

Bénéjacq, le 7 décembre 2018

Le Président

**Monsieur le Maire,  
Commune de Bénéjacq  
Place de la Mairie  
64800 BENEJACQ**

Réf. : développement-économique/2018/n° 1436

Affaire suivie par : François GONNET

PJ : Délibérations du conseil communautaire du 9 juillet 2015 et du 12 octobre 2015

**Objet : Révision du PLU de Bénéjacq/Extension du PAE Monplaisir**

Monsieur le Maire,

Le projet d'extension du PAE Monplaisir a été inscrit au contrat communautaire de développement signé avec le Département en 2009. Il a pour but, notamment, de mettre en place une stratégie d'accueil cohérente et qualitative des entreprises, et d'éviter les implantations « au fil de l'eau ».

Depuis 2013, les élus du Pays de Nay ont donc souhaité engager les procédures légales d'acquisition du foncier.

L'emprise de ce dernier a été déterminée conjointement avec vous dès 2013, sur la base d'une analyse précise des besoins (étude interface 2008 et étude Cibles et Stratégies 2013, carte en annexe).

Nous travaillons depuis plusieurs années de concert à l'extension du PAE Monplaisir sur votre commune.

Dans le cadre de la procédure, dès 2015, la CCPN prenait une délibération pour poursuivre les procédures, et notamment solliciter la mise en compatibilité du PLU de Bénéjacq.

Or, il se trouve que vous êtes en instance d'arrêter le PLU. Il n'y a donc plus lieu de solliciter cette procédure.

Cependant, je tiens par la présente à vous réaffirmer notre intérêt à étendre le PAE Monplaisir sur les terrains identifiés sur l'annexe de la délibération du 9 juillet 2015 (en pièce jointe), se trouvant le long de l'espace des Pyrénées.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleurs sentiments.

**Christian PETECHOT-BACQUÉ**



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
(Séance 2015-4)

L'an 2015, le 9 juillet, les membres du Conseil communautaire se sont réunis à 20 H 30 au siège de la Communauté de communes du Pays de Nay, à Bénéjacq, sous la présidence de M. Christian PETCHOT-BACQUE, Président de la Communauté de communes.

**Etaient présents (33) :**

ANGAIS	VIGNAU Hubert
ARBEOST	MALLECOT André
ARROS DE NAY	
ARTHEZ D'ASSON	LAFFITTE Jean-Jacques
ASSON	CANTON Marc – DEBATY Marie-Joëlle -
BALIROS	HOURCQ Jean-Claude
BAUDREIX	
BENEJACQ	CAZALA-CROUTZET Marie-Ange - LANNETTE Maurice
BEUSTE	VIGNAU Alain
BOEIL-BEZING	DUFAU Marc - SALVAYRE Nathalie
BORDERES	LAULHE Alain
BORDES	CASTAIGNAU Serge - CAPERAA-BOURDA Sylvette – PUYAL Bernard - BIDEGARAY André
BOURDETTES	LACROUX Philippe
BRUGES-CAPBIS-MIFAGET	AUBUCHOU-AUROUX Laurent
COARRAZE	SAINT-JOSSE Jean - SOUVERBIELLE Jean
FERRIERES	BROGNOLI Katty
HAUT DE BOSDARROS	ARRIUBERGE Jean
IGON	PRUDHOMME J. Yves
LAGOS	PETCHOT-BACQUE Christian
LESTELLE-BETHARRAM	
MIREPEIX	VIRTO Stéphane - HUROU Nicole
MONTAUT	CAPERET Alain – LEDIN Claudie
NAY	CHABROUT Guy - BOURDAA Bruno
PARDIES-PIETAT	CASSOU Michel
SAINT-ABIT	CAZET Michel
SAINT-VINCENT	DOUSSINE Roger

**Avaient donné pouvoir (5) :** GUILHAMET Georges (à CANTON Marc) ; MOURA Patrick (à CASSOU Michel) ; ASSE Christine (à CASTAIGNAU Serge) ; GARCIA Sylvie (à SAINT-JOSSE Jean) ; LUCANTE Michel (à DOUSSINE Roger).

