2018 à 17heures00 à la fermeture de la mairie.

- Le mardi 27 novembre 2018 nous avons notifié à Monsieur Jean ARRIUBERGE maire de la commune de Haut de Bosdarros, le déroulement de l'enquête publique et porté à sa connaissance l'ensemble des observations et courriers reçus durant les trois permanences.

-le 10 décembre 2018 monsieur le Maire de la commune de Haut de Bosdarros nous fait parvenir un mémoire en réponse faisant suite au procès-verbal des observations

-le 17 décembre 2018 un exemplaire de l'ensemble du dossier - rapport, conclusions et pièces annexes- a été remis à Monsieur le Maire de la commune de Haut de Bosdarros.

-Un exemplaire -dossier, rapport, conclusions et pièces annexes- est adressé à Monsieur le Préfet des Pyrénées Atlantiques

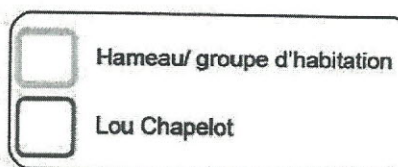
2 - EXAMEN DU DOSSIER

PRÉAMBULE

2.1 - OBJECTIFS GÉNÉRAUX

2.1.1 Présentation de la commune de HAUT DE BOSDARROS

Structure communale
de Haut-de-Bosdarros



La commune de Haut-de-Bosdarros, d'une superficie de 1231 hectares pour une population de 320 habitants au 1^{er} janvier 2015 se situe à l'est du département des Pyrénées-Atlantiques, à

proximité de la vallée d'Ossau. Le territoire communal se situe entre la plaine de Nay et la Vallée d'Ossau. Il présente un relief de coteaux avec plusieurs lignes de crêtes et vallées drainées par plusieurs cours d'eau tels de le Luz, le Gest et le Luz de casalis

La commune bénéficie donc d'un positionnement entre Plaine de Nay et Vallée d'Ossau, avec l'influence de l'agglomération de Pau, mais aussi des pôles secondaires de Nay et Oloron Sainte Marie. La commune de Haut de Bosdarros est couverte par le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT du Pays de Nay). Ace titre le Plan Local d'Urbanisme doit s'inscrire dans le cadre des stratégies définies dans ce dernier en cours d'élaboration et arrêté en conseil communautaire le 17 septembre 2018.

Située en retrait mais à proximité du réseau autoroutier constitué par l'A64 et plus récemment de l'A65, la commune présente d'une manière générale une excellente accessibilité. Bien que rurale, la commune de Haut-de-Bosdarros fait partie de l'aire urbaine de Pau. Elle appartient à la Communauté de Communes du Pays de Nay, qui a la particularité depuis le 1er janvier 2014 de s'étendre sur 2 départements (Pyrénées-Atlantiques et Hautes-Pyrénées) et 2 régions (Nouvelle-Aquitaine et Occitanie).

La commune se situe au niveau :

- National, au pied des Pyrénées, juste en dessous de l'axe Bayonne-Pau-Toulouse
- Régional, au sud de l'axe Bordeaux-Mont-de-Marsan-Pau
- Local, au cœur du maillage constitué par les agglomérations de Pau, Lourdes et TARBES

Le territoire de la commune possède en outre un réseau d'axes de communication sur son territoire et sur les communes limitrophes :

- La route départementale 388, qui relie Arros-de-Nay à Lys, et qui traverse la commune d'est en ouest en passant par le bourg
- La route départementale 288, qui relie Nay à Lys, et qui traverse sur une petite portion le sud de la commune
- La proximité (commune de Bosdarros) de la route départementale 936, qui relie Rébénacq à Nay, puis Tarbes. Avec sur ce secteur une fréquentation de 1082 véhicules par jour dont 5,9% de poids lourds en 2009. Cette départementale permet également de rejoindre :
 - À l'ouest la route départementale 934 qui comptent au niveau du secteur de Rébénacq, 5940 véhicules par jours en 2006
 - À l'est la route départementale 938, dite voie rapide qui relie Pau à Nay. L'itinéraire de la RD 938 recensait en 2011 7500 véhicules par jour dont 8% de poids-lourds au rondpoint de Monplaisir.

Souhaitant de gérer au mieux son territoire au travers des principaux enjeux

- ✦ Optimiser les atouts du positionnement à la croisée du Pays de Nay et de la Vallée d'Ossau
 - ✦ Profiter des politiques de développement communautaires pour favoriser l'accueil résidentiel,
- La commune a choisi d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

2.1.2 Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haut de Bosdarros

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Haut-de-Bosdarros est rendue nécessaire :

- ✦ D'une part afin de se soustraire au Règlement National d'Urbanisme et à la règle de la constructibilité limitée, qui ne permettent pas de mettre en œuvre un projet d'aménagement durable de la commune,

- ✚ D'autre part afin d'élaborer un projet de développement traduisant les dispositions du Grenelle de l'Environnement conformément aux conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Haut-de-Bosdarros permettra en outre d'atteindre les objectifs suivants :

- ✚ Favoriser la croissance démographique de la commune,
- ✚ Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les paysages
- ✚ Favoriser l'équilibre social de la commune
- ✚ Préserver l'activité et les espaces agricoles
- ✚ Préserver la biodiversité
- ✚ Ces objectifs ne constituent toutefois que les motivations initiales relatives à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. D'autres objectifs sont développés au titre du PADD

⇒ Les Plans locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

« Il s'agit donc d'un document organisant le droit des sols mais surtout d'un projet de territoire. »

Ainsi la commune de Haut de Bosdarros s'est engagée dans une démarche de Plan Local d'Urbanisme afin de pérenniser la logique de planification et de projeter son territoire dans un cadre de développement durable.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haut-de-Bosdarros est réalisée en lien avec les projets d'aménagement de la Communauté de Communes du Pays de Nay, que ce soit dans le cadre de ses compétences ou dans le cadre du projet de SCoT qu'elle porte.

Le Plan Local d'Urbanisme constitue le motif de l'enquête publique, elle est réalisée dans le cadre prévu par les articles L123-1 et suivant du Code de l'Environnement.

2.1.3 - Nature et caractéristique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

2.1.3.1 - Développement, tendances et structures démographiques

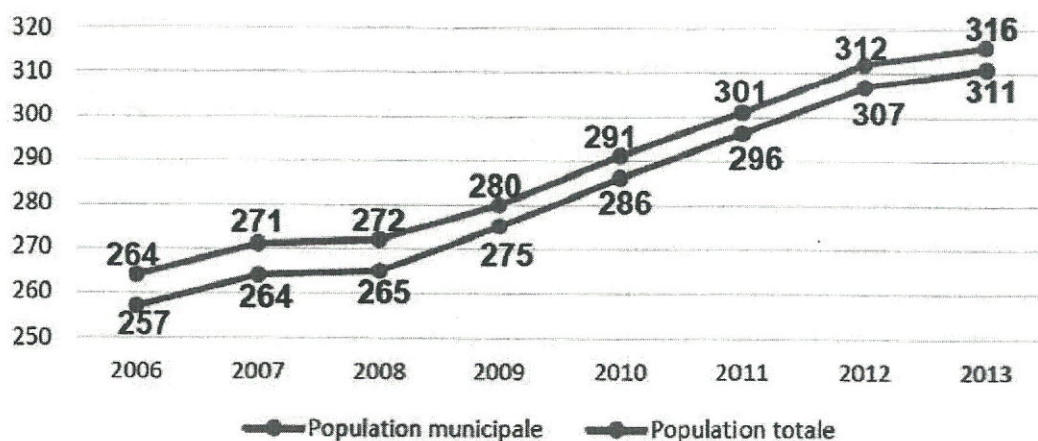
La population de Haut-de-Bosdarros est marquée par une évolution à la hausse depuis 1968 si l'on exclue les deux périodes de tassement en 1975 et 1999. La seconde période de tassement est suivie, à partir de 1999, d'une période d'évolution beaucoup plus forte. La dynamique sur l'ensemble de la période reste moindre que celle constatée sur l'ensemble du Pays de Nay, alors qu'elle est dans la moyenne d'évolution du Pays de Nay depuis 1990.

Avec 311 habitants en population municipale en 2013, la commune a gagné 44 habitants depuis 1990, ce qui est relativement dynamique. Depuis 1990, le rythme de croissance est de +07% par an

La population active était de 204 personnes en 2013, soit une hausse de 13% en 5 ans. Ne sont pas compris dans ces données les moins de 15 ans ainsi que les plus de 64 ans. Ce chiffre comprend

toutefois une proportion de 10,3% de retraités. Le nombre de demandeurs d'emplois est lui passé de 8 à 17 de 2008 à 2013.

Population: Zoom sur l'évolution entre 2006 et 2013

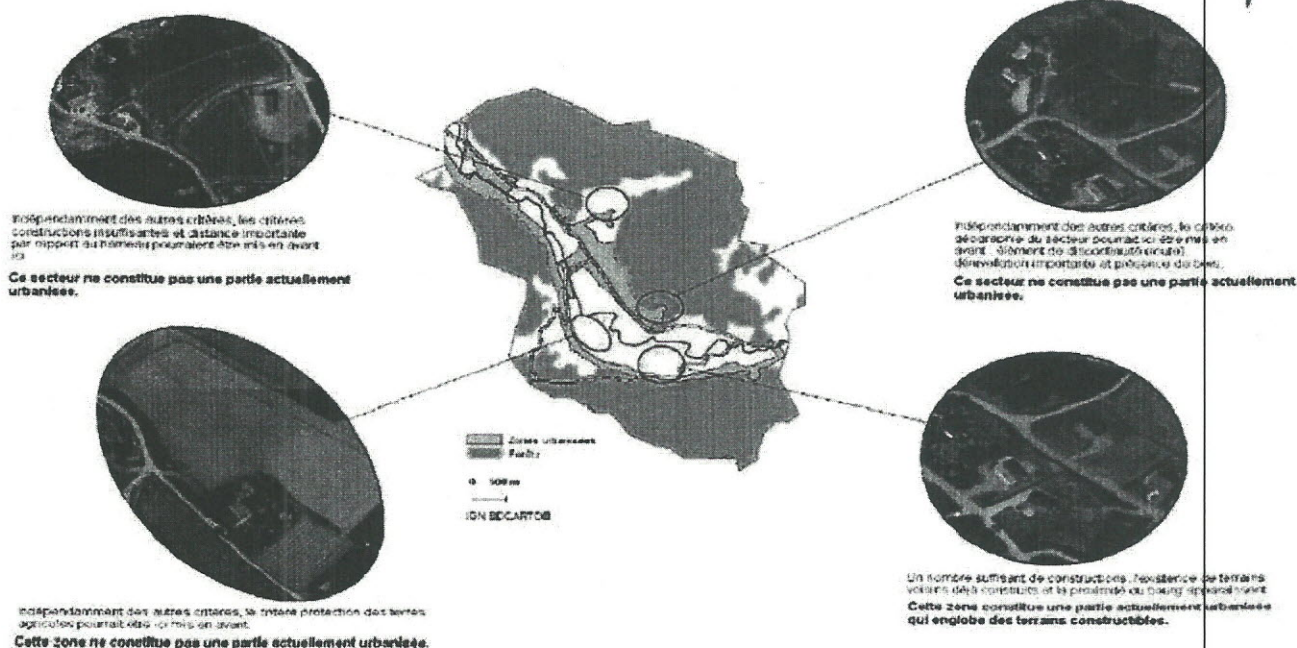


Historiquement, les constructions étaient implantées en fonction de leur exposition et ensoleillement, alors que les développements récents montrent souvent une implantation en « balcon », avec vue sur la chaîne des Pyrénées.

Le parc de logement de Haut-de-Bosdarros s'établissait à 146 logements en 2012. Le rythme de croissance du parc de logement est particulièrement soutenu depuis 1990, avec une croissance supérieure à 30% en 20 ans, soit un rythme de progression de 1,5% par an sur l'ensemble de la période. Si l'on prend les 10 dernières années, le parc connaît une augmentation renforcée de 2 à 3 logements par an, ce qui représente une évolution d'environ + 2% par an du parc.

La commune compte 82% de résidences principales

Parties actuellement urbanisées de la commune de Haut de Bosdarros



Les principaux enjeux de l'aménagement :

- Maintenir le rythme de croissance démographique afin d'assurer au mieux le renouvellement de la population
 - Favoriser l'installation des jeunes ménages sur la commune
 - Prendre en compte la question du maintien sur la commune des seniors
- Maîtriser l'évolution urbaine et la consommation de l'espace
- Réduire la taille moyenne des parcelles pour développer la capacité d'accueil résidentiel de la commune
 - Prioriser le développement sur le bourg et les quartiers les plus importants
 - Limiter le développement de l'habitat diffus sur les coteaux
 - Préserver les espaces agricoles, les paysages et corridors écologiques

Développement économique

La commune de Haut-de-Bosdarros possède un tissu d'entreprise très modeste en dehors des activités agricoles qui seront détaillés ci-après. De la même manière, l'emploi sur la commune de Haut-de-Bosdarros est essentiellement lié à l'agriculture.

Il existait 5 entreprises hors activités agricoles au 1^{er} janvier 2013 :

- 2 dans le domaine commerce et services
- 3 dans la construction

Les entreprises sont essentiellement artisanales avec :

- 1 entreprise de terrassement
- 1 plâtrier
- 1 électricien (auto entreprise)
- 1 entreprise de réparations de biens et services (auto entreprise)
- 1 entreprise dans le domaine pétrolier

En matière de tourisme, il existe 1 gîte rural.

Déplacement et réseaux de transport

Ainsi que nous l'avons déjà évoqué lors de l'introduction liée au positionnement géographique, la commune est accessible depuis différents axes de communication et différents moyens de transports soit sur la commune, soit à proximité.

Les solutions de mobilités présentes sur le territoire de Haut-de-Bosdarros sont liées :

- Au réseau routier et à l'automobile
- Au transport à la demande (Le Petit Bus) du Pays de Nay
- Au transport scolaire

Les solutions situées à proximité de la commune sont plus larges avec :

- La desserte SNCF sur les communes de Coarraze, Buzy, Oloron-Sainte-Marie et Pau - Le réseau de transports en autocar avec la ligne n°805 qui dessert la commune limitrophe Arros-de-Nay. Mais également la ligne 806 qui dessert Rébénacq.

En termes de mobilités, il convient de noter que 78,3% des actifs travaillent en dehors de la commune soit 113 personnes à se déplacer quotidiennement pour travailler.

En ce qui concerne les voiries, la commune est desservie par un axe routier principal, la route départementale 388 d'Arros-de-Nay à Lys. Elle traverse la commune d'est en ouest en passant par le bourg et permet de rejoindre :

- La route départementale 936 avec 1082 véhicules par jour et 5,9% de poids lourd

La route départementale 288 de Nay à Lys, au sud de la commune permet de rejoindre :

- Le secteur de Nay en une vingtaine de minutes ainsi que la D938 (voie rapide) qui permet d'arriver à Pau en une quarantaine de minutes
- La D287, avec 262 véhicules par jour et 6,4% de poids lourd, afin de rejoindre le secteur de la Vallée d'Ossau en une vingtaine de minutes

L'agriculture

L'activité agricole sur la commune de Haut-de-Bosdarros est très présente, même si comme ailleurs, le nombre d'exploitations est en baisse. La commune de Haut-de-Bosdarros possède 555 hectares d'espaces agricoles, soit environ 43% du territoire communal, et 641 hectares d'espaces naturels. Ces espaces agricoles sont répartis sur l'ensemble de la commune, et notamment sur le nord de la commune ainsi que le long de la D288 au sud de la commune.

