

ENQUETE PUBLIQUE



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BENEJACQ

15 Juin 2020 – 15 juillet2020

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

- 1 – Objet de l'Enquête
 - 1.1 – Présentation générale du Cadre réglementaire
 - 1.2 – Objectifs du projet de modification
 - 1.3 – Composition du dossier soumis à l'enquête publique
 - 1.4 - Cartographie
- 2 – Organisation et déroulement de l'enquête
 - 2.1 – Préparation de l'enquête
 - 2.2 – Déroulement de l'enquête
 - 2.3 – Clôture de l'enquête
 - 2.4 – Mesures de publicité
 - 2.4.1 Affichage
 - 2.4.2 Parution presse
- 3 – Exposé du projet et Analyse des observations
 - 3.1 – Les modifications apportées au PLU
 - 3.2 – Observations du public
 - 3.3 - Appréciations
 - 3.3.1 - Orientations générales
 - 3.3.2 - Demandes de l'Etat retenues par la Commune
 - 3.3.2.1 - La réduction de la zone 1AUY
 - 3.3.2.2 - La réduction de la zone UB
 - 3.3.3.3 - Précision concernant l'observation de la parcelle OB n°1206
 - 3.4 – Changements à apporter aux pièces du PLU
 - 3.4.1 – Modification des emplacements réservés
 - 3.4.2 – Les changements à apporter au PLU
- 4 – Réponses aux observations du public
- 5 – Remarques terminales

1 – OBJET DE L'ENQUETE

1.1 – Présentation générale et cadre réglementaire

La présente enquête publique, prescrite par arrêté du maire de la commune de Bénéjacq en date du 20 mai 2020, porte sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bénéjacq.

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

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles : L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 01 février 2020 arrêtant le projet de révision du Plan Local D'Urbanisme ;

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) consultées ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Le projet de modification du PLU est soumis à une « enquête publique environnementale » régie par les articles L.123-1 et suivant du Code de l'Environnement ;

Sollicité par courrier de la commune, la présidente du tribunal administratif de Pau, par décision n°E19000027/64 du 22 mai 2020 2019, nous a désigné comme commissaire enquêteur.

1.2 – Objectifs du projet de modification

La commune de Bénéjacq dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 septembre 2019.

Dans le cadre du contrôle de légalité en date du 29 novembre 2019, monsieur le Préfet des Pyrénées Atlantiques, a fait connaître son exigence de modification concernant le document graphique de zonage du PLU, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Il s'agit de classer en zone agricole les parcelles cadastrées section ZA n° 0071, 0073, 0074, 0075 et 0006 classées en zone 1 AUY du PLU approuvé le 27 septembre 2019 afin de limiter dans cette zone 1 AUY la consommation d'espaces agricoles.

La gestion des eaux pluviales pourra ainsi être réalisée sans avoir à recourir à l'aménagement d'un bassin versant sur les parcelles susvisées ;

- Modifier des erreurs matérielles concernant l'écriture des règles en matière de de gestion des eaux pluviales ;

- S'appuyer sur les limites actuelles de la zone urbanisée, et de classer en zone agricole les parcelles cadastrées section OA n° 0434, 0438, 0439, 0845 et 08469 classées en zone UB dans le PLU approuvé afin de mieux prendre en compte le parti d'aménagement retenu ;
- D'apporter une précision quant à la règle relative aux accès directs sur les RD 212 et 936 dans les articles UB13 et 1AU13 du règlement ;
- Préciser l'écriture des règles d'aspect extérieur des constructions ;
- Ajouter en annexe pour plus de lisibilité aux documents du PLU une carte des servitudes d'utilité publique au format A0.

Selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme ces changements peuvent être effectués par une procédure de modification, puisque ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduisent ni espace boisé, ni zone naturelle et forestière ou une zone agricole.

Ils ne réduisent ni n'altèrent une protection édictée au regard de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Enfin ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

1.3 Composition du dossier soumis à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur ayant eu l'honneur de procéder à l'enquête publique du 27 mai au 28 juin 2019, il possédait et connaissait les documents mis à sa disposition lors de la présente enquête et notamment :

Le rapport de présentation initial (281 pages) établi par l'A.P.G.L.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Plans, Documents graphiques et cartes de zonage.