**Etait représenté (1) :** ARRABIE Bernard.

**Etaient excusés ou absents (8) :** d'ARROS Gérard ; ESCALE Francis ; BERCHON Jean-Marie ; PANIAGUA Thomas ; TRIEP-CAPDEVILLE Monique ; GIRONDIER Michel ; VILLACAMPA Martine ; GRAND Philippe.

**Date de la convocation :** 3 juillet 2015

**Objet : Foncier économique : extension du PAE Monplaisir**

(Rapporteur S. CASTAIGNAU)

La Communauté de communes du Pays de Nay (CCPN) connaît une situation de pénurie de foncier économique. Elle ne possède en effet quasiment pas de terrains économiques et de réserves foncières pour accueillir des entreprises, que celles-ci proviennent de l'extérieur ou du territoire lui-même dans le cadre de projets de déménagement et de développement.

Le PAE Monplaisir en particulier, dans sa configuration actuelle, est commercialisé à 95%. Il ne dispose d'aucune disponibilité foncière immédiate.

Dans son volet « offre territoriale », l'étude économique réalisée en 2008 par le cabinet Interface (délibération du 11 juin 2007) a mis en relief la nécessité d'éviter les « implantations économiques au fil de l'eau » par la mise en place d'une « stratégie d'accueil cohérente et qualitative », en dégagant et aménageant « des potentialités foncières à court terme ». Sur cette base, le projet d'extension du PAE Monplaisir a été inscrit au contrat communautaire de développement signé avec le Département (délibération du 18 mai 2009).

En 2013, la Commission Développement économique de la CCPN, constatant que le projet d'extension du PAE Monplaisir était « au point mort depuis des années », a recommandé « d'étudier et d'engager des procédures légales d'acquisition (DUP) » (Commission du 16 mai 2013).

La CCPN a de nouveau inscrit l'extension du PAE Monplaisir au contrat communautaire de développement signé avec le Département (délibération du 17 décembre 2013).

La CCPN a enfin relancé en 2014 son projet de mise en place d'un schéma territorial des zones d'activités, en collaboration avec les communes. Une 1ère restitution de ce travail a été réalisée en Commission Développement économique et emploi de la CCPN le 11 juin 2015.

A ce jour, en dépit de toutes ces études et contractualisations, il convient de constater que l'extension du PAE Monplaisir n'est toujours pas engagée.

Le PAE Monplaisir s'étend actuellement sur environ 56 ha situés sur les communes de Bénéjacq, Mirepeix et Coarraze. L'extension envisagée portera sur un total de 18,5 ha environ (plan ci-joint), sur lesquels seront réalisés des lots économiques viabilisés par la CCPN.

L'objectif principal est la création d'espaces économiques destinés à la construction d'établissements d'activités (tertiaires, commerciaux, artisanales, industrielles, etc.).

Sur ce total, il est également prévu de dédier une surface limitée (3 000 m<sup>2</sup>) à la réalisation de l'extension de la déchèterie de Coarraze, rendue indispensable pour répondre aux normes réglementaires.

Le coût prévisionnel du projet est réparti de la manière suivante :

- Sur la Commune de Bénéjacq (acquisition de terrains et travaux) : 2 900 000 € HT
- Sur la Commune de Coarraze (acquisition de terrains et travaux) : 1 600 000 € HT
- Sur la Commune de Coarraze (extension déchèterie) : 400 000 € HT.

La Communauté de communes entend prioriser les négociations amiables mais, compte tenu de l'importance et de l'antériorité (2007) du projet pour son territoire, il est nécessaire

de prévoir la possibilité de procéder aux acquisitions foncières par voie d'expropriation si les négociations amiables en cours et à venir devaient échouer.