Le poids de l'élevage est très fort au niveau de l'activité agricole, avec plus de 1 UGB par hectare de SAU en 2010. Les élevages sont le plus souvent bovins, soit pour la viande, le lait ou mixtes. On note également une proportion non négligeable d'ovins ainsi qu'une plus faible présence d'élevages caprins et porcs. La Surface Agricole Utile des exploitations de la commune était de 495 hectares en 2010, soit une baisse de 9% depuis 2000. Sur la même période, le nombre d'exploitations est passé de 29 à 25, soit une baisse de 14% en 10 ans.

La SAU moyenne de chaque exploitation a baissé de seulement 1 hectare en 10 ans, passant de 20 à 19 hectares. Les exploitants de plus de 50 ans représentent 10 exploitants mais en proportion 45% de la SAU soit 224 hectares.

Assainissement

La commune de Haut de Bosdarros ne possède pas de schéma d'assainissement approuvé ni de réseau d'assainissement. Une étude (Schéma directeur d'assainissement) a cependant été réalisée et le projet de création d'une station d'épuration est en cours. Il n'existe pas de carte d'aptitude des sols. La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales approuvé par la Communauté de communes du Pays de Nay

Natura 2000

La commune est concernée par un site NATURA 2000, La ZSC « Gave de Pau » (directive « Habitats », arrêté ministériel du 29 décembre 2004). Le site Natura 2000 du Gave de Pau recouvre une superficie totale de 8 212 hectares, dont 97% sont situés dans le département des Pyrénées-Atlantiques et 3% dans le département des Landes. La vulnérabilité est liée à la pression urbaine, à la maîtrise de la divagation du fleuve et au prélèvement de granulats dans les saligues. Le Gave de Pau et le Lagoïn appartiennent également aux axes prioritaires à grands migrateurs amphihalins du SDAGE. Parmi les espèces animales déterminantes sur cet espace, on retrouve donc 3 poissons (Lamproie de Planer, Saumon atlantique et Chabot) et 4 invertébrés (Écrevisse à pieds blancs, Moule perlière, Gomphe à cercoïdes fourchus et Cordulie à corps fin) d'intérêt communautaire

La commune de Haut-de-Bosdarros est également située à proximité de la ZNIEFF de type 1 Saligues Amont du Gave de Pau et de la ZNIEFF 2 du gave de Pau et ses annexes hydrauliques.

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire. La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

L'identification et la délimitation des continuités écologiques de la Trame verte et bleue doivent notamment permettre aux espèces animales et végétales dont la préservation ou la remise en bon état constitue un enjeu national ou régional de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation

Le risque inondation

La commune de Haut de Bosdarros n'est concernée par le risque inondation et il n'existe pas de plan de Prévention des Risques (PPR)

Risque Sismique

La commune est exposée au risque sismique. La commune est comprise en zone d'aléa sismique moyenne (niveau 4) ce qui se traduit par des mesures en matière de normes de construction.

Évaluation environnementale

Les espaces naturels ont fait l'objet de campagnes de terrains à plusieurs reprises, l'ensemble du territoire communal ayant été parcouru. Ces repérages ont été réalisés notamment le 29 avril 2016, le 19 mai 2016 et le 19 septembre 2017. Au fur et à mesure, ils ont été recentrés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, avec campagne photographique, pour alimenter la démarche d'évaluation environnementale.

Le processus d'évaluation environnementale a généré des modifications importantes projet de la commune avec notamment :

- ⬇ La limitation des possibilités de construire
- ⬇ La volonté de préserver les paysages et les lignes de crêtes,
- ⬇ L'élaboration de mesures compensatoires

Le classement de la totalité de la zone Natura 2000 et de ses abords en secteur N ainsi que le classement de l'ensemble de la ripisylve, des linéaires de haies et des boisements de la commune en Espaces Boisés Classés amènent à conclure à l'absence d'incidence négative du PLU de Haut-de-Bosdarros sur la zone Natura 2000 du Gave de Pau.

Urbanisation de la Commune de Haut de Bosdarros réduisant et modérant la consommation d'espace

Le projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est arrêté, limite le potentiel d'espaces constructibles à court terme à : 2,8 hectares pour le développement de l'habitat

Les objectifs du PADD sont de réaliser cet accueil prioritairement sur le bourg et les hameaux principaux, qui sont les noyaux d'urbanisation et d'équipement les plus importants. Le choix de préserver des formes d'habitat compatibles avec le caractère rural de la commune se justifie au regard de l'insertion paysagère des constructions et des nécessités techniques liées à la consommation d'espace, avec un minimum parcellaire de 1500 m² exigé par les services de l'assainissement individuel

Les ouvertures à l'urbanisation liées à l'habitation sont justifiées au regard de l'objectif de 34 habitants supplémentaires, qui correspond à un rythme de croissance démographique de +0,9% par an

Zonage des zones destinées à l'habitat

Pour atteindre cette ambition, le développement urbain prévu dans le projet de PLU va se faire au travers :

- ⬇ De zones urbaines (Uc) pour l'ensemble des terrains compris suffisamment équipés et desservis pour être directement urbanisés,
- ⬇ Des zones à urbaniser (1AU), avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans un souci de qualité.

Le secteur destiné à l'habitat en assainissement individuel (Uc)

Caractère de la zone

La zone Uc est un secteur urbain à dominante habitat correspondant à la fois au bâti ancien et aux extensions récentes (présence d'un nombre d'habitation suffisant pour justifier une zone urbaine). Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme. Ce secteur reste en assainissement autonome.

Secteurs concernés

Lou Chapelot, Bourg de Haut-de-Bosdarros, le hameau Bousquet

Secteur destiné à urbaniser destinée à l'habitat et aux activités compatibles (1AU)

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à court terme. Elle correspond à une future zone urbaine à vocation dominante d'habitat. Cette zone sera aménagée en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Secteurs concernés

Lou Chapelot, Bourg de Haut-de-Bosdarros

Le secteur destiné aux équipements et services publics (Ue)

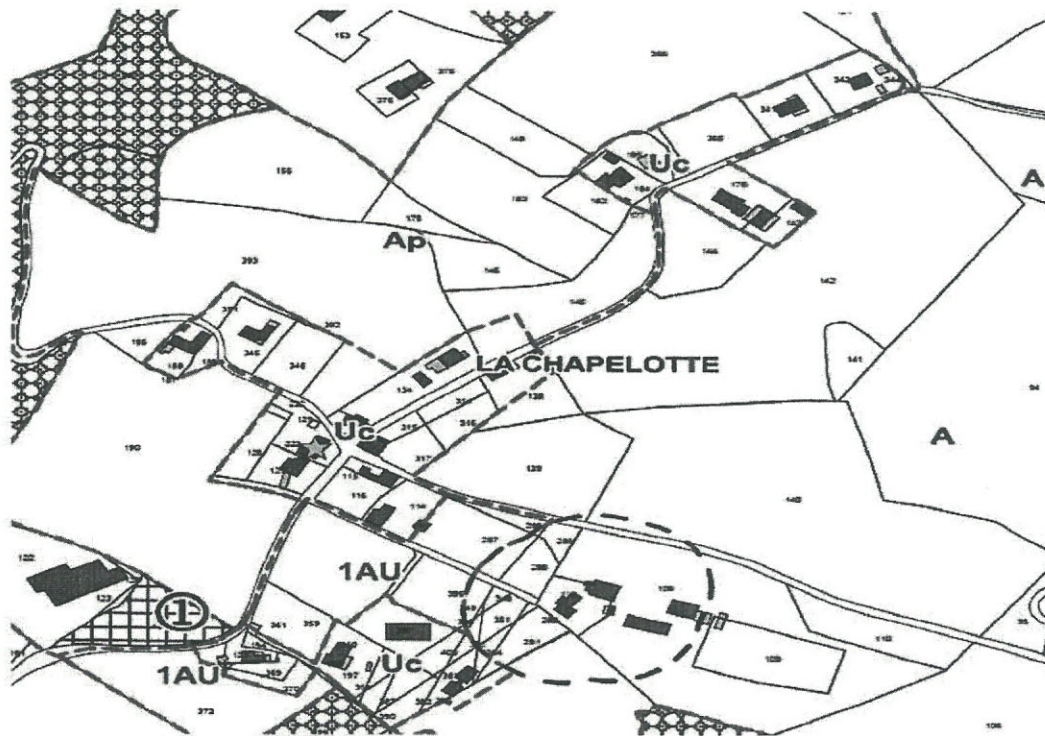
Caractère de la zone

La zone Ue est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs, ainsi qu'aux activités de service public.

Elle correspond au secteur des équipements du bourg, déjà urbanisé, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

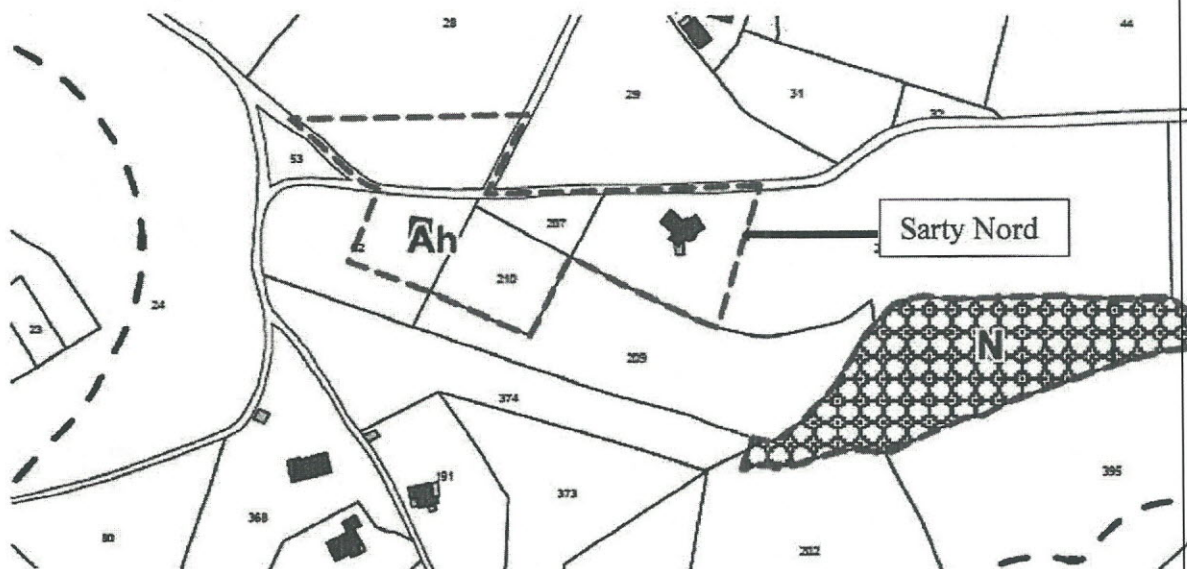
Secteurs concernés

Lou Chapelot, Bourg de Haut-de-Bosdarros (salle polyvalente et parking)



EXTENTION DU BOURG « LOU CHAPELOT »

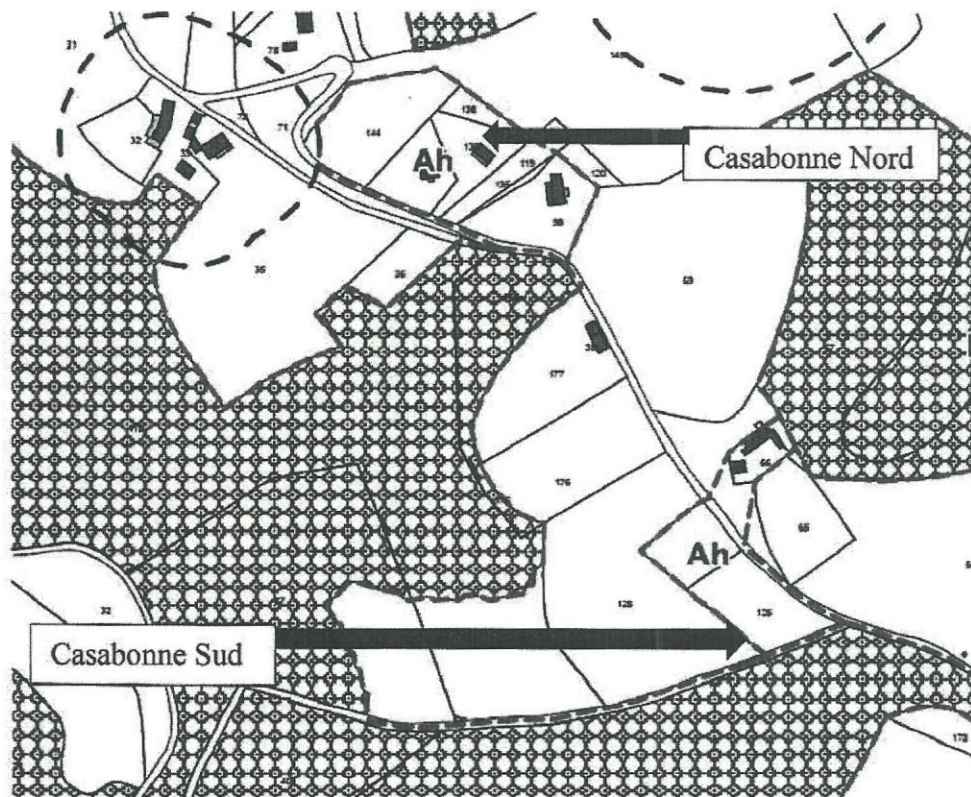
Secteur SARTY NORD



Secteur SARTY Sud



Secteur CASABONNE NORD et SUD



	Ouvertures à l'urbanisation à court terme zones U et 1AU (en hectares)	
	Habitat	Activités (loisirs/sports)
Potentiel de densification	0,85	-
Extension urbaine	1,95	-
Sous-Total	2,8	-
Total	2,8	

Les ouvertures à l'urbanisation à court terme (directe) en zone U et 1AU sont donc limitées à 2,8 hectares, soit une réduction de 45% des ouvertures à l'urbanisation liées à l'habitat par rapport à la précédente période.

En outre, le projet diminue de 30% la taille moyenne des parcelles constructibles liées à l'habitat, donc la taille moyenne est ramenée à 1 500 m² (contrainte liée à l'assainissement individuel) au lieu de 2 000 m².

Choix de l'aménagement retenu :

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune envisage un accroissement démographique de + de 0,9% pour atteindre une population de 350 habitants en 2030 soit un supplément de 34 habitants. Pour cela le besoin identifié est de 23 logements au rythme de 5 logements par an qui s'appuie sur de la construction neuve.

Le règlement

Zonage des zones agricoles : Zone A

La zone agricole ou zone A, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R. 151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone agricole se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et de bâtiments agricoles.