L'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) du 15 avril 2018

L'avis de la Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 8 avril 2019

L'avis de la Chambre d'Agriculture du 9 avril 2019

L'avis de l'INAO du 4 juin 2019

L'avis du Département des Pyrénées Atlantiques du 5 avril 2019

L'avis de l'Etat (DDTM64) du 1^{er} avril 2019

De l'avis Communauté de Communes du Pays de Nay (CCPN) du 19 mars 2019

En conséquence, le dossier soumis à la présente modification se composait :

De la délibération du 01 février 2020 prescrivant la modification du PLU

De l'arrêté d'enquête publique du 20 mai 2020

De la décision n°E20000027/64 du 22 mai 2020 de désignation du commissaire enquêteur

D'un rapport de présentation

Des pièces modifiées

De la demande d'examen au cas par cas portant, sur la modification du
PLU

Du plan des Servitudes d'Utilité Publique

Des documents de zonage avant et après modification

Des réponses des Personnes Publiques associées :

MRAe du 21 avril 2020

De la Chambre d'Agriculture et des Territoires du 9 mars 2020

De l'avis de l'Etat du 29 novembre 2019

Du registre d'enquête publique de 20 pages

D'un certificat d'affichage et de publication d'avis d'enquête dans la rubrique des annonces légales de Sud-Ouest et de la République des Pyrénées

En outre, pour son information le commissaire enquêteur s'était procuré le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Nay qui s'applique à Bénéjacq

Le dossier était donc complet et conforme aux prescriptions du Code de l'Environnement.

1.4 – Cartographie

1.4.1 --Document graphique de zonage avant le projet de modification

1.4.2 – Document graphique de zonage après modification

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 – Préparation de l'enquête

Dès notre désignation par madame La Présidente du Tribunal Administratif de Pau, une réunion préparatoire a eu lieu en mairie de Bénéjacq le mercredi 20 mai 2020 pour présenter le projet et arrêter les modalités de l'enquête. Etaient présents madame Marie-Ange CAZALA-CROUTZET – maire et madame Monique BORDE secrétaire.

Après remise des documents nous permettant d'étudier l'ensemble du dossier, l'arrêté (joint en annexe) prescrivant l'enquête a été pris, en concertation entre les élus et nous-même sur le nombre et les dates de permanences.

A l'issue de cette réunion nous avons souhaité rencontrer à Pau le jeudi 28 mai 2020 madame Vanessa ROCA auteure des différents dossiers de présentation auprès de l'Agence Publique de Gestion Locale 64 pour de plus amples informations

Les pièces constitutives du dossier et le Registre d'enquête, ont été cotées et paraphées par le commissaire enquêteur le vendredi 12 juin 2020.

Ils ont été tenus à la disposition du public afin qu'il puisse en prendre connaissance et consigner ses observations, propositions et contrepropositions pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouvertures de la Mairie.

2.2 Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur s'est mis à la disposition du public pour le renseigner et recevoir les observations verbales ou écrites sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou par courrier remis en main propre ou adressé à la mairie de Bénéjacq durant les jours de permanences ci-après Lundi 15 juin 2020 de 09h00 à 12h00

Mercredi 15 juillet 2020 de 14h00 à 17h00.

Les permanences ont eues lieu dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie de Bénéjacq

Le registre de consultation est demeuré au secrétariat de la mairie durant toute la durée de l'enquête et a permis de constater que 22 personnes étaient venues le consulter. 18 observations ont été consignées et/ou adressées au commissaire enquêteur sur le registre accompagnées de 14 pièces jointes avant clôture de l'enquête.

Le registre d'enquête a été clos le 15 juillet 2020 à 18h00 par le commissaire enquêteur.

En outre l'intégralité du dossier d'enquête publique est demeurée disponible pour consultation durant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie de Bénéjacq: [www : benejacq.fr](http://www.benejacq.fr).

