

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la
Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées**

ENQUÊTE PUBLIQUE

(du 17 septembre au 18 octobre 2024)

relative à la :

Modification n°3

DOSSIER B

CONCLUSIONS ET AVIS

Virginie ALLEZARD
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE DES CONCLUSIONS ET AVIS

DOSSIER B

Modification n°3 du PLUi de

L'Agglomération de Pau Béarn Pyrénées

1. RAPPEL DU PROJET	91
2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	92
3. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	93
3.1. <i>Éléments favorables contribuant à motiver l'avis du commissaire enquêteur</i>	
3.2. <i>Éléments défavorables contribuant à motiver l'avis du commissaire enquêteur</i>	
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	97

1. RAPPEL DU PROJET

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2019. C'est un outil pour l'aménagement du territoire de l'agglomération.

Cette enquête publique porte sur deux modifications du PLUi, dont la modification n°3 sur laquelle portent ces conclusions et avis du commissaire enquêteur.

Cette modification n°3 répond à des objectifs définis par les études de bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH), les directives nationales sur la limitation de l'artificialisation des terres et l'évolution des besoins de la population.

Encadré par l'arrêté de prescription de la CAPBP du 11/12/23 Elle concerne toutes les communes de l'agglomération et met en place des outils dans le PLUi pour atteindre les objectifs suivants:

- **Organiser le développement autour des centralités :**

La modification n°3 du PLUi consiste notamment en la création de zones UC, définies comme « zones urbaines jouant un rôle de centralité de proximité à prédominance d'habitat collectif, d'équipements, de commerces et de services ».

La priorité donnée aux centralités pour le développement des commerces et services induit des modifications dans le règlement écrit des zones UBc et UD pour restreindre le développement des commerces et services dans ces zones.

- **Limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols :**

La modification n°3 prévoit la limitation de l'artificialisation des sols et son phasage dans le temps par différents moyens (périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global, zones 2AUMod, espaces verts protégés, espaces boisés classés, zones N).

- **Phaser l'offre foncière mobilisables et anticiper le développement urbain au sein des espaces actuellement urbanisables :**

Concernant des zones déjà constructibles (en U ou 1AU), il est prévu de créer ou de modifier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour phaser et/ou organiser l'urbanisation de certains secteurs. Certaines zones sont identifiées comme « à urbaniser après 2028 ».

- **Adapter l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants :**

Le plan des secteurs de mixité sociale est modifié. Une orientation d'aménagement et de programmation est créée sur la qualité des logements s'appliquant à toutes les communes de l'agglomération. Par ailleurs, des emplacements réservés pour du logement social ou de l'accession sociale sont ajoutés ou supprimés pour prendre en compte des opérations déjà réalisées ou les projets.

La modification n°3 apporte des changements et des précisions sur le phasage et l'organisation de l'urbanisation, ainsi :

- 46,2 ha de gisements constructibles sont basculés en zone « 2AU mod » (zone ouverte à l'urbanisation à moyen et long terme après procédure de modification) ;
- 22,4 ha concernent des gisements dont l'ouverture à l'urbanisation est phasée après 2028 via la mise en place d'une OAP ;
- 11 ha concernent des gisements classés en PAPAG (Périmètre d'attente de projet d'aménagement global).

Sur ces 80 hectares dont l'urbanisation est différée, 67 hectares correspondent à des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et donc contribuent indirectement à la réduction de la consommation d'espaces. De plus, la modification n°3 impacte 5,9 ha de gisements constructibles (zone U) qui sont basculés en zone naturelle ou agricole ; ainsi que 3 ha de gisements constructibles protégés en espace vert protégé et espace boisé classé.

De plus, les règlements écrits sont modifiés. Les modifications du règlement écrit des communes du cœur de Pays et des communes périurbaines proposées visent principalement à ajuster le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que les annexes. L'objectif est de mieux répondre aux besoins du territoire tout en préservant l'environnement et en favorisant une urbanisation maîtrisée.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a été prescrite le 1^{er} août 2023 par arrêté de la CAPBP. Après une phase de préparation en partenariat avec la commissaire enquêteur, l'information a été réalisée par la CAPBP :

- Transmission aux 31 communes du territoire de l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, de l'avis à afficher au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête et d'une affiche A3 facilitant la communication,
- Affichage de l'avis d'enquête publique au siège de la CAPBP et sur son site internet,
- Publicité légale dans les délais imposés les 30 août, 5, 17, 21 septembre dans les journaux « La République des Pyrénées », et/ou « Sud-Ouest : édition du Béarn et Soule », et/ou « L'Eclair ».