La zone agricole, a pour vocation :

- ✦ De préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles
- ✦ De permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture
- ✦ De permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

La zone A comprend quatre sous-secteurs Ah, présentant une taille et une capacité d'accueil limitée au sein de zones agricoles. Elle comprend également un secteur Ap, où l'activité agricole doit être conciliée avec les enjeux de protection et de mise en valeur des paysages de Haut-de-Bosdarros.

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture

Zonage des zones naturelles N

Caractère de la zone N

La zone Naturelle regroupe les secteurs naturels 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, soit de leur caractère d'espace naturels. On retrouve le secteur N, associé aux milieux naturels à protéger.

Secteurs concernés

Les zones naturelles sont associées :

- ✦ Aux zones boisées (N)
- ✦ À la zone Natura 2000 du Gave de Pau (N)

Les sites Natura 2000

Le PLU de Haut-de-Bosdarros est soumis à évaluation environnementale. Cette évaluation doit permettre d'analyser ses éventuelles incidences sur le site Natura 2000 : ZSC « Gave de Pau » qui concerne directement le territoire communal

2.2 - Justification

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de HAUT DE BOSDARROS s'intègre donc dans une volonté, celle de proposer un développement économique et social respectueux de l'environnement rural de la commune. Ce projet s'articule autour de quatre grandes orientations : Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Haut de Bosdarros prend en compte les enjeux liés à la biodiversité présentés dans l'analyse de l'état initial, en posant comme orientation stratégique de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, et préserver ou remettre en état les continuités écologiques, à savoir :

Préserver la qualité de l'environnement et des paysages de Haut-de-Bosdarros

- ✦ Favoriser le développement des activités agricoles et touristiques
- ✦ Aménager les équipements et services publics pour les habitants
- ✦ Accueillir de nouveaux arrivants tout en conservant l'identité rurale de la commune.

Le cadre de vie des habitants de Haut-de-Bosdarros est au cœur de la stratégie d'aménagement portée par la commune. Habiter Haut-de-Bosdarros, c'est bénéficier d'un environnement et de paysages exceptionnels. Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit offrir des garanties sur ces éléments qui fondent l'attractivité de Haut-de-Bosdarros.

L'ambition de la commune est donc triple :

- ✦ Préserver la qualité environnementale dans le cadre de la Trame Verte et Bleue,
- ✦ Mettre en valeur les paysages,
- ✦ Adapter l'urbanisme au changement climatique

Le tissu économique et de l'emploi sur la commune de Haut-de-Bosdarros est très marqué par l'activité agricole, et notamment l'élevage. De nombreux investissements ont été récemment réalisés et la volonté de la commune est de pérenniser les exploitations. Le tourisme présente en outre une opportunité de diversification, notamment avec l'hébergement et la ferme Loutares.

L'ambition de la commune est donc à ce niveau triple :

- ✦ Préserver les espaces agricoles de l'urbanisation
- ✦ Favoriser le maintien et le développement des exploitations
- ✦ Encourager le développement touristique

2.3- La concertation

Une procédure de concertation a été mise en place avec la population communale, en présence de l'ensemble du Conseil municipal, au cours de laquelle a été exposé le rapport de présentation :

- ✦ Première réunion publique le 30 mai 2017 sur la présentation du PLU et le diagnostic
- ✦ Seconde réunion publique le 5 avril 2018 sur le PADD et le projet de zonage.

Les documents du projet de PLU ainsi qu'un registre de concertation ont été mis à disposition du public en mairie, et ce pendant toute la période d'élaboration du document. Les collectivités et administrations ont enfin été associées tout au long de la procédure, que ce soit par l'intermédiaire de réunions ou par communication de dossiers.

Une réunion spécifique a été organisée pour présenter la démarche et la prise en compte de la profession agricole aux exploitants de la commune le 17 mai 2016.

En parallèle deux réunions publiques ont été organisées avec les personnes publiques associées

- ✦ Première réunion le 26 octobre 2017 sur le diagnostic, l'État Initial de l'Environnement et le PADD
- ✦ Seconde réunion le 5 avril 2018 sur le projet de zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La commune de HAUT-DE-BOSDARROS a élaboré son projet de Plan Local d'Urbanisme dans un cadre de concertation élargi à l'ensemble des administrations, collectivités et à la société civile, ce qui a renforcé la logique d'un projet itératif qui a évolué au fur et à mesure des contributions et de l'analyse des impacts sur l'environnement

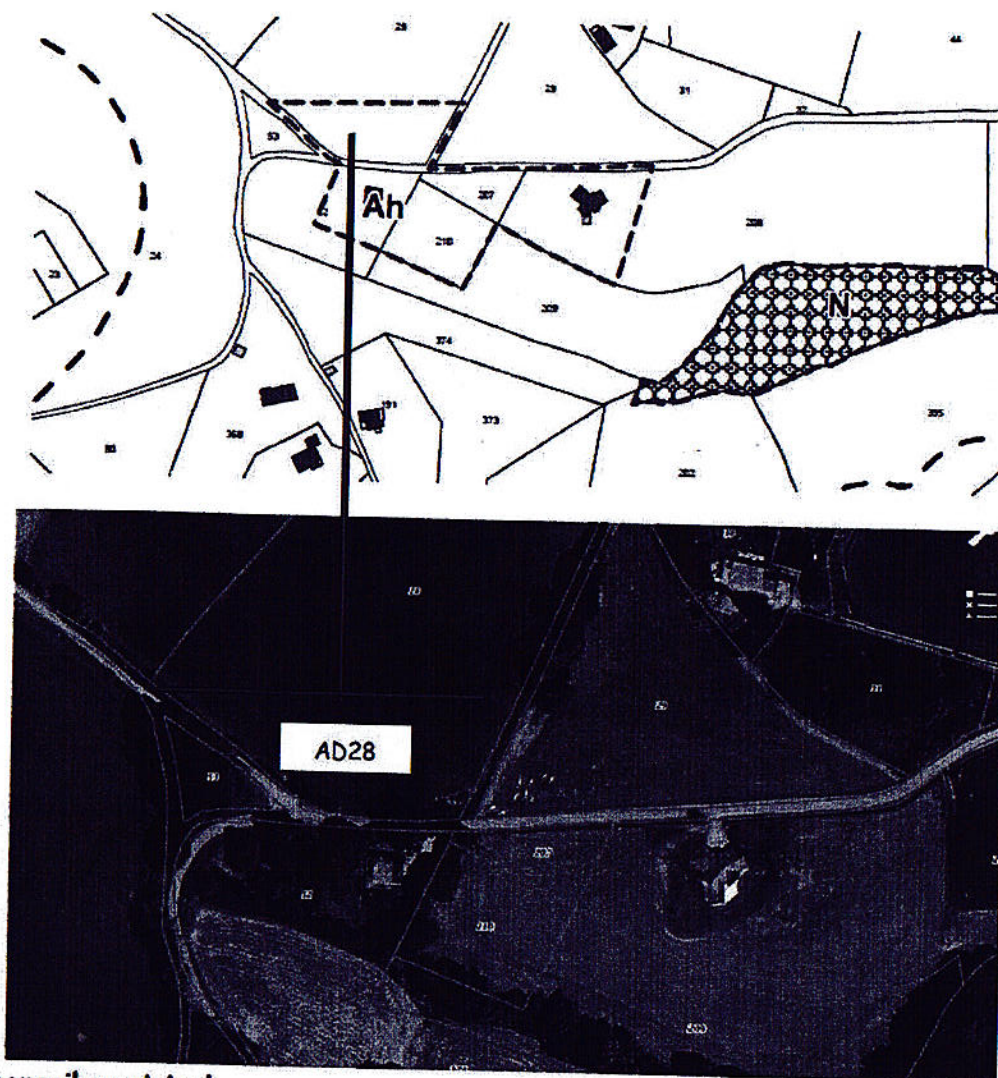
2.4 - Réponses et Avis des Personnes Publiques Associées

Les avis ou observations émis par les Personnes Publiques Associées consultées sont pour la plupart favorables au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de HAUT DE BOSDARROS avec pour certains des réserves, des recommandations, et préconisations qui nous paraissent justifiées ne mettant pas en cause globalement l'ergonomie du projet mais de nature à en faire progresser la qualité.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CEDPENAF) a émis

- Le STECAL « Sarty Nord »

Un avis favorable au STECAL « Sarty Nord » sous réserve d'inclure en zone agricole la parcelle cadastrée AD28.



Réponse du conseil municipal

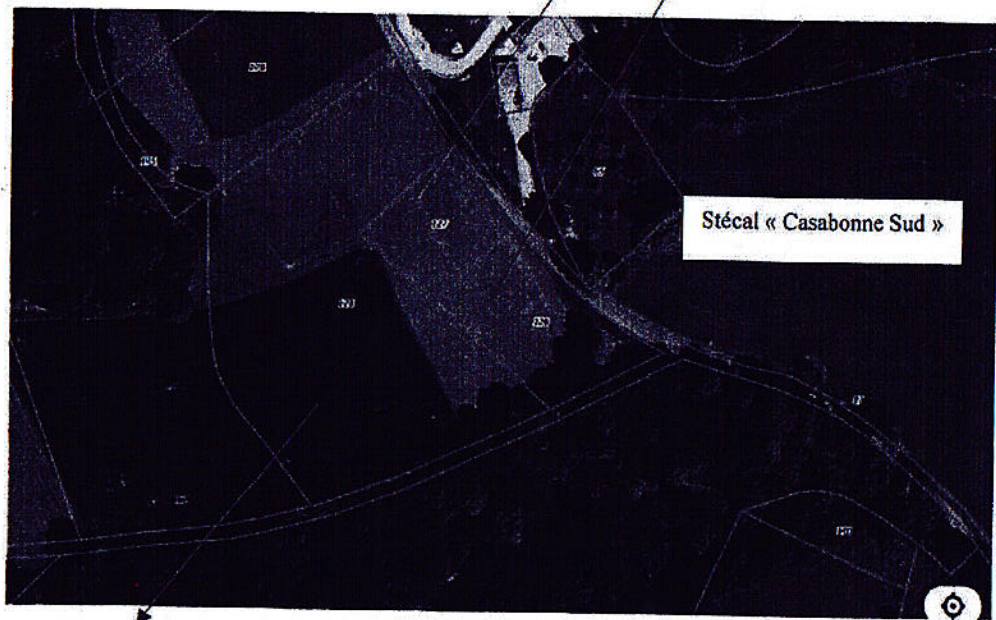
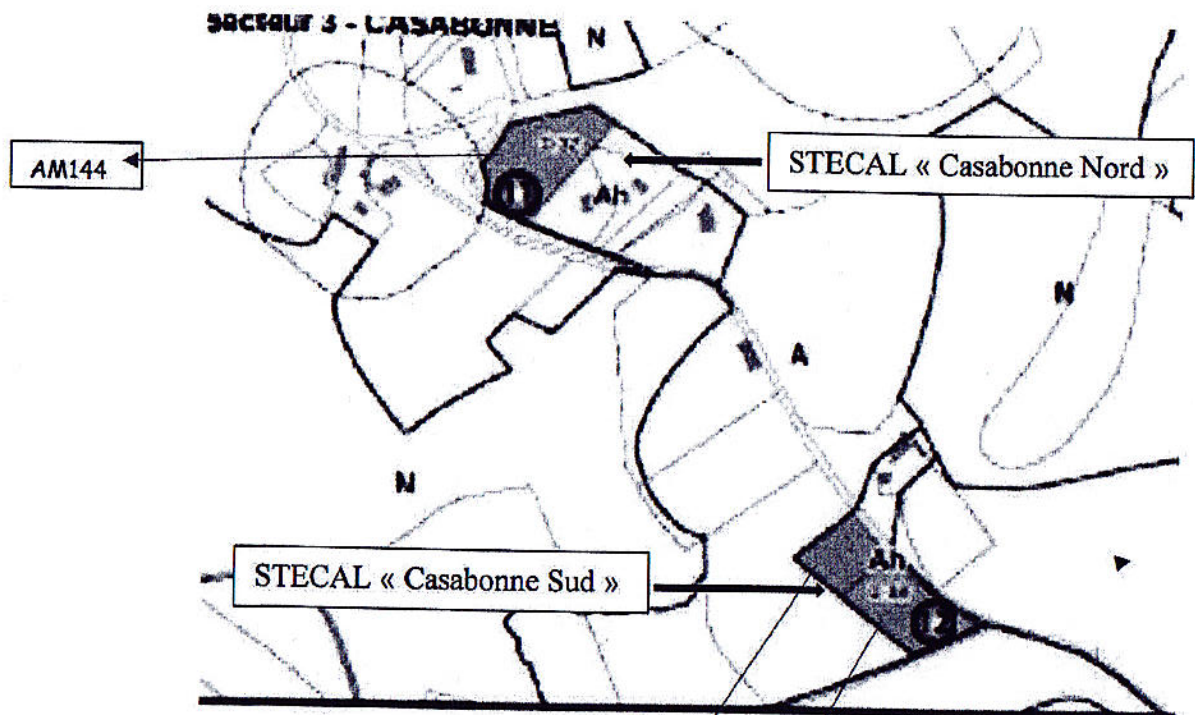
Avis favorable. Les élus ont prévu le maintien de la STECAL avec la suppression de la parcelle AD28 qui est traversée par une ligne électrique moyenne tension.

Réponse du commissaire enquêteur

Dont acte

- Le STECAL « Casabonne Sud »

Un avis défavorable sur le zonage Ah des parcelles AM126 et AM127.



Culture de Maïs

Réponse du conseil municipal

Les élus ont prévu le maintien de la STECAL Casabonne sud car le terrain sur lequel la construction doit avoir lieu n'est pas agricole et n'est pas utilisé pour l'élevage.

Il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole, de plus cette construction confortera le quartier Casabonne dans son ensemble avec les constructions existantes. Un document d'urbanisme a déjà été délivré pour cette construction.

Réponse du commissaire enquêteur

Dont acte

3.1.3 – Le zonage Institut National de l'Origine et de Qualité (INAO)

L'Institut National de l'Origine et de Qualité en date du 26 septembre 2018 a attiré l'attention sur les parcelles cadastrées AM126 et AM127 (STECAL Casabonne Sud) classées dans la limitation parcellaire des AOP « Jurançon » et « Béarn » qui possède un potentiel élevé pour ces AOP. Leur classement en secteur Ah est une atteinte à ce potentiel (voir STECAL Casabonne Sud)

Réponse du conseil municipal

Les élus de la commune de Haut de Bosdarros ont prévu le maintien de la STECAL Casabonne sud car le terrain sur lequel la construction doit avoir lieu n'est pas agricole et n'est pas utilisé pour l'élevage. Il n'y aura pas d'impact sur l'activité agricole ni viticole

Réponse du commissaire enquêteur

Dont acte

3.1.5 - La Chambre d'Agriculture

Demande que soient reversées en zone agricole les parcelles AM127 (STECAL Casabonne Sud) AD28 (STECAL Sarty Nord), AD207 et AD 210 (Secteur Sarty Nord). Leur urbanisation aurait un effet de mitage sur les grands ensembles agricoles.