**Afin de réaliser ces projets, compte tenu de l'absence de maîtrise foncière de la CCPN depuis plusieurs années, il est donc proposé d'approuver le principe de recours à une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP).**

L'engagement proprement dit de la procédure de DUP exige la constitution d'un dossier comprenant les pièces suivantes (article R 122-4 du Code de l'expropriation) :

1. périmètre définitif des parcelles concernées sur les 2 communes (à finaliser avec les communes de Coarraze et Bénéjacq)
2. dossier relatif à l'enquête parcellaire (finalisé)
3. notice explicative du projet (finalisée)
4. plan de situation (finalisé)
5. plan général des travaux et caractéristiques principales des ouvrages (ils seront soumis aux prochaines Commission Développement économique et emploi et à la Commission Environnement-Déchets)
6. appréciation sommaire des dépenses (finalisée)
7. le cas échéant, le dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (rapport de présentation, plan de zonage, règlement).

Une fois l'ensemble de ces pièces réunies, l'engagement effectif de la procédure de DUP pourra être pris par le prochain conseil communautaire.

**Après avis de la Commission Economie et Emploi des 5/05/2013, 7/11/2013 et 11/06/2015 et du Bureau du 15/06/2015,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire:**

1. **APPROUVE** le projet général d'extension du PAE Monplaisir ;
2. **APPROUVE** le principe du recours, pour les acquisitions foncières nécessaires à l'extension du PAE Monplaisir, à une procédure de déclaration d'utilité publique ;
3. **CHARGE** le Président de finaliser la constitution du dossier de DUP ;
4. **DECIDE** que, sur la base du dossier complet et arrêté, la procédure d'engagement de la DUP sera soumise au prochain Conseil communautaire.

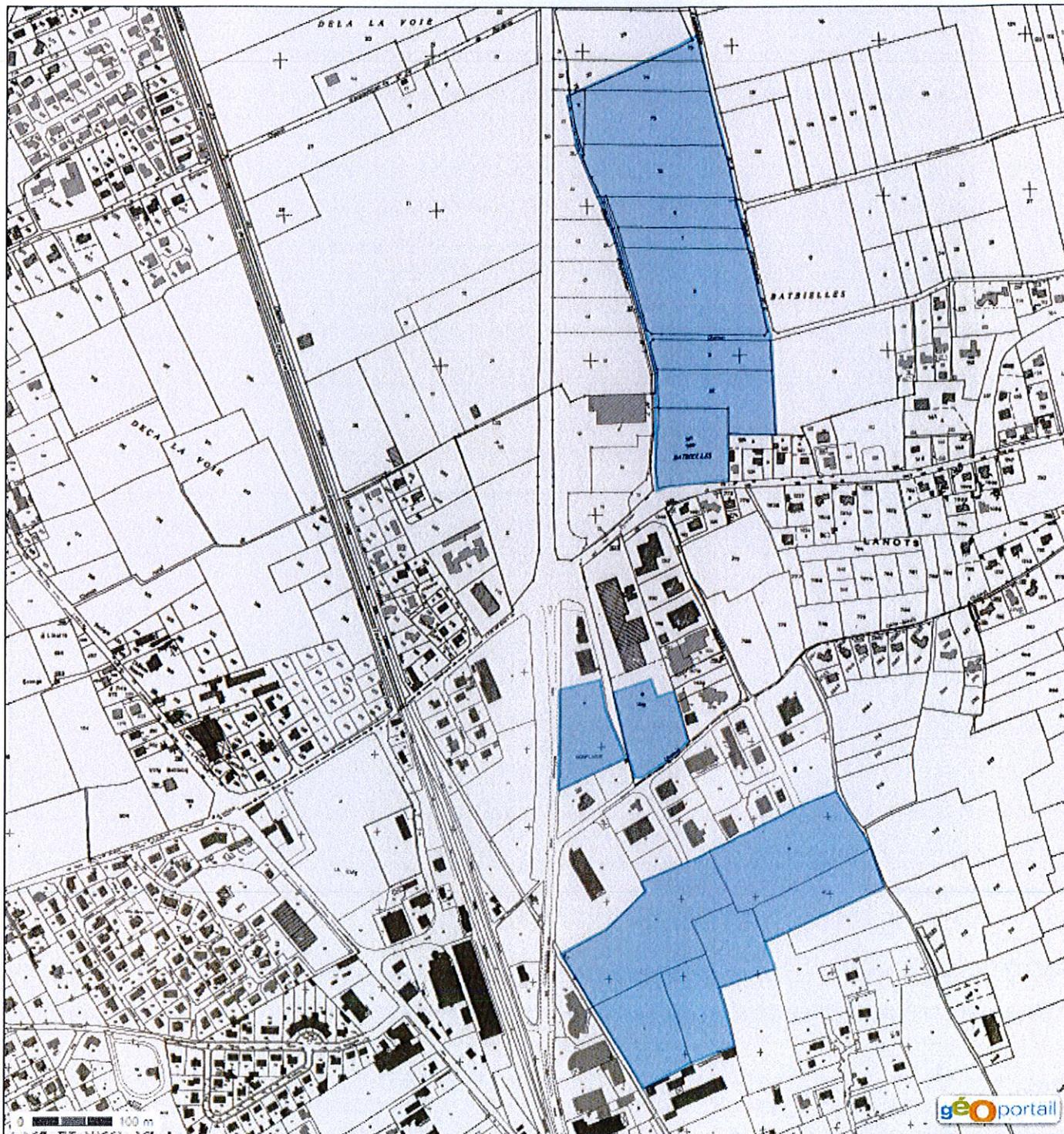
**ADOPTE A LA MAJORITE  
(4 abstentions)**