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition via le site internet « Registre Numérique » (<https://www.registre-numerique.fr/modifs-plui-agglo-pau/>), ainsi qu'en version papier à l'Hôtel de Ville de Pau, en mairie de Lons et de Rontignon ont été effectifs le 17/9/24 dès 9h. Sur chacun de ces lieux, le dossier a aussi été mis à la disposition du public sur un poste informatique. L'ensemble des pièces du dossier d'enquête était également consultable sur le site internet suivant : www.pau.fr.

Les versions numérique et papier du dossier d'enquête publique n'ont fait l'objet d'aucune évolution sur toute la durée de l'enquête publique, si ce n'est le rajout des preuves de publicité légale.

Les 31 communes du territoire de la CAPBP ont affiché l'avis dans leur mairie et/ou bureaux des services techniques (cf photographies et certificat d'affichage joints en annexe). Certaines communes ont affiché l'avis dans d'autres lieux pour l'information du public.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 17 septembre 2024 à 9h au vendredi 18 octobre 2024 à 12h inclus, sur une durée de 32 jours consécutifs.

Le registre numérique, ainsi que les trois registres papier (à l'Hôtel de Ville de Pau, en mairie de Lons et de Rontignon), ont été mis à disposition du public pour y consigner leurs contributions. En complément, le public avait aussi la possibilité de les transmettre par voie postal et par courriel à l'attention de la commissaire enquêteur.

La commissaire enquêteur a tenu 9 permanences (3 dans chacun des lieux suivants l'Hôtel de Ville de Pau, mairie de Lons, mairie de Rontignon. Elle y a rencontré 61 personnes dont la grande majorité (60 personnes) se sont exprimées sur la modification n°3.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, tant durant la phase préparatoire que durant l'enquête publique elle-même. La participation du public a été satisfaisante. Elle s'est déroulée sans incident.

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêteur a clôturé les registres papier le 18 octobre entre 12h et 12h30. Le registre dématérialisé a été clôturé automatiquement à midi ce même jour. Deux courriers datés avant le 18 octobre 2024, ont été transmis au commissaire enquêteur pour prise en compte le 22 octobre 2024.

Toutes les contributions, au nombre de 183 portant sur la modification n°3, ont été intégrées dans le procès-verbal du commissaire enquêteur qui a été transmis pour réponse par la CAPBP le 24 octobre 2024.

Le mémoire en réponse de la CAPBP a été transmis par courriel le 7 novembre 2024 à la commissaire enquêteur.

3. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1 Eléments favorables contribuant à motiver l'avis du commissaire enquêteur

L'intérêt du public pour cette modification n°3 a été significative, puisque 183 contributions ont été formulées.

Aucune observation n'a été formulée concernant les communes de Aubertin, Aussevielle, Bougarder, Denguin, Mazères Lezons, Meillon, Uzein.

Les contributions ont porté pour moitié sur les OAP de Pont Long et de Paris-Madrid sur Lons, en particulier avec une remise en la densité de logement, et des préoccupations exprimées sur l'impact sur le cadre de vie, sur le risque d'inondation et en lien avec les enjeux environnementaux (dont biodiversité). Les principaux autres thèmes abordés par le public sont les suivants :

- Nouvelle constructibilité
- Justification choix- Equité - 2AUmod
- DOAP PAPAG
- Patrimoine remarquable et/ou changement affectation
- Règlement écrit
- Emplacement réservé
- Procédure
- Classement EBC EVC
- Classement espaces NAF
- Risque inondation.

La CAPBP a répondu à chacune des contributions de manière argumentée, permettant au public d'obtenir une réponse claire à ses questionnements ou demandes.