Réponse du conseil municipal

Les élus ont prévu le maintien de la STECAL Sarty Nord avec la suppression de la parcelle AD28. Les élus ont prévu le maintien de la STECAL Casabonne Sud car le terrain sur lequel la construction doit avoir lieu n'est pas agricole et n'est pas utilisé pour l'élevage.

Il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole, de plus cette construction confortera le quartier Casabonne dans son ensemble avec les constructions existantes. Un certificat d'urbanisme a déjà été délivré pour cette construction

Réponse du commissaire enquêteur

Dont acte

3.1.6 - le Règlement

La DDTM et la CDPENAF demandent de compléter ou de modifier le Règlement sur :

- ✚ Les risques d'innovation
- ✚ Les risques relatifs aux glissements de terrains
- ✚ Les risques de remontées de nappes
- ✚ Le zonage des zones A et N
- ✚ L'assainissement

Réponse du conseil municipal

Sur les risques : pour les remontées de nappes, si on observe la carte P79 du rapport de présentation et le zonage, nous pouvons constater qu'il n'y a pas de possibilité de construction d'habitation à proximité des zones où la nappe est affleurante.

Sur les zonages A et N : le règlement ne limite pas la construction des bâtiments agricoles uniquement aux bâtiments soumis à la réglementation en RSD ou ICEP. En effet article 1^{er} chapitre 1, sont interdites dans la zone A et dans les secteurs Ah :

Toutes constructions à usage d'habitation hormis celles mentionnées à l'article A2

Les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...)

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, forestière, aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Sur l'assainissement : Le règlement stipule déjà que l'assainissement doit être conforme à la

réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Réponse du commissaire enquêteur

Dont acte

3 - RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE - PROCES VERBAL

3.1 - CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

À la mairie de HAUT DE BOSDARROS, réception du public dans la salle du Conseil.
Aucun incident.

3.2 - ANALYSE DES RÉSULTATS

Globalement la participation du public à l'enquête a été peu suivie puisque seules cinq personnes ont consulté le dossier de PLU et apporté des annotations au registre d'enquête et par courrier

3.2.1. - BILAN QUANTITATIF

4 Annotations au registre d'enquête R1 à R4)

1 lettre a été adressée à la mairie de Bosdarros (L1)

3.2.2. - BILAN QUALITATIF

3.2.2.1 - Observations verbales et annotées sur le registre d'enquête.

R1 - Monsieur Pierre VERGEZ demeurant à Haut de Bosdarros a noté par deux du registre d'enquête

« : Entré propriétaire des parcelles AD185 et AD176. La parcelle AD185 étant constructive au Plan Local d'urbanisme il demande s'il existe des limites de construction entre ses parcelles et la parcelle AD185 ».

Réponse du conseil municipal

Les parcelles de M. Pierre Vergez se situent dans une zone Uc. Pour ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, selon le règlement :

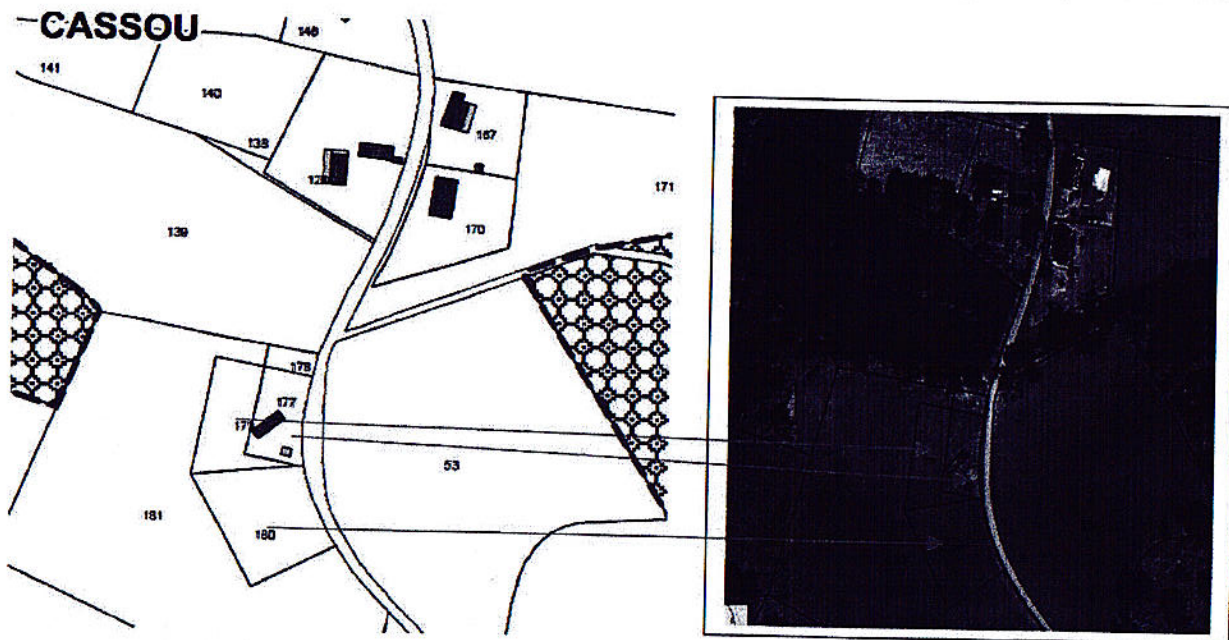
« Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance minimale de trois mètres »

Réponse du commissaire enquêteur

Les limites de construction entre deux parcelles sont actées à l'article Uc4 du règlement
« Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

R2 -Madame Laure LANOT-GROUSSET demeurant à GERE-BELESTIN a noté page deux du registre d'enquête :

« Demander que les parcelles AB177 et AB179 et AB180 deviennent constructibles au Plan Local d'Urbanisme en cours d'instruction. Elle ajoute que ces parcelles lui reviennent suite à un partage et précise qu'elles ont fait l'objet d'une demande de Certificat d'urbanisme qui a reçu un avis négatif ».



Réponse du conseil municipal

La demande de Mme Lanot-Grousset est un oubli des élus avant l'arrêt du PLU. De ce fait, les élus à l'unanimité, sont favorables à cette demande

Réponse du commissaire enquêteur

Comme le montre la vue de gauche (logiciel Géoportail) les parcelles AB177, AB 179 et AB 180 sont situées en zone A (zone Agricole) du règlement qui » regroupe des secteurs naturels à protéger en raison de la qualité du site ».

La zone agricole ou zone A, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R. 151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone agricole se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et de bâtiments agricoles.

La zone agricole, a pour vocation :

- ✚ De préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles
- ✚ De permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture
- ✚ De permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

D'autre part, un certificat d'urbanisme sur ces parcelles a reçu un avis défavorable
Ces parcelles renvoient à une urbanisation dispersée synonyme de mitage du territoire

Les objectifs affichés du PADD sont la préservation des espaces agricoles
Compte tenu de ce qui précédé ces parcelles ne peuvent être classées constructives.

R3 - Monsieur Jan Pierre DI FEDERICO demeurant « Soum de Douye » 2 chemin de Conte à Haut de Bosdarros a noté : Que suite à sa visite du 10 novembre 2018 concernant le Plan Local d'Urbanisme en cours d'instruction à la mairie de Haut de Bosdarros il adressera un courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

Réponse du conseil municipal

Les élus de la commune de Haut de Bosdarros ont prévu le maintien de la STECAL Casabonne sud car le terrain sur lequel la construction doit avoir lieu n'est pas agricole et n'est pas utilisé pour l'élevage.

Il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole, de plus cette construction confortera le quartier Casabonne dans son ensemble avec les constructions existantes. Un certificat d'urbanisme a déjà été délivré pour cette construction.

Réponse di commissaire enquêteur

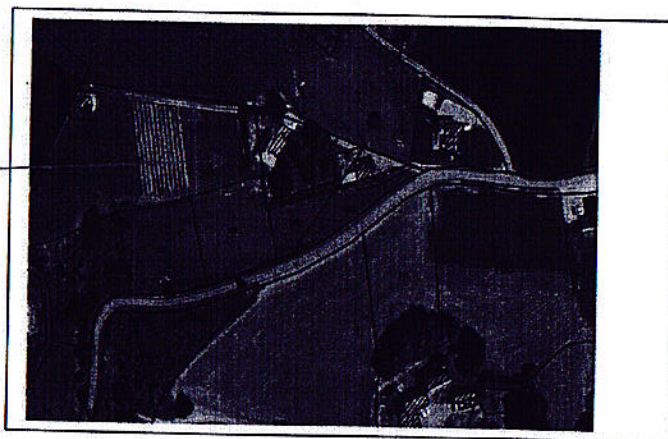
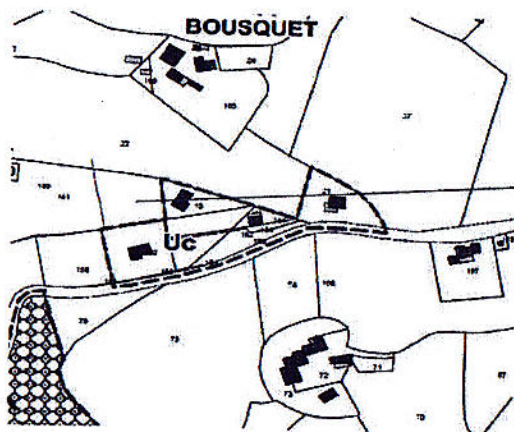
Les parcelles AM127 et AM 126 font l'objet d'un avis défavorable au zonage Ah de la part de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques et l'INAO

A noter que suite au certificat d'urbanisme délivré un permis de construire a été déposé tacitement accepté puis a fait l'objet d'une annulation par l'autorité administrative objet d'un référé au Tribunal Administratif de Pau

Voir une réponse plus détaillée au courrier de Monsieur Jean Pierre DI FREDERICO

R4 - Monsieur Jean COUMES demeurant à Haut de Bosdarros a noté page deux u registre d'enquête :

« Demander que la parcelle AK141 obtienne une surface constructible de 2 000m². Cette parcelle se situe en bordure des parcelles AK142et AK 19 actuellement en zone UC dans le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune



Réponse du conseil municipal

La demande d'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle n'a pas été formulée avant l'arrêt du projet.

Réponse du commissaire enquêteur

La demande de Monsieur Jean COUMES de la constructibilité de 2 000m² de la parcelle AK141 ne peut recevoir un avis favorable. Cette parcelle est située dans un ensemble agricole qui est à protégé

3.2.2.4 - Lettres et écrits joints au Registre d'enquête.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Comme convenu ce samedi 10 novembre lors de notre entretien en mairie de Haut de Bosdarros dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU de Haut de Bosdarros, je vous adresse par la présente l'historique de faits concernant la constructibilité des parcelles AM 126 et 127 classées Ah dans le PLU en cours d'instruction.

Le 28 janvier 1993, j'ai acquis devant notaire ces parcelles avec le certificat d'urbanisme n° 64 25792YC004 C92073 daté du 1er juin 1992.

En 1995 le renouvellement de ce certificat d'urbanisme initial m'a été accordé. Il m'avait été dit alors par le maire et le service instructeur de la Communauté de communes qu'il n'était pas nécessaire de renouveler la demande du certificat d'urbanisme car ces parcelles étaient définitivement classées constructibles. En toute confiance, je m'étais alors rangé à cet avis et n'avais plus demandé de renouvellement afin de ne pas encombrer l'Administration.

Vingt ans après, dans la perspective de construire pour mes enfants, j'ai adressé le 27 juillet 2015 une demande de certificat d'urbanisme à la mairie de Haut de Bosdarros. Celle-ci est restée sans réponse.

Le 21 novembre 2016, j'ai déposé en mairie de Haut de Bosdarros la demande de permis de construire n° PC 064 257 16 P 0005 sur ces parcelles pour une maison enterrée de 270 m2 comprenant 170 m2 de logement et 100 m2 de garage. Cette surface de garage répond aussi aux besoins de ma maison sise parcelle AM 66 de l'autre côté de la route qui est au centre d'une exploitation agricole de quelques 8 ha.

Le 1er février 2017, n'ayant reçu aucun signe de vie de l'Administration en charge de l'instruction de cette demande de permis de construire, j'ai écrit au maire de Haut de Bosdarros, après en avoir convenu au téléphone, pour solliciter un certificat de non-opposition. Ce document, ayant vocation à confirmer le permis tacite délivré à défaut de réponse de l'administration deux mois après la date du 21 novembre 2016, autorise le lancement des travaux.

Le 6 février 2017, sous signature du maire, la DDTM de la Préfecture m'adressait une lettre de procédure contradictoire pour retrait de permis de construire à l'initiative de l'autorité compétente.

Le 20 février 2017, par courrier au maire, j'ai répondu point par point à cette lettre en précisant que les raisons de cette procédure me paraissaient juridiquement obscures et demandais donc de bien vouloir les expliciter en ajoutant que je n'aurais pas d'autre choix que de faire dire le droit par le Tribunal Administratif si des explications plus compréhensibles n'étaient pas apportées à la suite de mes observations.

Le 1er avril 2017, le maire de Haut de Bosdarros a signé l'arrêté portant sur le retrait au nom de l'Etat du permis de construire n° PC 064 257 16 P0005 qui m'avait été accordé tacitement le 21 janvier 2017

Le 2 juin 2017, j'ai adressé au Tribunal Administratif de Pau une requête argumentée de 5 pages et 12 annexes visant à annuler cet arrêté du maire de Haut de Bosdarros daté du 1er avril 2017 pour au moins une des raisons suivantes :

- 1- les considérations de l'Administration ne sont pas circonstanciées, précises et exactes selon les termes du Ministre puisque l'arrêté n'est qu'une liste d'affirmations sans démonstration du lien avec la réalité, voire erronées pour certaines
- 2- le secteur entourant mon terrain qui a été acheté constructible à la même densité

2- le secteur entourant mon terrain qui a été acheté constructible a la même densité de population que le « centre bourg » et constitue ainsi une partie urbanisée de la commune où le permis est délivrable.

3- la notification de l'arrêté est hors délai en raison d'une erreur d'adresse imputable à l'Administration

Les échanges de mémoire avec la DDTM ont eu lieu et la suite est attendue.

Sur la forme il ne me paraît pas convenable qu'un terrain acheté constructible soit déclassé par l'Administration sans en informer le propriétaire, puis que celle-ci n'instruise ni la demande de certificat d'urbanisme ni la demande de permis de construire pour enfin déclarer illégal le permis de construire ainsi obtenu tacitement en conformité avec la réglementation.

Sur le fond, je reste réservé sur la volonté de l'Administration de concentrer l'urbanisation de la commune de Haut de Bosdarros autour d'une église où il n'y a plus de messe et d'une mairie ouverte au public quatre demi-journée par semaine. La densité d'habitation n'y est pas plus grande que dans d'autres quartiers de la commune et il n'y a pas plus de réseaux routier, d'assainissement, d'eau, d'électricité et de liaison hertzienne qu'ailleurs.