Le commissaire enquêteur tient à exprimer ses remerciements à madame la Maire ainsi qu'à mesdames Bordes et Roca pour leur dévouement, leur efficacité et leur disponibilité.

2.3 – Clôture de l'enquête

Un procès-verbal de synthèse des observations et demandes du public a été remis à madame Cazala-Crouzet le 20 juillet 2020. Une réunion pour analyser les observations et demandes du public s'est tenue en mairie de

Bénéjacq le vendredi 24 juillet en présence des Mesdames Cazala-Croutzet, Roca et Bordes et du commissaire enquêteur.

Les réponses de la mairie au procès-verbal de synthèse sont parvenues au commissaire enquêteur par voie dématérialisée le 25 juillet 2020.

2.4 – Mesures de publicité

2.4.1 Affichage (Certificat d'affichage annexé au dossier)

L'ensemble des points d'affichage de l'avis d'enquête a été vérifié par le C.E. avant le début de l'enquête le vendredi 29 mai ainsi que les 9 et 14 juillet 2020, sur les lieux suivants :

Mairie – Façades sud et Ouest

Eglise – Panneau d'affichage entrée

Centre Commercial –

Cimetière – Panneau d'affichage entrée

Ecole Michel Verdier

Parcelles concernées - Chemin des Arroutis –

Entrée de la zone 1AUY – Face entrée clinique vétérinaire

2.4.2 Publicité presse (Coupures de presse annexées au dossier)

L'annonce de l'enquête publique a été publiée dans la rubrique des annonces légales des quotidiens Sud-Ouest et La République des Pyrénées Le Jeudi 28 mai 2020 et le mardi 16 juin 2020.

3 - EXPOSÉ DU PROJET ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1. – Les modifications apportées au PLU

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 septembre 2019 est construit autour de trois grandes orientations générales :

- ✓ La recherche d'un développement urbain concentré et qualitatif ;
- ✓ Préserver des espaces naturels et favoriser un développement durable ;
- ✓ Créer les conditions favorables au développement de l'emploi et au développement économique.

Ce PLU a permis en outre de reverser 80 ha en espaces naturels, agricoles et forestiers en regard du PLU précédent approuvé le 28 mai 2008.

Dans le cadre du contrôle de légalité le Préfet des Pyrénées Atlantiques, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) ont noté que certains secteurs n'avaient pas été reversés suffisamment en zone agricole et que le maintien de leur classement en zone U et AU était excessif au regard de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Les élus de la commune ont décidé de répondre favorablement aux demandes de l'Etat, sans pour autant remettre entièrement en cause le PLU approuvé et recommencer toute la procédure. Il a donc été décidé de procéder à différentes modifications dans le cadre légal de l'enquête publique :

- ✓ Apporter de nouvelles indications au préambule du rapport de présentation ;
- ✓ Modifier la délimitation de la zone 1AUY et reclasser 2.74 ha en zone A ;
- ✓ Modifier la délimitation de deux zones UB et reclasser 2.15 ha en zone A ;
- ✓ Modifier le tableau des emplacements réservés ;
- ✓ Modifier le règlement écrit concernant les dessertes des opérations d'aménagement dans les zones UB et 1AU et l'aspect extérieur de toutes les zones ;
- ✓ Ajouter en annexe une carte des servitudes au format A0 en remplacement de la carte initiale A4.

C'est ainsi que 4.89 ha sont reclassés en zone agricole afin de réduire les espaces constructibles et aller dans le sens de la réduction de consommation d'espace naturel.

C'est nouvelles dispositions, après examen au cas par cas, ont reçues l'approbation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle Aquitaine ainsi que celle de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques.

3.2 – Observations du public :

Dans l'ordre dans lequel elles figurent sur le registre :

-Obs. N°R1 : Mr Marciacq fait référence à plusieurs démarches infructueuses et/ou sans réponse effectuées auprès des édiles et de la DDTM pour obtenir une explication à l'aliénation en zone A d'une partie de la parcelle 594 sur laquelle est édifiée sa maison et sur le même classement pour la parcelle 592 qui borde le chemin des Arroutis devant son domicile. Il s'étonne également d'une erreur de transcription cadastrale.