Parmi les personnes publiques associées consultées, la MRAE, la DDTM et la CDPENAF ont formulé des avis qui comportent plusieurs recommandations auxquelles la CAPBP a donné suite par des compléments d'informations ou par des engagements de prise en compte de leurs recommandations (tel que « Joindre le règlement graphique et la pièce modifiée portant sur l'ensemble des OAP », « Intégrer dans le règlement pour les deux sous-secteurs NC (Rontignon) le périmètre sur lequel s'appliquent les possibilités constructives (surface maximale de 150 m2 par exploitation ou selon, par sous-secteur Nc »).

La commissaire enquêteur considère que les réponses apportées par la CAPBP, via ses mémoires en réponse à l'avis des PPA, aux questions de clarification du commissaire enquêteur listées dans son procès-verbal de fin d'enquête, au contribution du public, sont suffisantes pour apprécier le niveau d'impact de la modification n°3, tel que justifié ci-après.

Concernant les moyens permettant la compréhension du projet par le public :

Le mémoire non technique et les réponses de la CAPB à toutes les demandes du public, aux questions de clarification du commissaire enquêteur (formalisées dans son procès-verbal), ont une vocation pédagogique et rendent plus accessible la compréhension du projet de modification n°3.

Concernant la sobriété foncière et la préservation des terres naturelles, agricoles et forestières :

La modification n°3 vise à organiser le développement urbain autour de centralités (« la ville du ¼ d'heure) et prévoit le phasage de l'urbanisation par différents moyens : création de zone 1AU et d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation), de PAPAG (périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global :

- 46,2 ha de gisements constructibles sont basculés en zone « 2AU mod » (zone ouverte à l'urbanisation à moyen et long terme après procédure de modification) ;
- 22,4 ha concernent des gisements dont l'ouverture à l'urbanisation est phasée après 2028 via la mise en place d'une OAP ;
- 11 ha concernent des gisements classés en PAPAG (Périmètre d'attente de projet d'aménagement global).

Ainsi, Sur ces 80 hectares dont l'urbanisation est différée, 67 hectares correspondent à des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et donc contribuent indirectement à la réduction de la consommation d'espaces.

De plus, la modification n°3 impacte 5,9 ha de gisements constructibles (zone U) qui sont basculés en zone naturelle ou agricole ; ainsi que 3 ha de gisements constructibles protégés en espace vert protégé et espace boisé classé. La CAPBP indique que cette modification n°3 impacte au final environ 16% du gisement constructible à destination de l'habitat (phasage de l'urbanisation ou déclassement).

Concernant le règlement, la modification de l'article 2 de la zone N qui vise à clarifier l'article sur les possibilités de changement de destination et d'extension mesurée des constructions existantes, ne pouvant dépasser 50m² des constructions existantes, va dans le sens de limiter la constructibilité.

A la demande de la CDPENAF, le règlement de deux sous-secteurs Stecal NC sur Rontignon et Artuguelouton, viendra préciser le périmètre sur lequel s'appliquent les possibilités constructives (surface maximale de 150 m² par exploitation ou selon, par sous-secteur Nc), la CAPBP ayant indiqué prendre en compte cette dans la version de la modification n°3 soumise à approbation.

L'enquête publique a permis l'émergence de demandes de constructibilité ou de maintien de classement en zone urbanisable (en lien avec des classements projetés en 1AU, 2AU ou en lien avec des PAPAG). La CAPBP n'y donne pas suite à l'exception de deux demandes justifiées par l'obtention de permis de construire ce qui rend les évolutions de classement caduques.

Aussi les demandes du public visant à transformer des zones Agricoles ou Naturelles en zones urbanisables ont toutes fait l'objet d'un refus de modification par la CAPBP s'appuyant sur des arguments règlementaires.

Tout cela va dans le sens d'une baisse de l'artificialisation incitée par la loi climat résilience.

Concernant les objectifs d'un urbanisme sobre en carbone et d'amélioration de la qualité de vie, en cohérence avec la plan climat (PCAET en cours de révision) :

Les modifications proposées dans le cadre de la modification n°3 s'alignent sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable intercommunal (PADDi), en cohérence avec les objectifs démographiques et de logements fixés par le SCoT et le programme local de l'habitat (PLH).