Concernant mon projet, après avoir lu et écouté les éléments opposés par l'Administration, je n'identifie aucun inconvénient pour autrui à ce que je construisse une maison enterrée sur les parcelles AM 126 et 127 situées dans une zone où la densité d'habitation est identique à celle entourant la mairie. Ce terrain, acheté constructible en 1993, n'est pas cultivé et la construction ne porte donc pas préjudice à l'agriculture. En outre, les parcelles sont desservies par la conduite d'eau potable, une ligne d'électricité BT, la route menant à Bosdarros et le réseau 4G. Par ailleurs, les solutions compactes d'assainissement sont parfaitement adaptées à une telle superficie de 3800 m². Enfin, la construction prévue comporte des garages utiles à l'exploitation agricole attenante, offre une source de vie sur la commune, crée de l'emploi pour les entreprises de construction locales et génère des recettes fiscales pour les collectivités locales.

J'espère que ces informations seront de nature à vous conduire à convenir de l'opportunité de maintenir le classement Ah des parcelles AM 126 et 127. C'est au demeurant la demande du Conseil municipal et du maire, par ailleurs Conseiller Départemental et suppléant de la sénatrice, des élus qui vivent au quotidien sur la commune et savent apprécier les risques de l'urbanisation.

Restant à votre disposition pour toute autre précision, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Six pièces annexées au courrier ci-dessus

1 - MAISON ENTERREE A HAUT DE BOSDARROS

Parcelles AM 126 et 127 appartenant à Jean-Pierre Di Federico

NOTICE DESCRIPTIVE

Le terrain comprend deux parcelles d'un total de 3830 m² avec 107,20 m de façade sur la voie communale goudronnée dite « chemin de Conte » qui le surplombe au Nord-Est au droit du n°2. Le chemin rural le bordant au Sud-Est est désaffecté. À l'emplacement de la maison, le terrain présente une pente constante de 16% perpendiculaire à la voie communale et sa limite à 40m en contrebas, parallèle à la voie communale, est à un niveau de 6,4m inférieur à celui du chemin. La construction est une maison de 38,40m de façade et 7,90m de profondeur, enterrée au centre des parcelles et parallèle à la voie communale. Le toit terrasse et les murs de côté sont recouverts de terre mise en herbe. La terre décaissée est intégralement reprise pour la couverture de la maison (cf. la vue en coupe). La façade est orientée Sud-Ouest et une terrasse la prolonge

La maison comprend en façade quatre garages, une salle principale, trois chambres et une buanderie. A l'arrière, deux salles d'eau sans fenêtre jouxtent les chambres avec un vestibule et un couloir qui longe le mur enterré au Nord-Est pour desservir les pièces à vivre à partir des garages.

La façade est composée de baies vitrées sur 3m de haut et de quatre portes de garage (deux à chaque extrémité). Elle est protégée par un auvent d'un mètre de profondeur en prolongation du toit terrasse. La porte d'entrée de la maison est située dans le garage du côté Ouest pour préserver l'entrée de la maison des intempéries et conserver l'esthétique vitrée de la façade.

Les garages et l'entrée de la maison sont accessibles par deux chemins de chaque côté de la maison au départ de l'entrée demi-circulaire située sur la route. Celle-ci est symétrique par rapport à la route de celle actuellement maçonnée du 2 chemin de Conte (cf. la vue des parcelles)

L'assainissement est du type Eparco. Le recueil des eaux est assuré par des tuyauteries enfouies sous le couloir avec des regards dans les garages. La fosse est placée à l'Est de la maison.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité traversent les parcelles et les raccordements sont réalisés dans les garages.

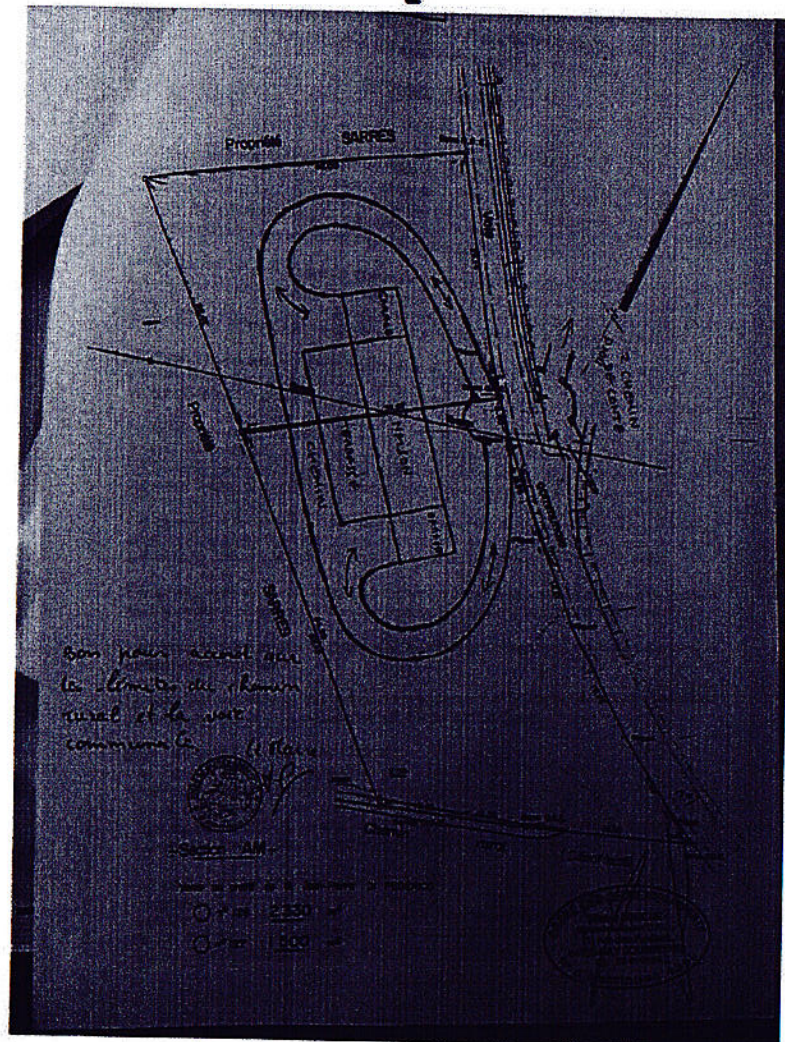
Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques dont la puissance est faible compte tenu de l'isolation naturelle de la maison et de son orientation Sud-Ouest.

Des contacts préliminaires ont été pris avec :

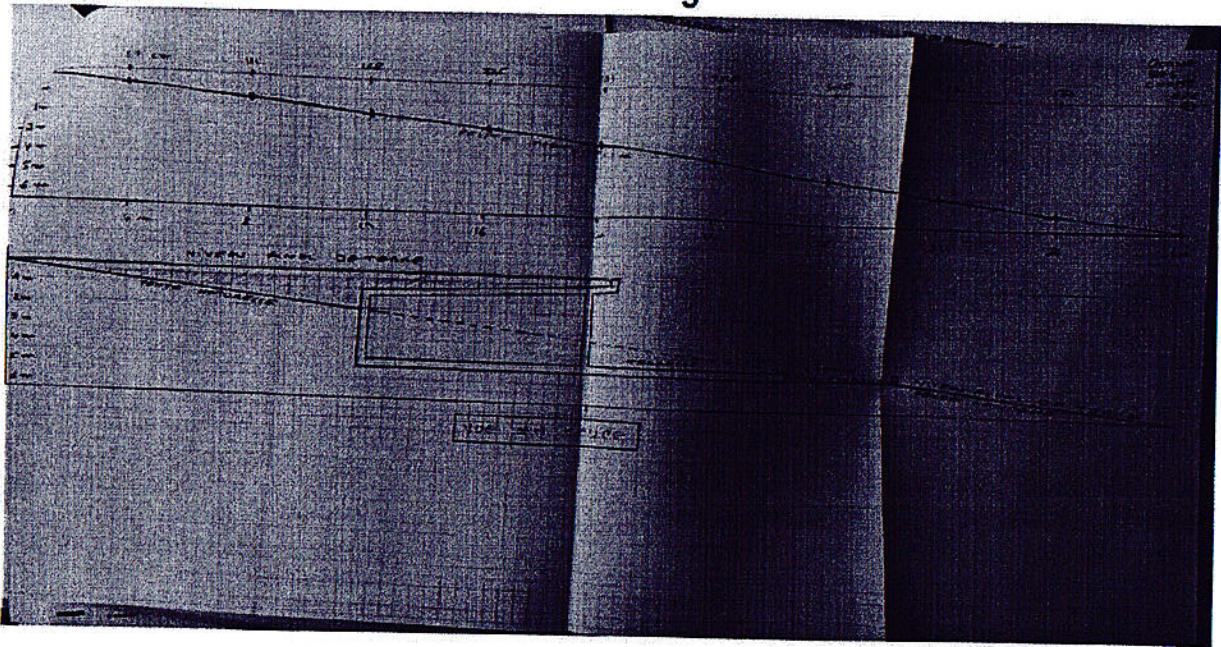
- le cabinet d'architecture Despré à Nay, pour examiner la faisabilité d'une contribution au projet
- l'entreprise ACD à Bourdettes pour examiner le processus des travaux de gros œuvre et obtenir un estimatif du coût de ces travaux. Je n'ai pas pu envisager la solution d'une construction en bois car mes contacts à cet effet avec le CRPF et la Maison de l'Architecture à Pau ainsi que l'entreprise Concept Charpente Bois à Igon n'ont pas été fructueux à ce jour. Cette construction présente les avantages suivants :

- intégration parfaite au paysage puisque l'on ne voit que le pré quand on est sur la route
- isolation optimale naturelle par la couverture de terre sur le toit et les cotés
- besoin énergétique très faible compte tenu de l'isolation naturelle et la façade vitrée Sud-Ouest
- résistance au vent du fait de l'orientation et de l'enfouissement de la maison

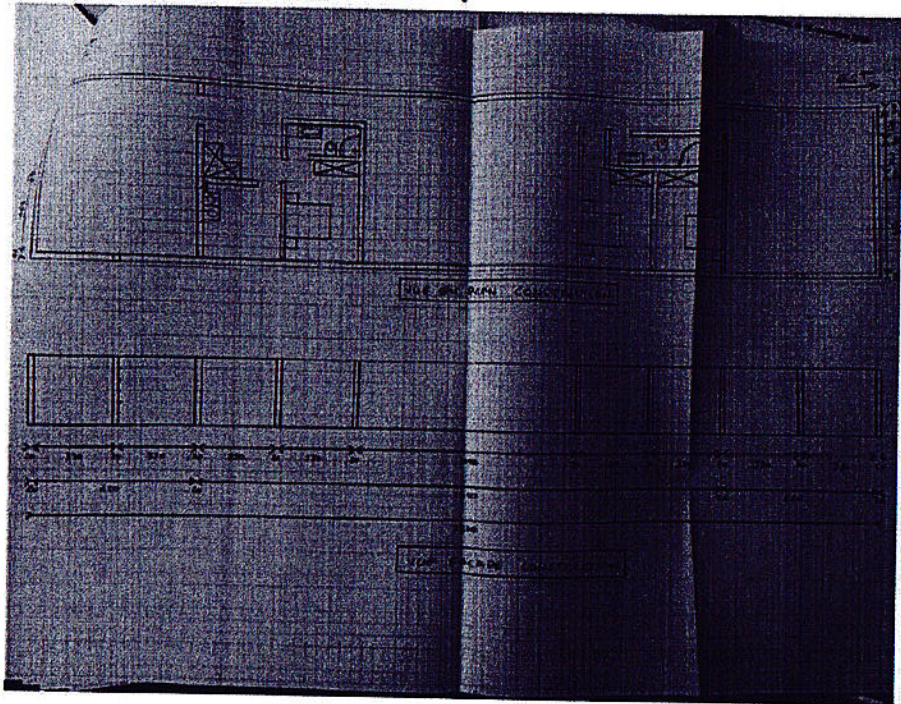
2

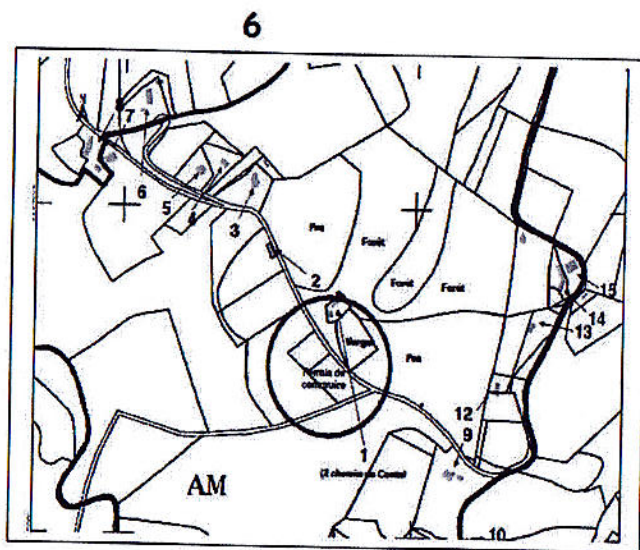
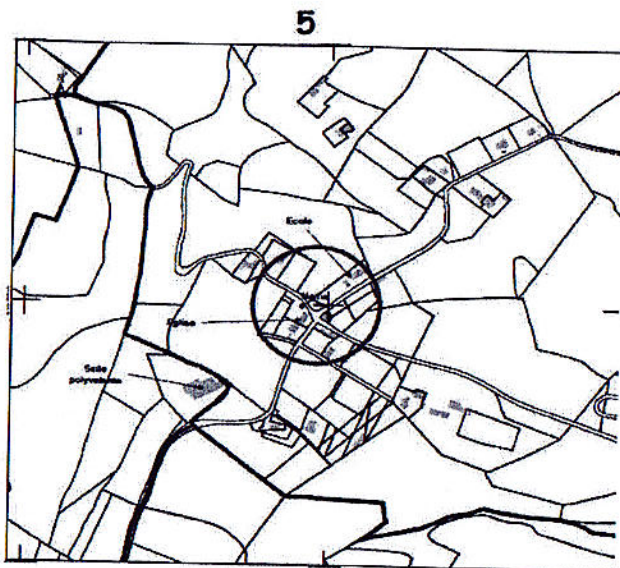


3



4

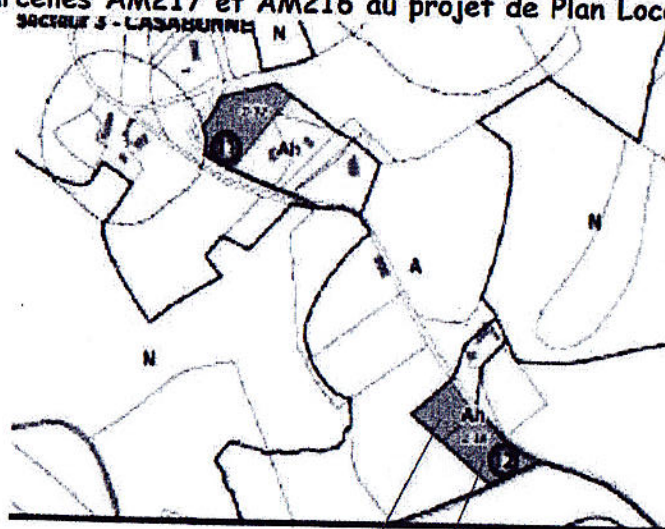




Secteur Lou Chapelot

Situation des parcelles AM217 et AM216 au projet de Plan Local d'Urbanisme

localisation demande DI FREDERICO



Monsieur Jean Pierre DI FREDERICO, dans son courrier auxquels sont jointes six annexes (noté L1 au registre d'enquête)