-Obs. N°R2 : Mme Carrère résidente en Gironde n'avait pu se manifester lors de la précédente enquête pour faire valoir que les parcelles n°67, 69, 70 et 71 reçues en héritage par sa sœur et elle-même ont été divisés en 4 lots dont 2 sont déjà construits. Les deux dernières disposent de permis de construire pour l'une et d'un CU pour l'autre. Elle s'indigne de leur déclassement en zone A.

-Obs. N° R3 : Mr Aubiès est venu consulter le dossier et projet la remise d'un courrier accompagné d'un document notarié.

-Obs. N° R4 : Mr Mirabeau demande des informations sur les clôtures et limites de propriété.

-Obs. N° R5 : Mr Vignau s'enquiert de la situation des parcelles dont il est propriétaire dans le cadre des modifications du PLU.

-Obs. N° R6 : Mr et Mme Michel souhaitent bénéficier d'une prolongation équivalente à la contrainte du temps de confinement imposé par la crise du Covid pour la validité de la DP dont ils disposent pour les parcelles n°438 et 439 déclassées en zone A dans la modification du nouveau PLU afin de procéder aux études préalables au dépôt de permis de construire.

-Obs. N° R7 : Mr et Mme Lavigne du Cadet souhaitent connaître la désignation exacte –privé ou public- du chemin de terre joignant la rue du stade au Daré Simoun.

-Obs. N° R8 : Mr Cazenave et Mme Esterez née Cazenave nous alertent sur la viabilisation en cours des parcelles A689, A845 et A846 pour lesquelles ils disposent d'un CU et pour lesquelles ils vont déposer un permis de construire nonobstant leur reclassement en zone A.

-Obs. N° R9 : Mr Testé renouvelle sa demande d'urbaniser une parcelle de 2000 m² classée en zone A sans toutefois préciser son numéro.

-Obs. N° R10 : Mme Cazala-Crouzet demande de supprimer une règle du DGEP difficilement applicable aux articles UA2, UB 2 et 1 AU2.

-Obs. N° R11 : Mr Lannette s'inquiète du classement UY de la parcelle B770 et suggère des modifications de zonage au nom d'une esthétique plus agréable.

-Obs. N° R12 : Mme Paradis souhaite le reclassement en zone 2AU des parcelles A476 et A477 classées comme à risque par l'AZI.

-Obs. N° R13 : Mr Paradis-Hiare s'interroge sur le classement en zone A de la parcelle B931 pour laquelle il dispose d'un CU sans remettre en cause le classement de son autre propriété B870 ;

-Obs. N° R14 : Mme Bonnasse-Gahot agissant au nom de sa fille conteste le déclassé en zone A de la parcelle n°434 rendue constructible par le PLU approuvé en septembre 2019.

-Obs. N° R15 : Mrs Pée et Pédefér contestent le classement en zone inondable des parcelles 765, 767, 766, 764, 476, 477 et 1542. Ils nous remettent un courrier signé par les différents propriétaires concernés.

-Obs. N° R16 : Mme Goya s'interroge sur le classement en zone A de la parcelle 1616 qui jouxte leur habitation.

-Obs. N° R17 : Mme Courtade s'étonne que la parcelle 1167 ne puisse bénéficier d'un CU dès lors qu'elle dispose d'une sortie directe sur ma route de Coarraze.

-Obs. N° R18 : Mme Lassus s'inquiète des nouvelles dispositions du PLU dès lors qu'elle possède 4 lots viabilisés en dent creuse sachant qu'une construction existe déjà et que l'ensemble répond aux exigences des lois ALUR, Duflot, et du SCoT.

Aucune autre observation n'a été formulée. Les documents, courriers et plans remis à l'appui de différentes observations sont annexés au présent rapport.

3.3 – Appréciations

3.3.1 -Orientations générales

La question essentielle est donc : quelle extension donner aux zones urbaines et d'activités commerciales ?

D'un côté le Préfet, l'Autorité Environnementale, la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF ont critiqué, malgré une restitution de 80 ha dans le PLU approuvé le 27 septembre 2019, une trop grande consommation d'espace ouverts à l'urbanisation (10.52 ha pour l'habitat et 9ha pour des activités économiques).