La modification n°3 réaffirme les principes établis lors de l'élaboration du PLUi en 2019, tels que la priorité de l'urbanisation dans les centralités et le phasage des zones à urbaniser (zones 1AU, 2AU modifiable pour les dix ans à venir, et 2AU modifiable après une révision du PLUi).

Les densités inscrites dans les OAP ont été déterminées suivant les fourchettes de densité par typologie de communes fixées par le SCoT du Grand Pau. De plus, une analyse plus fine de chaque secteur de projet (OAP) permet d'ajuster les densités en fonction des caractéristiques du territoire (desserte par les transports collectifs, existence d'équipements collectifs, de protections environnementales ou agricoles...). Il s'agit aussi d'assurer l'intégration des nouveaux projets avec les formes et tissus urbains existants.

De plus, la création d'espaces naturels protégés et des espaces boisés protégés contribuent à la politique d'adaptation au changement climatique et le maintien de la nature en ville.

Les espaces réservés seront mis à jour dans la modification n°3, mai aussi suite à des demandes du public. Certains visent à favoriser les modes de déplacement doux.

Enfin, Le règlement écrit du PLUi intègre plusieurs dispositions favorisant le développement des énergies locales et de récupération, témoignant d'un engagement en faveur d'une transition énergétique durable et adaptée aux spécificités locales. Ces dispositions ne sont remises en cause par la présente modification n°3.

Concernant les besoins de logements et les attentes sociales :

La modification n°3 introduit des outils pour répondre à ces enjeux : elle régule l'offre avec un phasage de l'urbanisation et améliore la qualité de l'habitat via une priorisation de la localisation des projets, encourageant une « ville des proximités » avec des logements sociaux et abordables en ajustant le plan des secteurs de mixité sociale. Aussi, pour les communes du cœur de pays elle adapte la servitude de taille de logements et précise les localisations possibles pour la création de résidence services seniors. Dans les OAP, les obligations en termes de mixité sociale sont précisées. Enfin une OAP Qualité des logements est intégrée pour conjuguer densité et qualité d'habiter.

Cette modification n°3 n'a pas vocation à diminuer la production de logements neufs mais a pour but de réguler, de phaser cette production. Elle vise à participer à renforcer l'attractivité des quartiers, à diversifier l'offre de logement et à équilibrer les besoins sociaux.

Concernant la préservation de la biodiversité et les mesures Eviter – Réduire -Compenser :

La CAPBP indique que les enjeux environnementaux du territoire reposent sur le diagnostic de la trame verte et bleue élaboré par le Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine. A l'échelle du projet, cette trame verte et bleue a été une base sur laquelle un examen détaillé de chaque parcelle a permis de mesurer les impacts potentiels sur la biodiversité. Ce diagnostic a été effectué à l'échelle des 31 communes.

La modification n°3 prévoit de création ou l'extension d'Espaces Verts Protégés, d'un Espace Bois Classé ainsi que la création/maintien d'espaces verts dans les OAP qui participent au maintien d'îlots de fraîcheur pour les espaces les plus urbanisés du territoire. Ils étaient au nombre de 12 dans la notice présentée à l'enquête publique, sachant qu'une demande de protection issue du public a été validée en complément, par dans la CAPBP, dans son mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur.

La mise en place de précisions sur les orientations d'aménagement et de programmation des zones de projet du territoire n'entraînent pas une augmentation des projets urbains sur le territoire et donc préservent les espaces naturels et agricoles.

Une analyse sur la protection des zones revêtant une importance particulière a été menée et les incidences s'avèrent faibles. En particulier les incidences sur les sites Natura 2000 « Gave de Pau » et « Barrage d'Artix et saligues du Gave de Pau » font l'objet de mesures d'évitement. Ainsi, sur Rontignon, il est prévu d'instaurer une bande tampon de 10 m autour des cours d'eau pour protéger le réseau hydrographique des impacts indirects d'installation de structures bâties ou de changement des pratiques agricoles (à deux endroits).

Concernant le risque hydraulique et la prévention des inondations :

La CAPBP indique que la modification n°3 n'entraînent pas une augmentation des projets urbains sur le territoire, vise à les réguler dans le temps et préserve les fonctionnalités hydrologiques.