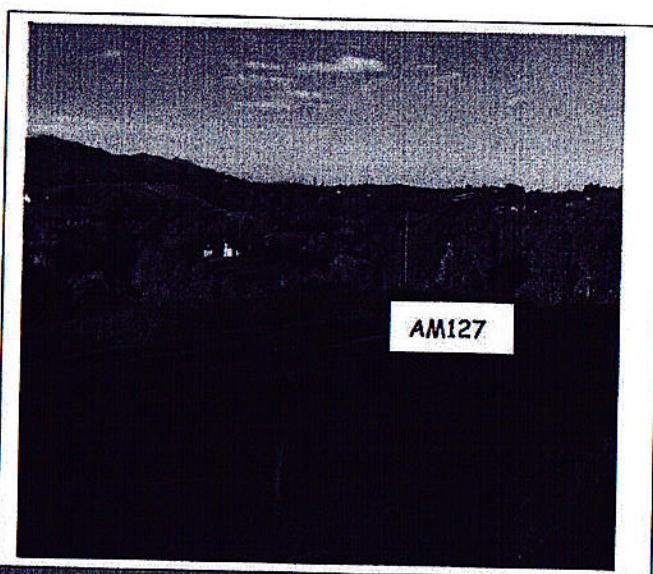
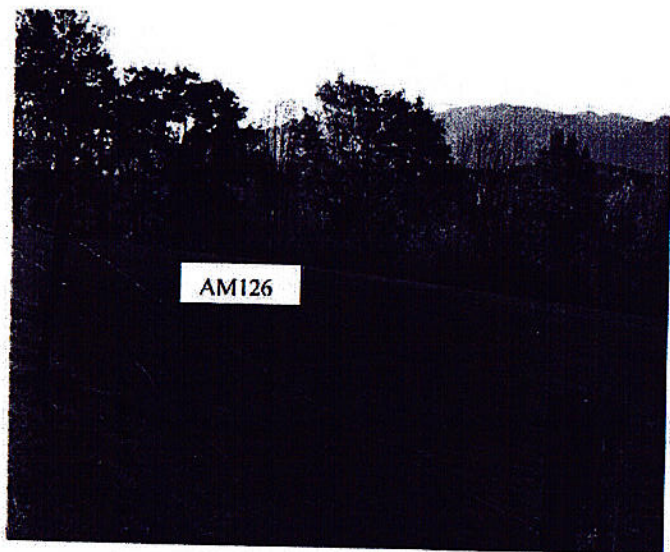
Après avoir exposé l'obtention tacite un permis de construire sur les parcelles AM126 et

AM127 puis refusé par les autorités administratives demande que ces parcelles soient maintenues en zone Ah afin de finaliser son projet de construction.

Réponse du Commissaire enquêteur

En préambule, les documents fournis par Monsieur Jean Pierre DI FREDERICO concernent un permis de construire tacitement accordé puis annulé par l'autorité administrative. Il fait actuellement l'objet d'une requête auprès du Tribunal Administratif de Pau.

Cette présentation tend à justifier le maintien des parcelles AM127 et AM126 dans un zonage Ah. Le 15 novembre 2018, en compagnie de monsieur le maire de la commune de Haut de Bosdarros, nous sommes rendus sur l'emplacement de ces parcelles afin de nous rendre compte de l'environnement et de la situation géographique qui ont fait l'objet de plusieurs clichés photographiques ci-dessous.



Vues de l'environnement à partir du chemin de Conté et de la parcelle AM127 où apparaissent en fond deux maisons sur le vallon voisin. On peut également se rendre compte de la pente du terrain et de la présence de culture de maïs et en fond une partie de la chaîne des Pyrénées



Parcelle M127 et AM126

A = 178m B = 381 c = 547m D = 40m habitation de Mr DI FEDERICO

Les parcelles AM127 et AM126 se situent sur une route de crête, dans un environnement de bâtis diffus (maisons dans un rayon d'environ 200m) comme le montre la vue ci-dessus (issue de Géo portail). Les habitations A et B situées sur une élévation et au-delà d'un boisement ne sont pas visibles du chemin de Conte

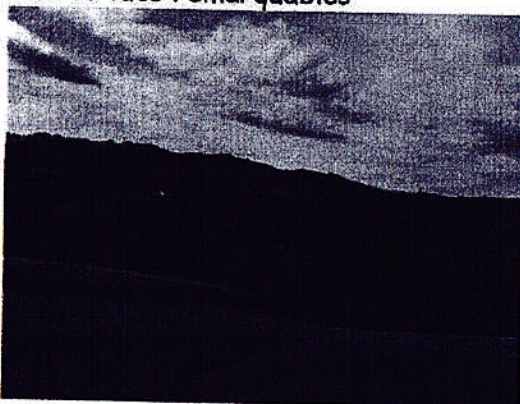
Il s'agit d'un environnement à la fois agricole (plantation de maïs) et naturel (présence de boisement)

On remarque également la pente présente sur ces parcelles AM127 et AM126 sont assez pentues

Les parcelles AM127 et AM126 présentent un paysage ouvert sur une ligne de crête remarquable avec une vue sur la chaîne des Pyrénées ce qui est à protégé on note page 121 du rapport de présentation : « le choix de la mise en valeur des paysages et la manière dont il est décliné dans le PADD justifié par le choix de préserver l'une des caractéristiques fortes de la commune avec la présence de lignes de crête et des vues exceptionnelles sur la chaîne des Pyrénées. »

Le Stécal Casabone Sud composé des parcelles AM127 et AM126 est situé dans un espace agricole à l'environnement et paysage remarquables qu'il est nécessaire de protéger. Il ne renvoie pas à une impression de quartier (mitage) synonyme d'une urbanisation dispersée.

Autres vues remarquables



Vue à partir du chemin Conté et la parcelle AM127 Aperçu de la pente AM127

Pour les raisons exposées ci-dessus, espace agricole, paysage remarquable, mitage du territoire, risque d'urbanisation dispersée en contradiction avec le PADD qui préconisent une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites et des milieux et paysages naturels :

le commissaire enquêteur n'est pas favorable au maintien en zone Ah des parcelles AM127 et AM123

4 - COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR :

4.1 - Sur le projet

Le projet et le contenu du dossier sont conformes aux textes en vigueur et s'appuient sur les principes généraux définis à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme à savoir le développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres ruraux, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et des paysages naturels

4.2 - L'enquête publique

La participation du public a été assez peu suivie puisque, cinq personnes à des degrés divers, se sont renseignées sur les modalités et la mise en œuvre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de HAUT DE BOSDARROS et se sont exprimées soit par écrits soit par courriers au cours de l'enquête publique.

Dans l'ensemble la participation du public n'a pas remis en cause les grandes lignes directrices du P.A.D.D. (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) ni les orientations d'aménagement du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Les demandes formulées sont en majorité liées à des projets personnels et portent sur des demandes privées de classement en zone constructive de nouvelles parcelles. Elles ne sont pas recevables au regard du Plan Local d'Urbanisme sur la notion de constructibilité en rapport avec la protection des espaces agricoles, de l'environnement et de la notion d'urbanisation dispersée du territoire.

4.3 - Sur les avis des Personnes Publiques Associées

⊙ La Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)

- Sur le STECAL « Sarty Nord »

A émis un avis favorable au STECAL « Sarty Nord » sous réserve d'inclure en zone agricole la parcelle cadastrée AD28.

Sur le STECAL « Casabonne Sud »

A émis un avis défavorable au STECAL « Casabonne Sud » Elle demande à revoir la délimitation STECAL qui entame une zone agricole et cultivée

⊙ Assainissement

La commune de Haut de Bosdarros ne possède pas encore de réseau public d'assainissement.

L'ensemble des constructions de la commune sont en assainissement individuel.

Au regard des contraintes de perméabilité des sols et de la pente de terrains. Une attention devra être portée en matière d'assainissement

⇒ L'Institut National de l'Origine et de Qualité (INAO)

L'Institut National de l'Origine et de Qualité en date du 26 septembre 2018 a attiré l'attention sur les parcelles cadastrées AM126 et AM127 classées dans la limitation parcellaire des AOP « Jurançon » et « Béarn » qui possède un potentiel élevé pour ces AOP. Leur classement en secteur Ah est une atteinte à ce potentiel.

⇒ La Chambre d'Agriculture

Demande que soient reversées en zone agricole les parcelles AD28, AD27 et AD126. Leur urbanisation aurait un effet de mitage sur les grands ensembles agricoles.

Ainsi toutes les Personnes Publiques Associées consultés préalablement à l'enquête publique ont répondu et émis un avis favorable sans ou avec observations. Toutefois certaines : la DDTM, la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture et l'Institut National de l'Origine et de la Qualité ont noté dans leurs conclusions des réserves, préconisations particulières ou des mesures à compléter que le projet définitif de Plan local d'Urbanisation devra tenir compte et impérativement intégrer.

Elles nous paraissent justifiées, relativement simples à intégrer sans remettre en cause l'économie globale du projet du P.L.U mais de nature à en faire progresser la qualité.

4.4. - Bilan de la concertation

Pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, une concertation suivie a été mise en œuvre avec les habitants, les commerçants, les collectivités les 30 mai 2017 et 05 avril 2018, exploitants agricoles le 17 mai 2018 et administrations publiques au travers de deux réunions publiques les 28 octobre 2017 (PADD) et 5 avril 2018 (OAP) 30 mai 2017 et 05 avril 2018 ou par communication du dossier.

4.5. - Le Plan, d'Aménagement et de Développement Durable

Sur le principe lié au P.A.D.D et les Orientations d'Aménagements, les réponses apportées sont en général cohérentes avec les grands principes respectant le plan d'ensemble de zonage.

4.6. - Le projet

Le projet n'est pas remis en cause dans sa globalité par les observations du public, seules les Personnes Publiques Associées consultés ont émis des réserves, des recommandations et correction que le P.L.U devra tenir compte et impérativement intégrer dans le projet définitif du PLU. Il est compatible avec la préservation des enjeux environnementaux de la commune et la préservation des espaces agricoles.

Celui-ci, s'inscrit dans les objectifs de la loi SRU du 13 décembre 2000 - décret d'application du 27 mars 2001 et compléter par les diverses Lois, décrets d'Urbanisme et de l'Habitat que l'État doit mettre en place.

Ce projet du PLU répond à la problématique de l'urbanisation dont la commune de HAUT DE BOSDARROS a besoin.

4.7. - Les observations et écrits

Les quatre observations portées au registre et un courrier ont fait l'objet d'une étude détaillée au cas par cas avec chacun un commentaire et avis du commissaire enquêteur. Ces courriers et observations ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse ainsi que d'un mémoire de questions remis au porteur de projet.

Toutefois en réponses aux annotations et aux courriers il est à préciser l'objet de l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme s'articule autour de quatre grandes orientations :

- ✚ Préserver la qualité de l'environnement et des paysages de la commune
- ✚ Favoriser le développement des activités agricoles et touristiques
- ✚ Aménager les équipements et services publics pour les habitants
- ✚ Accueillir de nouveaux arrivants tout en conservant l'identité rurale de la commune.

Sur le fond du projet du PLU

La commune de HAUT DE BOSDARROS s'est attachée à élaborer ce projet de PLU en concertation avec les habitants et a fait l'objet de nombreuses réunions publiques avec la population.

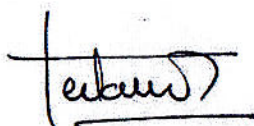
Ce projet correspond aux choix d'une équipe municipale en rapport avec les besoins de la commune et dans un développement judicieusement dimensionné

Il est compatible avec la préservation des enjeux environnementaux de la commune et la préservation des espaces agricoles.

Celui-ci, s'inscrit dans les objectifs de la loi SRU du 13 décembre 2000 - décret d'application du 27 mars 2001 et compléter par la loi urbanisme et habitat du 3 juillet 2003 - décret du 9 juin 2004, que l'État doit mettre en place.

Fait et clos, le 17 décembre 2018

Le Commissaire-Enquêteur
J. FERLANDO



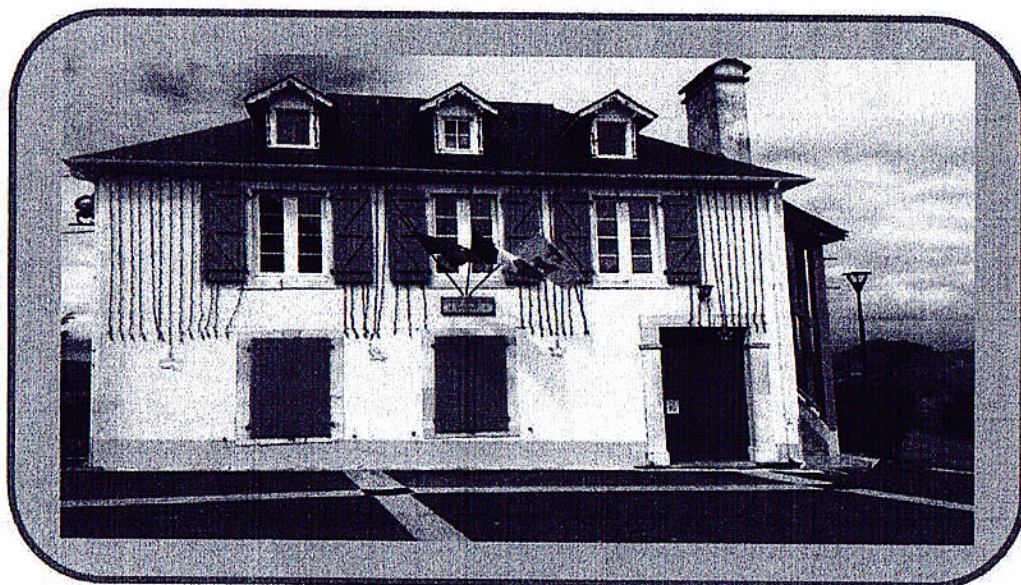
Avec le présent rapport, sont transmis ce jour 17 décembre 2018, les conclusions et avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à Monsieur le Maire de la commune de HAUT DE BOSDARROS ainsi que les diverses pièces qui y sont annexées

- Le registre d'enquête et pièces annexées
- Le procès-verbal du déroulement de l'enquête publique et des observations et écrits reçus
- La réponse de Monsieur le Maire de HAUT DE BOSDARROS.

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

ENQUETE PUBLIQUE

PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES



PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE HAUT DE BOSDARROS

PROCES VERBAL
De
NOTIFICATION DES OBSERVATIONS

1 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE - PROCEDURES ADMINISTRATIVES

Vu l'arrêté en date du 27 septembre 2018 de monsieur le Maire de la commune de Haut de Bosdarros qui a ordonné l'ouverture d'une enquête publique qui a pour objet :

➤ Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haut de Bosdarros

Enquête publique du :

Lundi 22 octobre 2018 au vendredi 22 novembre 2018, soit 32 jours entiers et consécutifs.