D'un autre côté, la quasi-totalité des personnes reçues lors de la présente enquête comme lors de la précédente sont venues demander des classements supplémentaires en constructible.

Quant à la commune, nous l'avons déjà dit, elle s'était rangée très largement aux avis des PPA en acceptant une restitution en classement A de 86.02 ha jusqu'alors classés en U et AU.

Qu'en penser ?

Il convient de se référer aux considérations de droit et de fait :

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme impose aux PADD de fixer un objectif de « modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain » ; il s'agit de lutter contre l'artificialisation croissante des sols. Il convient également de se conforter aux objectifs des lois Grenelle, ALUR et LAAF.

Ces dispositions doivent cependant être déclinées en fonction de chaque situation locale, tension sur le marché foncier agricole d'un côté et pression démographique de l'autre. Une consommation plus grande d'espace sera acceptable si la première est faible et la seconde forte.

La commune de Bénéjacq est dans la seconde hypothèse même si les terres agricoles demeurent plates et assez riches.

La vocation résidentielle et d'activités économiques s'est affirmée même si des incertitudes nouvelles se font jour.

Plusieurs terrains actuellement constructibles sont « restitués » en zone A alors qu'ils disposent de documents administratifs valides (Permis de construire, DP, CU).

La zone d'activités existante délimitée en 1AUY dans le PLU en vigueur est identifiée dans le SCoT du Pays de Nay approuvé le 24 juin 2019 bénéficiait

d'une extension dans le Document d'orientations et Objectifs, prescription n°83.

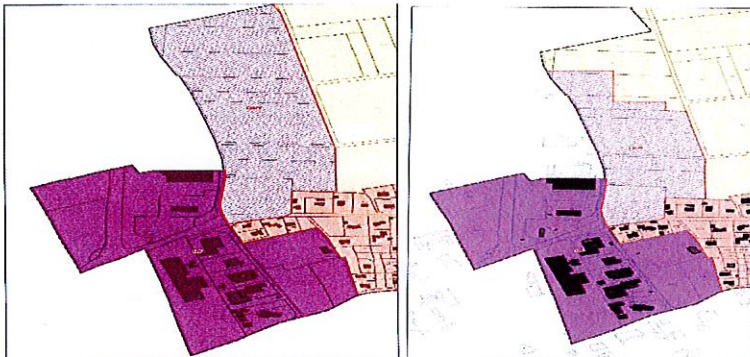
C'est à la lumière de ces considérations générales que nous allons examiner plus précisément les observations formulées tant par les PPA après l'approbation du PLU que par les intervenants au cours de cette enquête, étant entendu que nous parlons du projet de modifications arrêté par le conseil municipal du 17 février 2020.

3.3.2 – Les demandes de l'Etat retenues par la commune

3.3.2.1 – La réduction de la zone 1AUY

« Les parcelles cadastrées section ZA n°0071 à 0074 maintenues en zone 1AUY restent incompatibles avec la superficie fixée par le SCoT en matière d'activité ».

Plans de zonage avant et après modification



Plan de zonage
Avant modification

Plan de Zonage
Après modification

La commune a réétudié le projet d'extension du parc d'activités Monplaisir. Sans remettre en cause une première phase d'aménagement de la zone. La gestion des eaux pluviales prévue au PLU ne s'effectuera plus au nord de la zone 1AUY comme initialement définie mais s'effectuera sans utiliser les parcelles les plus au nord. L'état d'avancement du projet de l'ensemble de la zone prévoit une desserte nord/sud et des ouvertures transversales permettant de reclasser en zone agricoles 2,74 ha de la zone 1AUY tout ou partie des parcelles cadastrées section ZA n°0006, 0071, 0072, 0073, 0074 et 0075.

Cette évolution du zonage entraîne une nécessaire modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour cette zone.

Le principe de déplacement de l'axe de la voie de desserte nord/sud est maintenu ainsi que les boucles secondaires intersectant ce futur axe.