En outre, le PLUi de 2019 intègre déjà ces risques, en adaptant le zonage et en ajoutant des règles spécifiques relatives à la prévention du risque d'inondation en complément des PPRi pour mieux protéger les habitants et les activités économiques. Ces mesures s'appuient sur des études hydrauliques réalisées en 2018 et 2021. La modification n°3 ne vient pas à l'encontre de ces dispositifs réglementaires déjà existantes.

Concernant les autres impacts potentiels de la modification n°3 :

L'analyse des incidences met en relief que la modification n°3 n'entraîne pas d'augmentation de consommation d'eau potable. La mixité fonctionnelle et d'intensification de l'urbanisation est un atout pour la gestion des réseaux et des systèmes de traitement existants.

La mise en place ou les précisions sur les orientations d'aménagement et de programmation des zones de projet du territoire visent à préserver le paysage existant.

Concernant l'OAP Pont Long à Lons :

Compte tenu de la qualité écologique et paysagère, de la quiétude du quartier et pour assurer la mise en œuvre d'un projet urbain de qualité avec une densité moindre (que les possibilités constructives actuelles), la CAPBP propose des ajustements à cet OAP, en réponse aux observations du public.

Il s'agit de réduire la densité sur la parcelle AR2 et préserver encore plus l'alignement d'arbres le long du chemin historique du Pont Long.

3.2 Éléments défavorables contribuant à motiver l'avis du commissaire enquêteur

Concernant les évolutions envisagées de la modification n°3 à l'issue de l'enquête :

Dans ses réponses aux observations du public, la CAPBP valide sur le principe ou propose d'étudier des ajustements, tels que la création d'un PAPAG à Lescar sur l'emprise d'un futur écoquartier, le choix de l'outil PAPAG au lieu de l'OAP rue des Muses à Billère, la création d'une OAP pour le maintien de la centralité avenue du Général Leclerc à Pau, l'adaptation expliquée ci-après concernant l'OAP Pont Long.

La commissaire enquêteur s'interroge sur le niveau d'impact de ces évolutions sur les besoins de logements et leur phasage.

Concernant la présentation de la modification n°3 via sa notice :

Dans la notice de présentation de la modification n°3, pour éviter d'alourdir les cartographies, les espaces boisés classés (EBC), les espaces verts protégés (EVP) et emplacements réservés (ER) n'ont pas été affichés dans les cartographies avant/après lorsque les objectifs de la modification ne concernaient pas précisément une évolution d'un EBC, EVP ou ER. Cela a créé de la confusion en l'absence de l'explication de ce principe au sein du document. Ainsi certains contributeurs ont cru relever la « disparition » d'EBC, d'EVP sur les cartographies après modifications projetées.

Aussi, la signification des pointillés rouges sur les cartographies de la notice de la modification n°3 n'a pas été indiquée.

La commissaire enquêteur relève le besoin d'ajustement de la notice pour une bonne compréhension des éléments cartographiques par le public et éviter des fausses interprétations.

Concernant la bonne information en transparence du public :

Le public s'est inquiété de futurs aménagements liés à des OAP ou à des emplacements réservés, du fait des impacts sur le cadre de vie. En particulier les riverains du secteur de Trespoey à Pau ont demandé la suppression d'un emplacement réservé (PAU117) pour élargissement d'un passage, ce qui a été refusé par la CAPBP qui ne dispose pas de suffisamment de recul sur le projet d'aménagement de ce secteur.

Concernant les OAP Pont Long et de Paris Madrid, des inquiétudes ont été formulées notamment sur le cadre de vie et la densification envisagée, sur la gestion des eaux. Des ajustements sont proposés par la CAPBP comme expliqué ci-après pour l'AOP Pont Long.

Ainsi la commissaire enquêteur s'interroge globalement sur les modalités d'information du public après cette enquête pour rendre visible les ajustements (ou refus d'ajustement de l'OAP Ayala – OAP Paris Madrid), les engagements pris, et intégrer davantage les riverains en amont des aménagements sous maîtrise d'ouvrage publique.

Pour compléter, suite à l'enquête publique et en réponse aux contributions, des créations ou suppressions d'emplacements réservés sont envisagés, des évolutions sur des OAP/PAPAG seront étudiés. La commissaire enquêteur se questionne sur les modalités de bonne information, accessible et compréhensible, du public, sur les évolutions de la modifications qui ont émergé dans le cadre de l'enquête publique.