1 - LIEUX ET MODALITÉS DE RÉCEPTION DU PUBLIC

À la mairie de la commune de Haut de Bosdarros, dans une salle appropriée à la tenue de l'enquête publique durant les 4 permanences ci-après :

- Lundi 22 octobre 2018 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête publique)
- Samedi 10 novembre 2018 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 22 novembre de 09h30 à 12h00 et 14h30 à 17h30 (clôture de l'enquête publique)

Toutes les pièces nécessaires à la composition du projet ont été cotées et paraphées par le commissaire-enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique et mises à la disposition du public aux jours et heures normales d'ouverture des bureaux de la mairie.

Le registre d'enquête a été ouvert par monsieur le commissaire enquêteur.

2 - RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 - CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A la mairie de Haut de Bosdarros, réception du public dans une salle appropriée.

Aucun incident.

Médiatisation dans les journaux locaux, sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet et par l'enquête dématérialisée consultable sur le site Internet de la commune à l'adresse : ComHautBosdarros@cdg-64.fr

2.2 - ANALYSE DES RÉSULTATS

Pratiquement peu de participation du publique malgré le respect des informations réglementaires de l'avis d'enquête publique par voie de presse, l'affichage en mairie et aux abords du site visible de la voie publique et de l'enquête dématérialisée en mairie de Haut de Bosdarros

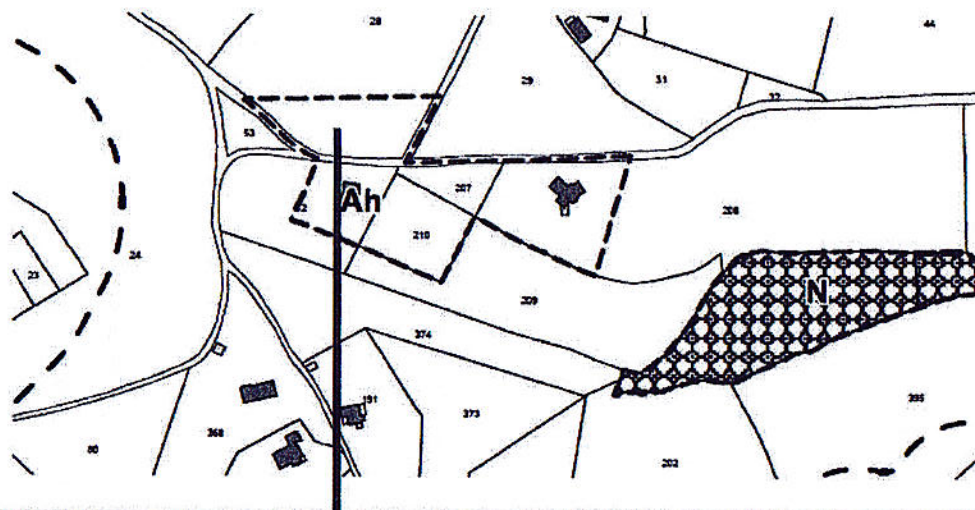
3 - QUESTIONS ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 - Issues des Personnes Publiques Associées

3.1.1 - La Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CEDPENAF) a émis :

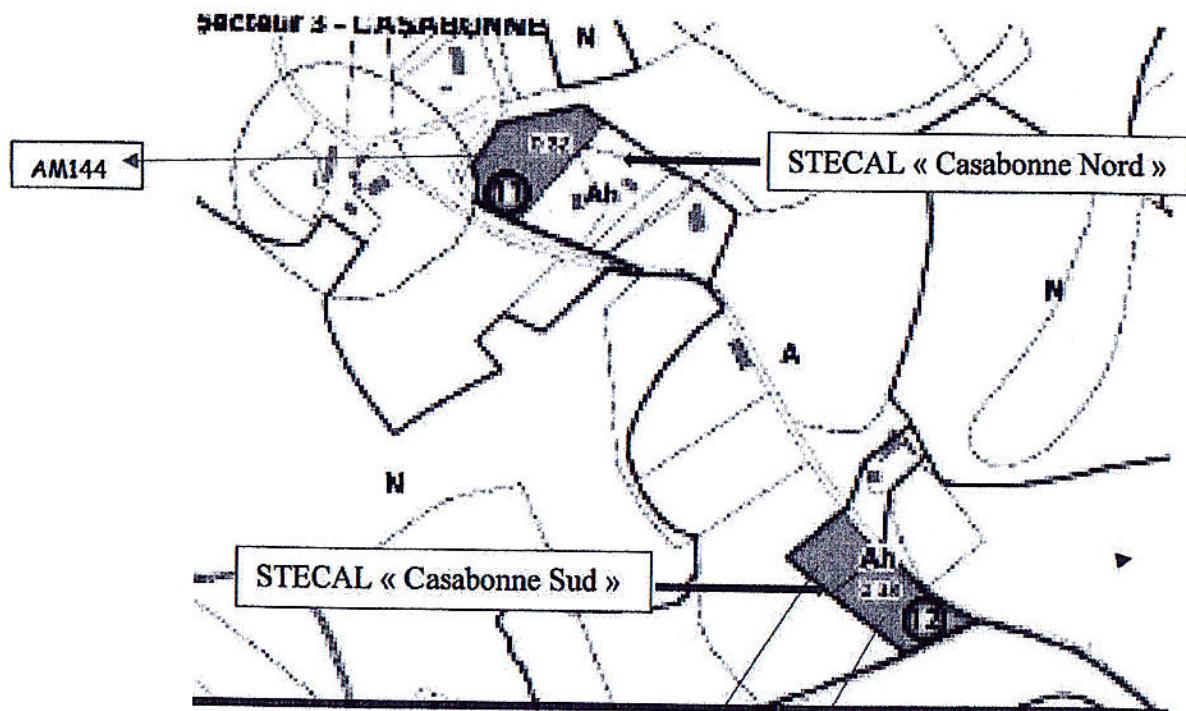
- Le STECAL « Sarty Nord »

Un avis favorable au STECAL « Sarty Nord » sous réserve d'inclure en zone agricole la parcelle cadastrée AD28.



- Le STECAL « Casabonne Sud »

Un avis défavorable sur le zone Ah des parcelles AM126 et AM127.



Culture de Maïs

3.1.3 – Le zonage Institut National de l'Origine et de Qualité (INAO)

L'Institut National de l'Origine et de Qualité en date du 26 septembre 2018 a attiré l'attention sur les parcelles cadastrées AM126 et AM127 (STECAL Casabonne Sud) classées dans la limitation parcellaire des AOP « Jurançon » et « Béarn » qui possède un potentiel élevé pour ces AOP. Leur classement en secteur Ah est une atteinte à ce potentiel (voir STECAL Casabonne Sud)

3.1.5 - La Chambre d'Agriculture

Demande que soient reversées en zone agricole les parcelles AM127 (STECAL Casabonne Sud) AD28 (STECAL Sarty Nord), AD207 et AD 210 (Secteur Sarty Nord). Leur urbanisation aurait un effet de mitage sur les grands ensembles agricoles.

3.1.6 - le Règlement

La DDTM et la CDPENAF demandent de compléter ou de modifier le Règlement sur :

- ✚ Les risques d'innovation
- ✚ Les risques relatifs aux glissements de terrains
- ✚ Les risques de remontées de nappes
- ✚ Le zonage des zones A et N
- ✚ L'assainissement

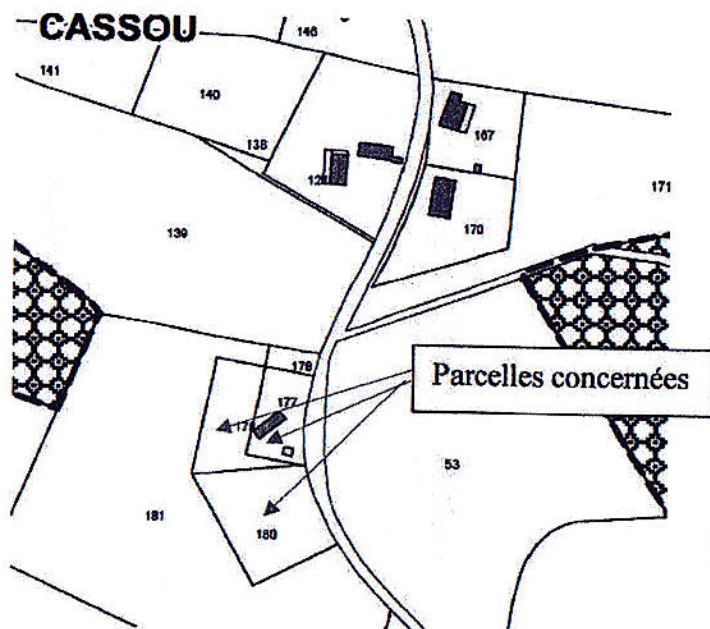
3.2 - Issues des observations et écrits reçus lors de l'enquête publique.

3.2.1 Annotation au registre d'enquête :

Monsieur Pierre VERGEZ demeurant à Haut de Bosdarros a noté par deux du registre d'enquête « : Entré propriétaire des parcelles AD185 et AD176. La parcelle AD185 étant constructive au Plan Local d'urbanisme il demande s'il existe des limites de construction entre ses parcelles et la parcelle AD185 ».

Madame Laure LANOT-GROUSSET demeurant à GERE-BELESTIN a noté page deux du registre d'enquête :

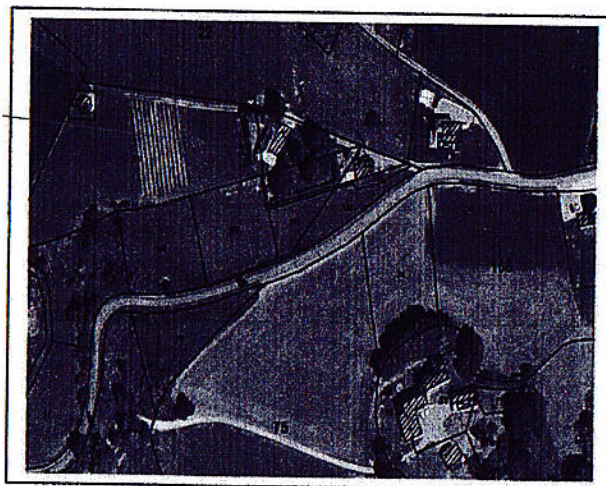
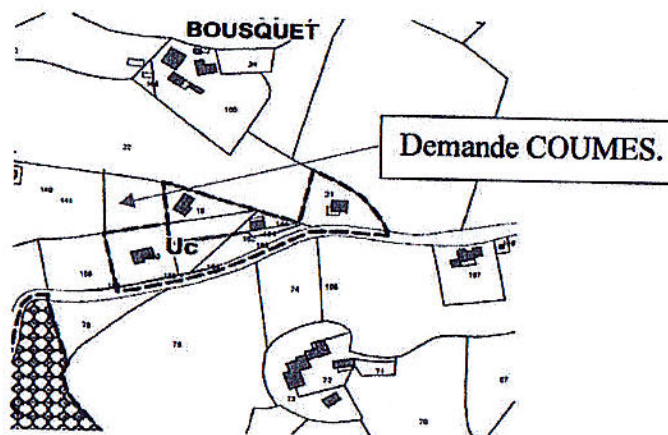
« Demander que les parcelles AB177, AB178 et AB179 deviennent constructibles au Plan Local d'Urbanisme en cours d'instruction. Elle ajoute que ces parcelles lui reviennent suite à un partage et précise qu'elles ont fait l'objet d'une demande de Certificat d'urbanisme qui a reçu un avis négatif ».



Monsieur Jean Pierre DI FEDERICO demeurant « Soum de Douye » 2 chemin de Conte à Haut de Bosdarros a noté page deux du registre d'enquête:

Que suite à sa visite du 10 novembre 2018 concernant le Plan Local d'Urbanisme en cours d'instruction à la mairie de Haut de Bosdarros il adressera un courrier à l'attention du commissaire enquêteur (Voir L1 au registre d'enquête)

Monsieur Jean COUMES demeurant à Haut de Bosdarros a noté page deux du registre d'enquête :
« Demander que la parcelle AK141 obtienne une surface constructible de 2 000m². Cette parcelle se situe en bordure des parcelles AK142 et AK 19 actuellement en zone UC dans le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune ».



3.2.2 Courrier reçu

Monsieur Jean Pierre DI FEDERICO demeurant « Soum de Douye » 2 chemin de Conte à Haut de Bosdarros nous adressé le courrier ci-dessous :
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Comme convenu ce samedi 10 novembre lors de notre entretien en mairie de Haut de Bosdarros dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU de Haut de Bosdarros, je vous adresse par la présente l'historique de faits concernant la constructibilité des parcelles AM 126 et 127 classées Ah dans le PLU en cours d'instruction.

Le 28 janvier 1993, j'ai acquis devant notaire ces parcelles avec le certificat d'urbanisme n° 64 25792YC004 C92073 daté du 1er juin 1992.

En 1995 le renouvellement de ce certificat d'urbanisme initial m'a été accordé. Il m'avait été dit alors par le maire et le service instructeur de la Communauté de communes qu'il n'était pas nécessaire de renouveler la demande du certificat d'urbanisme car ces parcelles étaient définitivement classées constructibles. En toute confiance, je m'étais alors rangé à cet avis et n'avais plus demandé de renouvellement afin de ne pas encombrer l'Administration.

Vingt ans après, dans la perspective de construire pour mes enfants, j'ai adressé le 27 juillet 2015 une demande de certificat d'urbanisme à la mairie de Haut de Bosdarros. Celle-ci est restée sans réponse.

Le 21 novembre 2016, j'ai déposé en mairie de Haut de Bosdarros la demande de permis de construire n° PC 064 257 16 P 0005 sur ces parcelles pour une maison enterrée de 270 m2 comprenant 170 m2 de logement et 100 m2 de garage. Cette surface de garage répond aussi aux besoins de ma maison sise parcelle AM 66 de l'autre côté de la route qui est au centre d'une exploitation agricole de quelques 8 ha.

Le 1er février 2017, n'ayant reçu aucun signe de vie de l'Administration en charge de l'instruction de cette demande de permis de construire, j'ai écrit au maire de Haut de Bosdarros, après en avoir convenu au téléphone, pour solliciter un certificat de non-opposition. Ce document, ayant vocation à confirmer le permis tacite délivré à défaut de réponse de l'administration deux mois après la date du 21 novembre 2016, autorise le lancement des travaux.

Le 6 février 2017, sous signature du maire, la DDTM de la Préfecture m'adressait une lettre de procédure contradictoire pour retrait de permis de construire à l'initiative de l'autorité compétente.

Le 20 février 2017, par courrier au maire, j'ai répondu point par point à cette lettre en précisant que les raisons de cette procédure me paraissaient juridiquement obscures et demandais donc de bien vouloir les expliciter en ajoutant que je n'aurais pas d'autre choix que de faire dire le droit par le Tribunal Administratif si des explications plus compréhensibles n'étaient pas apportées à la suite de mes observations.