En revanche l'espace végétalisé prévu au nord pour assurer la gestion des eaux pluviales est supprimé.



Cinq parcelles reversées en zone A depuis le chemin des Arroutis (Photo JPS)

L'exigence de l'état concernant la parcelle AO n°586 est approuvée par la commune qui reverse ainsi 1,04 ha supplémentaire portant la réduction totale de la zone UB au profit de la zone A de 2.15 ha.



(Photo JPS) Parcelle n°0846

3.3.3.3 – Précision concernant l'observation de la parcelle OB n°1206

Le règlement du PLU approuvé mentionne aux articles UB-13 et 1AU-13 que tout accès des lots sur les RD 936 et RD 212 est interdit afin d'éviter de multiplier les accès directs sur ces routes et minimiser ainsi les risques de sécurité routière. Cette règle concerne uniquement les opérations d'aménagement de voie. Mais peut empêcher la constructibilité d'une parcelle ne disposant pas d'autre accès que ces routes départementales et sur laquelle n'est prévu qu'un seul logement.

Il est important de conserver cette interdiction d'accès pour tout aménagement de parcelle qui prévoirait plusieurs lots avec voirie interne. Les lots créés devront aménager leur accès sur la voie nouvelle sans sortie possible sur la route départementale et le seul accès d'aménagement depuis la RD sera par une voie nouvellement créée.

Les changements à apporter concernent le règlement et plus précisément la rédaction des articles UB-13 et 1AU-13, dernier alinéa du paragraphe relatif aux accès.

3.4 – Changements à apporter aux pièces du PLU

3.4.1- Modification des emplacements réservés

LIBELLE	Numéro	Bénéficiaire
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise le long de la rue des Pyrénées	1	Commune de Bénéjacq
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise et aménagement de la rue des Pyrénées	2	Commune de Bénéjacq
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise reliant la rue de Diane	3	Commune de Bénéjacq
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise et aménagement de la rue des Pyrénées	4	Commune de Bénéjacq
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise le long de la rue des Pyrénées	5	Commune de Bénéjacq
Aménagement d'un bassin écreteur de crue	6	SMBGP
Aménagement d'un bassin de stockage écreteur de crue	6	SMBGP

(tableau emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 CU). Les modifications figurent en rouge.

3.4.2- Les changements à apporter au PLU

N°	OBJET	PIECES REGLEMENTAIRES MODIFIEES
1	Réduire la délimitation de la zone 1AUY	Document graphique Orientations d'Aménagement et de Programmation
2	Réduire la délimitation de la zone UB sur deux secteurs	Document graphique
3	Apporter des précisions quant aux règles des accès Directs des lots sur la RD212 et 936	Règlement du PLU
4	Insérer une carte au format A0 des servitudes d'utilité publique	Annexes
5	Modifier les bénéficiaires des emplacements réservés N°6 et 7	Document graphique (légende) et dispositions générales Du règlement (tableau des emplacements réservés à L'article 3)
6	Apporter des précisions quant aux règles relatives à L'aspect extérieur des constructions	Règlement du PLU

4 – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

R1- Mr Marciacq – Ces parcelles sont effectivement depuis l'approbation du PLU en septembre 2019 classées en partie en zone A, ces surfaces se situant en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Le PADD du PLU approuvé a en effet pour objectif de privilégier l'urbanisation future au sein de l'enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain et mettre en œuvre une modération de consommation d'espace.

R2 - Mme Carrère- Le PLU approuvé en septembre 2019 classait déjà ces parcelles en zone A, car elles sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Un permis de construire ne peut être prorogé que si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard (article R.424-21 DU Code de l'Urbanisme). Les parcelles concernées ayant été classées en zone A ultérieurement à la délivrance du PC ce dernier ne pourra être prorogé. Il appartient donc aux propriétaires de mener leur projet dans les temps impartis.

Quant au CU, il n'est plus valable, son dernier renouvellement datant du 28 janvier 2019.

R3 - Mr Aubiès – En absence de remise de document son absence ne nécessite pas de réponse.