Concernant la préservation de la biodiversité :

Deux demandes concerne la création d'un classement en espaces verts classés (à Pau) et en arbres remarquables à protéger (à Lescar). Ces demandes ne bénéficient pas du même traitement : acceptation pour la première, et refus pour la seconde sans qu'une justification claire ne soit apportée.

Concernant les milieux humides :

En réponse à des observations du public, la CAPBP informe qu'une étude globale a été lancée relative à l'identification des zones humides sur le territoire de l'agglomération. Il s'agit d'une étude plus fine sur la connaissance des zones humides. Des premiers éléments de diagnostics sont présentés depuis septembre 2024. La mise en cohérence du PLUi avec les zones humides sera l'objet de la modification n°5 du PLUi en 2025.

Ainsi, la modification n°3 ne peut à ce jour intégrer davantage d'informations sur les zones humides. Une attention particulière sera donc à porter à l'avenir pour intégrer le principe d'évitement des zones qualifiées d'humides en particulier sur les secteurs classés en 1AU, 2AU et soumis à PAPAG.

Concernant l'OAP Paris Madrid à Lons :

Le public s'est largement exprimé sur l'impact de futurs projets d'aménagement sur leur cadre de vie et le paysage. La commissaire enquêteur a relevé qu'un alignement d'arbres existants au Nord de l'OAP est prévu dans la modification projetée, alors que l'espace vert boisé existant sur le côté Est de la parcelle n'est pas mentionné dans l'OAP projeté (parcelle AR180).

Concernant l'OAP Linière à Billère :

La commune demande des ajustements de la hauteur des clôtures sur rue et la modification du calcul de coefficient de pleine terre, sans que des justifications ne soient exposées. Pourtant la CAPBP a donné son accord de principe pour intégration dans la modification n°3.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dans le cadre de la modification n°3 du PLUi de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées, la commissaire enquêteur Virginie ALLEZARD :

- Après avoir été désignée par le président du Tribunal Administratif de Pau par la décision n° 24000057/64 du 10 juillet 2024.
- Après que l'enquête publique ait été prescrite par l'arrêté de la communauté d'agglomération Pau-Béarn-Pyrénées le 1^{er} août 2024.
- Après avoir fixé les dates de l'enquête publique et des permanences avec la direction de l'urbanisme de la CAPBP.
- Après étude du dossier d'enquête de la modification n°3.
- Après avoir assisté à une présentation générale de la modification n°3 dans les locaux de la CAPBP le 8 août 2024.
- Après avoir ouvert, coté et paraphé les registres papier.
- Après avoir constaté que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.
- Après avoir analysé les observations du public et des personnes publiques associées.
- Après avoir remis en mains propres et commenté à l'équipe de la direction de l'urbanisme de la CAPB en charge de la modification n°3 son procès-verbal le 24 octobre 2024.
- Après avoir reçu du porteur du projet des éléments de réponses à son procès-verbal de fin d'enquête publique.
- Après avoir rédigé son rapport d'enquête (dossier A).

Considère que la CAPBP a répondu aux 183 observations du public se positionnant clairement sur les questions posées ou les demandes formulées,

Relève que la CAPBP a répondu avec précisions aux recommandations de la MRAe, de la DDTM et de la CDPENAF et aux questions formulées par la commissaire enquêteur dans son procès-verbal de fin d'enquête publique.

Estime que ces précisions, tout comme le résumé non technique, ont une vocation pédagogique nécessaire à la bonne compréhension de la modification n°3 par le public.

Note que de nombreuses évolutions intégrées dans la modification n°3 présentée à l'enquête publique, visent la sobriété foncière et la préservation des espaces Naturelles Agricoles et Forestiers. La modification n°3 impacte au final 16% du gisement constructible à destination d'habitat.

Note que la présente modification n'a pas vocation à baisser la production de logements neufs mais à réguler et phaser sa production.

Prend en compte les compléments d'information de la CAPBP qui rassurent sur la prise en compte des enjeux biodiversité, des risques d'inondation dans les dispositifs proposés et/ou déjà existants.