Le 1er avril 2017, le maire de Haut de Bosdarros a signé l'arrêté portant sur le retrait au nom de l'Etat du permis de construire n° PC 064 257 16 P0005 qui m'avait été accordé tacitement le 21 janvier 2017

Le 2 juin 2017, j'ai adressé au Tribunal Administratif de Pau une requête argumentée de 5 pages et 12 annexes visant à annuler cet arrêté du maire de Haut de Bosdarros daté du 1er avril 2017 pour au moins une des raisons suivantes :

- 1- les considérations de l'Administration ne sont pas circonstanciées, précises et exactes selon les termes du Ministre puisque l'arrêté n'est qu'une liste d'affirmations sans démonstration du lien avec la réalité, voire erronées pour certaines
- 2- le secteur entourant mon terrain qui a été acheté constructible a la même densité
- 2- le secteur entourant mon terrain qui a été acheté constructible a la même densité de population que le « centre bourg » et constitue ainsi une partie urbanisée de la commune où le permis est délivrable.
- 3- la notification de l'arrêté est hors délai en raison d'une erreur d'adresse imputable à l'Administration

Les échanges de mémoire avec la DDTM ont eu lieu et la suite est attendue.

Sur la forme il ne me paraît pas convenable qu'un terrain acheté constructible soit déclassé par l'Administration sans en informer le propriétaire, puis que celle-ci n'instruise ni la demande de certificat d'urbanisme ni la demande de permis de construire pour enfin déclarer illégal le permis de construire ainsi obtenu tacitement en conformité avec la réglementation.

Sur le fond, je reste réservé sur la volonté de l'Administration de concentrer l'urbanisation de la commune de Haut de Bosdarros autour d'une église où il n'y a plus de messe et d'une mairie ouverte au public quatre demi-journées par semaine. La densité d'habitation n'y est pas plus grande que dans d'autres quartiers de la commune et il n'y a pas plus de réseaux routier, d'assainissement, d'eau, d'électricité et de liaison hertzienne qu'ailleurs.

Concernant mon projet, après avoir lu et écouté les éléments opposés par l'Administration, je n'identifie aucun inconvénient pour autrui à ce que je construise une maison enterrée sur les parcelles AM 126 et 127 situées dans une zone où la densité d'habitation est identique à celle entourant la mairie. Ce terrain, acheté constructible en 1993, n'est pas cultivé et la construction ne porte donc pas préjudice à l'agriculture. En outre, les parcelles sont desservies par la conduite d'eau potable, une ligne d'électricité BT, la route menant à Bosdarros et le réseau 4G. Par ailleurs, les solutions compactes d'assainissement sont parfaitement adaptées à une telle superficie de 3800 m². Enfin, la construction prévue comporte des garages utiles à l'exploitation agricole attenante, offre une source de vie sur la commune, crée de l'emploi pour les entreprises de construction locales et génère des recettes fiscales pour les collectivités locales.

J'espère que ces informations seront de nature à vous conduire à convenir de l'opportunité de maintenir le classement Ah des parcelles AM 126 et 127. C'est au demeurant la demande du Conseil municipal et du maire, par ailleurs Conseiller Départemental et suppléant de la sénatrice, des élus qui vivent au quotidien sur la commune et savent apprécier les risques de l'urbanisation.

Restant à votre disposition pour toute autre précision, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

A ce courrier sont jointes les pièces ci-dessous

Annexe1

MAISON ENTERREE A HAUT DE BOSDARROS

Parcelles AM 126 et 127 appartenant à Jean-Pierre Di Federico

NOTICE DESCRIPTIVE

Le terrain comprend deux parcelles d'un total de 3830 m² avec 107,20 m de façade sur la voie communale goudronnée dite « chemin de Conte » qui le surplombe au Nord-Est au droit du n°2. Le chemin rural le bordant au Sud-Est est désaffecté. À l'emplacement de la maison, le terrain présente une pente constante de 16% perpendiculaire à la voie communale et sa limite à 40m

en contrebas, parallèle à la voie communale, est à un niveau de 6,4m inférieur à celui du chemin

La construction est une maison de 38,40m de façade et 7,90m de profondeur, enterrée au centre des parcelles et parallèle à la voie communale. Le toit terrasse et les murs de côté sont recouverts de terre mise en herbe. La terre décaissée est intégralement reprise pour la couverture de la maison (cf. la vue en coupe). La façade est orientée Sud-Ouest et une terrasse la prolonge

La maison comprend en façade quatre garages, une salle principale, trois chambres et une buanderie. A l'arrière, deux salles d'eau sans fenêtre jouxtent les chambres avec un vestibule et un couloir qui longe le mur enterré au Nord-Est pour desservir les pièces à vivre à partir des garages.

La façade est composée de baies vitrées sur 3m de haut et de quatre portes de garage (deux à chaque extrémité). Elle est protégée par un auvent d'un mètre de profondeur en prolongation du toit terrasse. La porte d'entrée de la maison est située dans le garage du côté Ouest pour préserver l'entrée de la maison des intempéries et conserver l'esthétique vitrée de la façade. Les garages et l'entrée de la maison sont accessibles par deux chemins de chaque côté de la maison au départ de l'entrée demi-circulaire située sur la route. Celle-ci est symétrique par rapport à la route de celle actuellement maçonnée du 2 chemin de Conte (cf. la vue des parcelles)

L'assainissement est du type Eparco. Le recueil des eaux est assuré par des tuyauteries enfouies sous le couloir avec des regards dans les garages. La fosse est placée à l'Est de la maison.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité traversent les parcelles et les raccordements sont réalisés dans les garages.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques dont la puissance est faible compte tenu de l'isolation naturelle de la maison et de son orientation Sud-Ouest.

Des contacts préliminaires ont été pris avec :

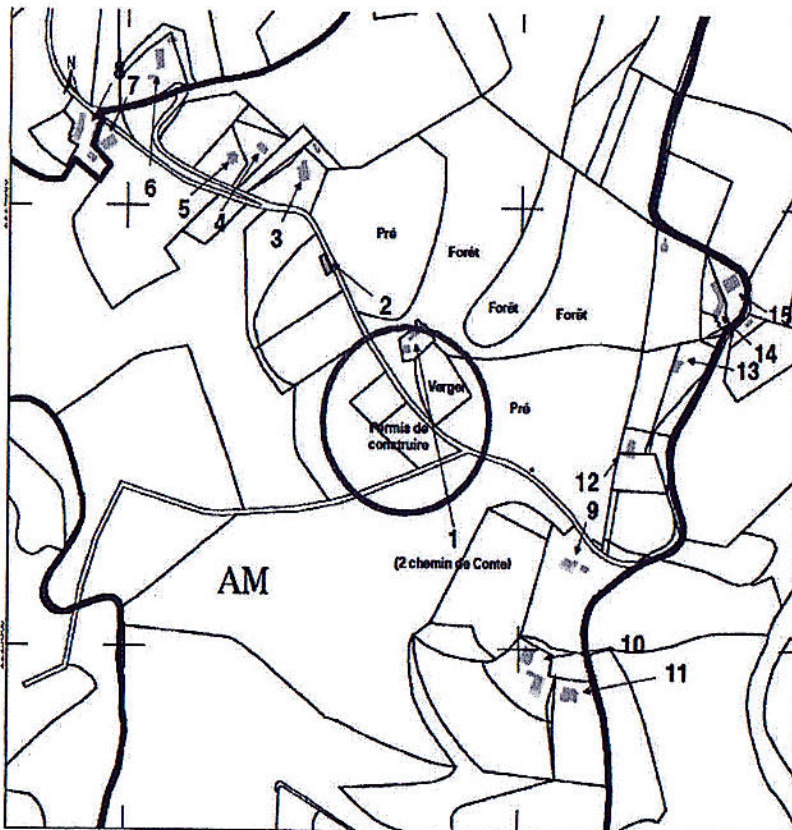
- le cabinet d'architecture Després à Nay, pour examiner la faisabilité d'une contribution au projet
- l'entreprise ACD à Bourdettes pour examiner le processus des travaux de gros œuvre et obtenir un estimatif du coût de ces travaux. Je n'ai pas pu envisager la solution d'une construction en bois car mes contacts à cet effet avec le CRPF et la Maison de l'Architecture à Pau ainsi que l'entreprise Concept Charpente Bois à Igon n'ont pas été fructueux à ce jour. Cette construction présente les avantages suivants :
- intégration parfaite au paysage puisque l'on ne voit que le pré quand on est sur la route
- isolation optimale naturelle par la couverture de terre sur le toit et les cotés
- besoin énergétique très faible compte tenu de l'isolation naturelle et la façade vitrée Sud-Ouest
- résistance au vent du fait de l'orientation et de l'enfouissement de la maison

Annexe5



Plan de situation Chapelotte (Mairie)

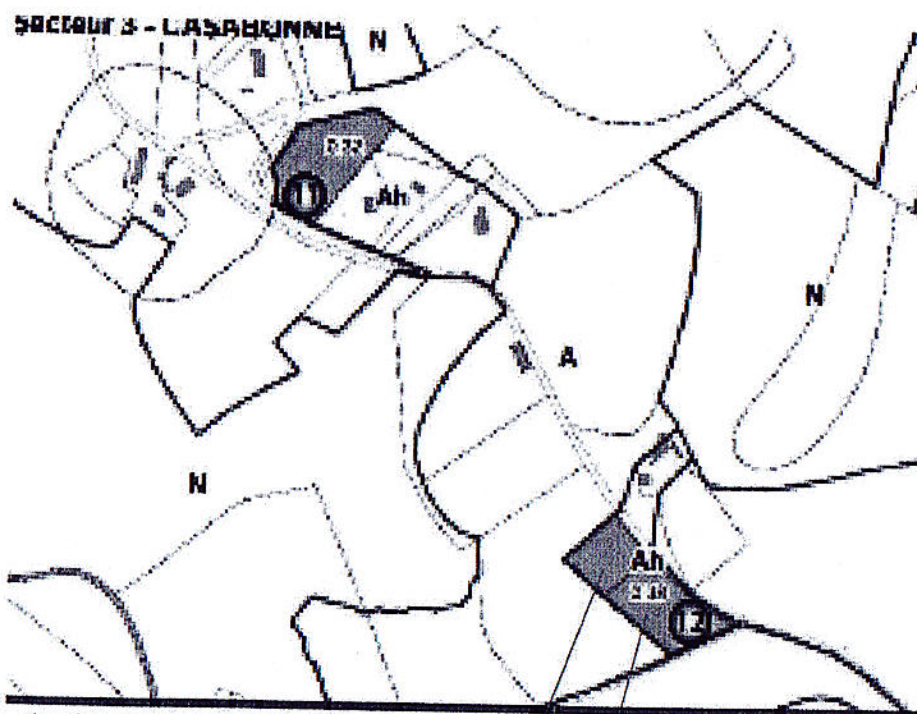
Annexe6



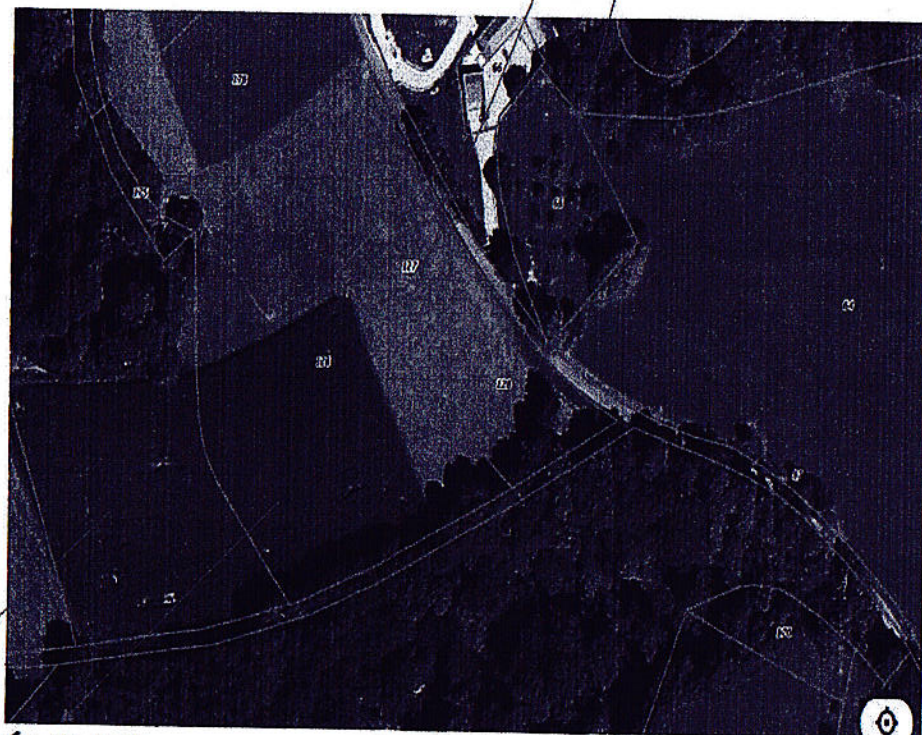
Plan de situation « Casabonne Sud » (DI FREDERICO)

Monsieur Jean Pierre DI FREDERICO, dans son courrier auxquels sont jointes six annexes (noté L1 au registre d'enquête)

Après avoir exposé l'obtention tacite un permis de construire sur les parcelles AM126 et AM127 puis refusé par les autorités administratives demande que ces parcelles soient maintenues en zone Ah afin de finaliser son projet de construction.



Plan issu du dossier projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bosdarros



Champs cultivés en maïs

Plan issue du logiciel « Géoportail »

4 - NOTIFICATION

Le jeudi 22 novembre 2018 conformément à l'article 7 de l'arrêté de Monsieur le maire en date du 27 septembre 2018 nous avons procédé à la clôture du registre d'enquête à feuillets non mobile de la mairie de Haute de Bosdarros, visé et signé les autres pièces de l'instruction qui ont servi de base à l'enquête publique.

Après avoir examiné l'ensemble du dossier et des pièces annexes, le commissaire enquêteur, et conformément à l'article 7 de l'arrêté du 27 septembre 2018, le mardi 27 novembre 2018 à 10 heures 00, à la mairie de Haut de Bosdarros nous avons communiqué, à monsieur le maire, le déroulement de l'enquête publique, les observations et écrits reçus dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Monsieur Jean ARRIËUBERGE maire de la commune de Haute de Bosdarros prend acte de ce qui précède et signe avec nous le présent procès-verbal.

Nous l'invitons à produire, dans un délai maximum de quinze jours (15 jours), à compter du 27 novembre 2018, un mémoire en réponse qu'il nous remettra.

Ce procès-verbal, a été établi en deux exemplaires, en application des instructions de l'article 7 de l'arrêté de monsieur le maire de la commune de Haut de Bosdarros.

Un exemplaire joint au dossier d'enquête

Un exemplaire remis à monsieur Jean ARRIËUBERGE maire de la commune de Haut de Bosdarros

Fait et clos le 27 novembre 2018

Monsieur Jean ARRIËUBERGE
Maire de la commune de Haut de Bosdarros



le commissaire enquêteur