Ainsi fait,  
Les jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Président,

  
**Christian PETCHOT-BACQUÉ**





Zonage prévisionnel  
A finaliser avec les communes

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
(Séance 2015-5)

L'an 2015, 12 octobre, les membres du Conseil communautaire se sont réunis à 20 H 30 au siège de la Communauté de communes du Pays de Nay, à Bénéjacq, sous la présidence de M. Christian PETCHOT-BACQUE, Président de la Communauté de communes.

**Etaient présents (36) :**

ANGAIS	ARRABIE Bernard
ARBEOST	MALLECOT André
ARROS DE NAY	d'ARROS Gérard
ARTHEZ D'ASSON	LAFFITTE Jean-Jacques
ASSON	CANTON Marc – DEBATY Marie-Joëlle - GUILHAMET Georges - MOURA Patrick
BALIROS	HOURCQ Jean-Claude
BAUDREIX	ESCALE Francis
BENEJACQ	CAZALA-CROUTZET Marie-Ange - LANNETTE Maurice
BEUSTE	VIGNAU Alain
BOEIL-BEZING	DUFAU Marc - SALVAYRE Nathalie
BORDERES	LAULHE Alain
BORDES	CASTAIGNAU Serge - CAPERAA-BOURDA Sylvette – ASSE Christine
BOURDÈTTES	
BRUGES-CAPBIS-MIFAGET	AUBUCHOU-AUROUX Laurent
COARRAZE	GARCIA Sylvie - LUCANTE Michel - SOUVERBIELLE Jean
FERRIERES	BROGNOLI Katty
HAUT DE BOSDARROS	
IGON	PRUDHOMME J. Yves
LAGOS	PETCHOT-BACQUE Christian
LÉSTELLE-BETHARRAM	BERCHON Jean-Marie
MIREPEIX	VIRTO Stéphane - HUROU Nicole
MONTAUT	CAPERET Alain – LEDIN Claudie
NAY	CHABROUT Guy - GIRONDIÈR Michel - BOURDAA Bruno
PARDIES-PIETAT	CASSOU Michel
SAINT-ABIT	
SAINT-VINCENT	DOUSSINE Roger

**Avaient donné pouvoir (5) :** BIDEGARAY André (à CASTAIGNAU Serge); PUYAL Bernard (à CAPERAA-BOURDA Sylvette); SAINT-JOSSE Jean (à SOUVERBIELLE Jean); TRIEP-CAPDEVILLE Monique (à CHABROUT Guy); GRAND Philippe (à GIRONDIÈR Michel).