R4 - Mr Mirabeau – Observation sans objet avec la présente enquête. Le commissaire enquêteur a cependant renseigné le demandeur sur sa question.

R5 – Mr Vigneau – A pu constater que les modifications apportées au PLU n'affectaient en rien ses propriétés.

R6 – Mr et Mme Michel – Les ordonnances de mars et avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie Covid-19 n'ont concernées que les délais d'instruction des autorisation d'urbanisme en cours durant la période d'urgence sanitaire ainsi que les délais de recours. Les délais de validité des autorisations d'urbanisme autorisées avant cette période restent inchangés et ne peuvent donc être prorogés pour cause de confinement.

R7 – Mr et Mme Lavigne du Cadet – Le chemin dit de Darré Simoun, jusqu'à l'aplomb de la parcelle cadastrée OA n°0196, est un chemin rural qui est donc par définition intégré au domaine privé de la commune. Les chemins ruraux ne sont pas classés voie communale mais sont affectés à un usage public.

R8 - Mr Cazenave/Mme Esterez – Les CU en cours de validité « gèlent » les droits sur le terrain concerné durant la validité du CU, soit 18 mois. Il est donc possible de déposer un permis de construire avec un CU en cours de validité quand bien même la parcelle fait l'objet d'un classement en zone A. En revanche un CU ne peut être prorogé que si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordre et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé (art. R410-17 du Code de l'Urbanisme), ce qui n'est pas le cas en l'occurrence. La demande de PC doit donc être impérativement déposée durant le délai de validité initiale du CU.

R9 - Mr Testé – Si la parcelle à laquelle il est fait allusion est la parcelle n°31, elle est effectivement classée en zone A dans le PLU approuvé car située en dehors de toute enveloppe urbaine existante.

R10 – Mme Cazala-Croutzet souligne une règle indiquée page 27 du rapport de présentation du zonage de eaux pluviales pour la commune de Bénéjacq (prescription imposée par ce document pour les zones PI (zone de plaine favorable a priori à l'infiltration des eaux pluviales) dont Bénéjacq fait partie. A l'usage, le SEAPaN au final n'applique pas lui-même cette règle de l'instruction des autorisations d'urbanisme, car s'avère trop contraignante. Nous proposons donc de modifier le règlement en conséquence.

R11 - Mr Lannette – La parcelle B0770 n'est en effet pas concernée par la présente modification ; de plus le règlement de la zone UY impose une

implantation des futures constructions avec un recul minimum de 5 mètres vis-à-vis de la limite de la zone UB. Ce retrait doit être aménagé en zone tampon de 5 m minimum de largeur, comprenant obligatoirement une haie composée d'arbres de haut jet, d'arbres en cêpée et d'essences buissonnantes (art. UY-5) afin de limiter l'impact paysager et sonores des futures activités avec la zone urbanisée. Cette même règle est imposée pour la zone 1AUY pour ses limites avec la zone UB.

Les parcelles ZB78 et ZB597 devront donc respecter l'article 1AUY-5.

L'objectif de classer ces parcelles en 1AUY plutôt que 72 à 75 qu'il est proposé de reclasser en zone A permet de répondre aux objectifs du PADD et maintenir l'extension urbaine dans l'enveloppe urbaine actuelle ou au plus près de cette dernière pour la zone d'activités économiques, afin de préserver les terres agricoles se situant à l'arrière et moins contraintes par la proximité d'habitat existant.

R12 – Mme Paradis – Ces parcelles situées en dehors de toute enveloppe urbaine existante sont à proximité d'élevage au sein d'une entité agricole non desservie par les réseaux. Elles doivent demeurer en zone A

R13 – Mr Paradis-Hiare – Pour les mêmes raisons que celles exposées précédemment, classer cette parcelle en zone constructible serait contraire aux objectifs poursuivis par le PLU et remettrait en cause les objectifs du PADD.

R14 – Me Bonnasse-Gahot – Conformément au rapport de la présente modification du PLU objet de cette enquête, la demande de reclassement en zone A formulée par l'Etat est justifiée par sa situation en dehors de l'enveloppe urbaine existante.