Estime que les ajustements proposés par la CAPBP, à l'issue de l'enquête publique, pour l'OAP Pont Long à Lons sont de nature à répondre aux inquiétudes du public.

Prend en compte que le l'OAP Paris Madrid à Lons a une position au cœur de l'agglomération, que l'aménagement de ce secteur est défini depuis 2011, et que la seule modification proposée porte l'OAP est l'ajout de la mention hébergement.

Relève, que sur le fond, la notice de présentation de la modification n°3 présentée pour l'approbation devra être clarifiée (légende et cartographie) pour une meilleure compréhension.

Note que la prochaine modification n°5 portera sur la mise en cohérence du PLUi avec les zones humides.

Considère qu'il est nécessaire de poursuivre la bonne information du public à l'issue de l'enquête publique et de rendre visible les ajustements envisagés de la modification n°3.

Estime la nécessité d'étudier la possibilité de maintenir l'espace vert boisé (AR180 – partie Est / OAP Paris Madrid) pour favoriser l'intégration des futurs projets dans son environnement (quartiers pavillonnaires).

Estime qu'il est nécessaire de faire bénéficier des demandes de classement en espaces verts protégés ou d'arbres remarquables à protéger d'un même traitement.

Considère qu'il est nécessaire de justifier les ajustements de l'OAP ancien site EDF à Billère, avant approbation de la modification n°3.

La commissaire enquêteur émet par conséquent un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°3 du PLUi de la CAPBP.

Cet avis est assorti de **deux réserves** et de **11 recommandations**. Ces recommandations ne remettent pas en cause les objectifs et la qualité du projet de modification n°3 œuvrant pour urbanisme résilient et sobre en carbone. Elles visent à apporter des précisions dans le traitement de certaines observations en toute transparence.

RESERVES

1. Faire apparaître sur la notice à présenter à l'approbation tous les espaces boisés classés (EBC), les espaces verts protégés (EVP) et emplacements réservés (ER) non impactés par la présente modification n°3.).
2. Avant de prendre la délibération relative à la modification n°3, justifier que les évolutions envisagées à l'issue de l'enquête publique ne sont pas notables et ne sont pas de nature à impacter significativement l'effort de maîtrise de l'urbanisation.

RECOMMANDATIONS

SUR LE FOND

Afin d'assurer une transparence des décisions et des études disponibles vis-à-vis du public :

1. Intégrer les riverains dans la réflexion en amont des projets publics d'aménagement de ce secteur de Trespoey.
2. Mettre en place un suivi des engagements pris par la CAPBP lors de la présente enquête publique afin de les honorer et de les rendre visibles, pour le public, les décisions prises pouvant en découler.
3. Informer les propriétaires de parcelles concernées par la création ou la suppression d'emplacements réservés issus des observations du public, avant de délibérer pour acter de cette modification n°3.
4. Informer les propriétaires de parcelles concernées par la création d'une OAP pour le maintien de la centralité avenue du Général Leclerc (ancienne station Avia et Alentours) suite à l'enquête publique, avant de délibérer pour acter de cette modification n°3.
5. Mettre à disposition du public ces études hydrauliques réalisées si ce n'est pas déjà le cas actuellement.
6. Justifier les choix de densité de logement eu égard à l'étude citée sur la route de Bordeaux, en transparence pour une meilleure compréhension du public.

Concernant la protection d'arbres remarquables :

7. De classer les vieux chênes (33 ter avenue Carrérot à Lescar) en arbres remarquables à protéger.

Concernant l'OAP Linière à Billère :

8. Démontrer l'absence d'impact sur la qualité paysagère de l'adaptation de la hauteur des clôtures sur rue.
9. Justifier l'utilité de la modification du calcul de coefficient de pleine terre.

Concernant l'OAP Paris Madrid :

10. Etudier l'opportunité du maintien et/ou de la protection de l'espace vert boisé et/ou de l'alignement d'arbres sur le côté est de la parcelle AR180.

SUR LA FORME

11. Rajouter une légende dans la notice de la modification n°3 comprenant notamment la signification des pointillés rouges.

Fait à Lahonce, le 15 novembre 2024

Virginie Allezard - Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Allezard', is written over a set of three parallel diagonal lines that slant downwards from left to right.