**Était représenté (0)**

**Étaient excusés ou absents (5) :** LACROUX Philippe; ARRIUBERGE Jean; PANIAGUA Thomas; VILLACAMPA Martine; CAZET Michel.

**Date de la convocation :** 6 octobre 2015

**Objet : Extensions du PAE Monplaisir sur Coarraze et Bénéjacq. DUP / mise en compatibilité du PLU de Bénéjacq / parcellaire. Poursuite de l'élaboration des dossiers d'enquêtes. Concertation préalable avec le public.**

*(Rapporteur : S. CASTAGNAU)*

Par délibération en date du 9 juillet 2015, le Conseil Communautaire a délibéré sur le principe de mise en œuvre d'une procédure de DUP pour le projet d'extension du PAE Monplaisir sur les communes de Coarraze et Bénéjacq.

La présente délibération s'inscrit dans la continuité et la suite des étapes réglementaires nécessaires à la constitution et au lancement d'un dossier et projet de DUP.

Il est rappelé que l'objectif principal est la création d'espaces économiques destinés à la construction d'établissements d'activités (tertiaires, commerciaux, artisanales, industrielles, etc.) par procédure de deux lotissements. Sur ce total, il est également prévu de dédier une surface limitée (3 800 m<sup>2</sup>) à la réalisation de l'extension de la déchèterie de Coarraze rendue indispensable pour répondre aux normes réglementaires.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'expropriation, notamment ses articles L.1, L.122-5, L.131-1, L.132-1, R.112-4, et R.131-1 à R.132-4,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-10, L.123-14, L.123-14-2, R.121-16, R.123-23-1, L.300-1, L.300-2 et R.300-1,

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, L.123-3 à L.123-19, L.126-1, R.122-2 et R.123-2 à R.123-27,

Considérant que la réalisation de l'extension du PAE Monplaisir sur les communes de Coarraze et de Bénéjacq nécessite d'engager les démarches de maîtrise foncière.

Que ces démarches consistent d'une part à poursuivre la campagne d'acquisitions foncières amiables avec le concours des communes de Bénéjacq et de Coarraze,

Qu'en l'absence à ce jour d'acquisitions amiables ou de promesses de ventes, et pour garantir la réalisation du projet dans un délai raisonnable, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique,

Que la procédure aux fins de déclaration d'utilité publique par le Préfet des travaux nécessaires à l'aménagement des extensions du PAE de Monplaisir, et d'autorisation donnée à la Communauté de communes du Pays de Nay d'acquérir, au besoin par voie d'expropriation, les parcelles de terrain nécessaires à la réalisation desdits travaux, implique :

- Une mise en compatibilité du PLU de Bénéjacq avec le projet, qui fera l'objet d'une enquête publique commune avec celle préalable à la DUP, soumise au régime des enquêtes publiques prévu par le Code de l'environnement en ses articles L. 123-3 à L. 123-19, et R. 1232 à R. 123-27,
- Une déclaration de projet à prendre sur l'intérêt général du projet, à l'issue de l'enquête publique unique DUP / mise en compatibilité du PLU, par la Communauté de communes du Pays de Nay, au sens de l'article L. 126-1 du code de l'environnement,