R15 – Mrs Pée, Pédefer, Larqué, Pourteau et Paradis – Sans objet avec la présente modification du PLU objet de la présente enquête. Le commissaire enquêteur renvoie les demandeurs aux réponses données lors de la précédente enquête publique où la même demande avait été formulée. « Le caractère inondable est défini par l'Atlas des zones inondables (AZI) du département des Pyrénées Atlantiques 8^{ème} phase –Lagoin amont- réalisé par l'Etat en novembre 2007.

Ce document n'a pas de portée réglementaire, mais doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Le règlement des PLU précise ainsi que les secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés par cet AZI, il peut être édicté des prescriptions spécifiques. L'Etat, dans son avis en date du 05/04/2019 sur le PLU arrêté, propose de compléter ces dispositions. Pour autant il n'existe pas de PPRI approuvé sur le territoire ».

R16 – Mme Doya – Après avis défavorable de la DDTM, de la CDPENAF lors de la consultation des PPA après arrêté du PLU en cours de révision, cette parcelle a été reversée en zone A. La partie construite de cette unité foncière (parcelle 1617) étant classée quant à elle en zone UB, un projet de construction d'annexe, telle qu'une piscine, devra être réalisée dans la partie de l'unité foncière classée en en UB, soit en dehors de la parcelle 1616.

R17 – Mme Courtade – Sans objet avec la présente modification du PLU objet de la présente enquête. Le commissaire enquêteur renvoie aux réponses données lors de la précédente enquête où la même demande avait été faite. « Située en dehors de toute enveloppe urbaine, au sein d'un secteur agricole, non desservie par l'assainissement collectif cette parcelle est classée en zone A dans les PLU successifs de 2008 et 2019.

R18 – Mme Lassus – Sans objet avec la présente modification du PLU. Le PLU approuvé en septembre 2019 classait déjà ces parcelles en zone A, car situées en dehors de toute enveloppe urbaine existante. Il convient de noter qu'un permis de construire ne peut être prorogé que si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard (art.R424-21 du Code de l'Urbanisme). Il appartient donc aux propriétaires de réaliser leur projet dans les temps impartis.

5 – CONCLUSIONS

D'une manière générale les modifications apportées au PLU répondent parfaitement aux exigences des Personnes Publiques Associées et traitent de façon tout à fait satisfaisante la question de l'environnement et de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'ensemble des modifications et corrections ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduit aucun espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière restituant presque 5 hectares en zone agricole.

Les continuités écologiques (trames vertes et bleues), ZNIEFF et Natura 2000 correctement prises en compte par le précédent PLU ne sont pas altérées.

Les erreurs matérielles concernant l'écriture des règles en matière de gestion des eaux pluviales et l'écriture des règles d'aspect extérieur des constructions sont corrigées.

Le PLU ainsi modifié est conforme aux dispositions et objectifs du SCoT du Pays de Nay.

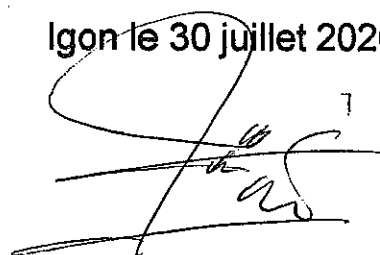
Si de nombreuses observations recueillies lors des permanences s'insurgent contre le classement jugé injuste de parcelles reversées en zone agricole, elles demeurent irrecevables au regard de la limite de l'enveloppe urbaine existante et définie dans le règlement, même si, le commissaire enquêteur s'interroge encore sur le tracé de la dite enveloppe le long du chemin de Arroutis.

Les ambitions du PADD ne sont en rien contrariées et/ou altérées.

La notice de demande d'examen au cas-par-cas portant sur la présente modification du PLU de Bénéjacq soumise en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme a la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a conclu que le projet de modification, au vu de l'ensemble des éléments fournis n'était soumis à évaluation environnementale.

Ce sont toutes les raisons pour lesquelles nous émettrons, dans le document joint, un avis favorable au projet de PLU soumis à la présente enquête publique.

Igon le 30 juillet 2020



Gérard BAQUÉ