- L'élaboration d'une **évaluation environnementale** relative à la mise en compatibilité du PLU de Bénéjacq,
- La saisine du Préfet pour l'organisation de la réunion **d'examen conjoint** du dossier de mise en compatibilité du PLU de Bénéjacq par les Personnes Publiques Associées,
- La saisine de la **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers** pour la mise en compatibilité du PLU de Bénéjacq,
- L'organisation d'une **concertation préalable** avec le public sur le projet d'extensions du PAE de Monplaisir,
- La saisine de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dans le cadre de la procédure de « cas par cas » concernant l'élaboration d'une **étude d'impact** pour apprécier l'utilité publique de l'aménagement des extensions du PAE de Monplaisir à Coarraze et Bénéjacq,

**Après avis de la Commission Economie et Emploi des 5/05/2013, 7/11/2013 et 11/06/2015 et du Bureau du 15/06/2015 et 28/09/2015**

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :**

1. **AUTORISE** le Président à poursuivre les négociations pour l'acquisition amiable des parcelles nécessaires au projet d'extension du PAE de Monplaisir sur les communes de Coarraze et de Bénéjacq,
2. **DÉCIDE** du principe de solliciter la mise en compatibilité du PLU de Bénéjacq et **AUTORISE** le Président à engager les démarches pour composer le dossier d'enquête correspondant, et en particulier faire élaborer l'évaluation environnementale requise, saisir le Préfet pour l'organisation de l'examen conjoint du dossier par les Personnes Publiques Associées, et saisir la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
3. **DÉCIDE** de mettre en place une concertation préalable avec le public, qui se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet, avec comme objectifs l'augmentation de la capacité et de la qualité de l'accueil d'entreprises et d'activités conformément à la compétence Développement Economique de la CCPN, par l'extension du PAE de Monplaisir, et de donner l'accès au public à une information claire tout au long de la concertation, de sensibiliser la population aux enjeux et objectifs de la démarche conduite en vue de favoriser l'appropriation du projet, et de permettre au public de formuler des observations.
4. **DÉCIDE** que cette concertation revêtira la forme suivante :

Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires au siège de la CCPN,
- Article spécial dans la presse locale,
- Articles dans le bulletin communautaire et dans le bulletin municipal,

- Une réunion publique avec la population, les associations, et les groupes économiques,
- Dossier consultable en Mairie de Bénéjacq et au siège de la CCPN,
- Informations sur le site internet de la CCPN,
- Affichage sur les lieux du projet.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en Mairie de Bénéjacq et au siège de la CCPN aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Possibilité d'écrire au Président de la CCPN.

DIT que le Président aura la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

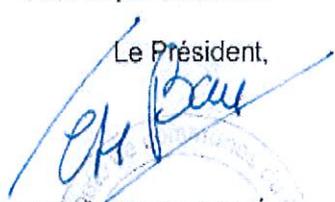
DIT qu'à l'issue de cette concertation, le Président en présentera le bilan au Conseil communautaire qui en délibérera.

5. **DÉCIDE** que la commune de Bénéjacq sera associée à cette concertation et **AUTORISE** le Président à saisir le Maire de Bénéjacq et son Conseil municipal pour délibérer conformément au point 4. ci-dessus.
6. **AUTORISE** le Président à saisir l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dans le cadre de la procédure de « cas par cas » concernant l'élaboration d'une étude d'impact pour apprécier l'utilité publique de l'aménagement des extensions du PAE de Monplaisir à Coarraze et Bénéjacq.
7. **CHARGE** le Président de finaliser la constitution du dossier de l'enquête unique préalable à la DUP et à la mise en compatibilité du PLU de Bénéjacq, et du dossier d'enquête parcellaire,
8. **DECIDE** que sur la base desdits dossiers complets et arrêtés, et après que le bilan de la concertation aura été arrêté, la procédure complète d'engagement de la DUP et de la mise en compatibilité du PLU de Bénéjacq sera soumise au Conseil communautaire.

**ADOpte A LA MAJORITE**  
**(3 abstentions)**

Ainsi fait,  
Les jour, mois et an que dessus  
Pour copie conforme

Le Président,

  
Christian PETCHOT-BACQUÉ