Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

Département des Pyrénées-Atlantiques

Commune de Billère – 64140

Enquête publique préalable à une mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La société Linière des Pyrénées » avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Jean-Pierre NOBLET

Commissaire-enquêteur

Octobre 2021

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

SOMMAIRE

	Pages
I -RAPPORT D'ENQUETE	3
1°/ - GENERALITES	3
1-1 Préambule	3
1-2 Objet de l'enquête	3
1-3 Cadre juridique	3
1-4 Nature et caractéristiques du projet	4
1-5 Composition du dossier d'enquête	5
2° /- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
2-1 Désignation du commissaire enquêteur	6
2-2 Préparation de l'enquête	6
2-3 Information effective du public	7
2-4 Déroulement de l'enquête	8
II - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	11
ANNEXES	16

1. Arrêté organisant l'enquête publique
2. Plan cadastral du lotissement « Société Linière des Pyrénées »
3. Délibération du conseil municipal en date du 15 juin 2021
4. Publicité dans la presse locale
5. Certificat d'affichage en mairie

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

I - RAPPORT D'ENQUETE

1° / GENERALITES

1-1 Préambule

Billère est une commune du département des Pyrénées-Atlantiques (64) en Nouvelle-Aquitaine, située au cœur de la Communauté d'agglomération Pau-Béarn-Pyrénées.

Comptant en 2018 une population de 12.628 habitants, elle s'étale sur une superficie de 4,57 kilomètres carré présentant une densité de 2.763 habitants par km². Elle est ainsi la 3ème plus grande ville du Béarn après Pau et Lons.

Billère est entourée par les communes de Pau, Jurançon, Laroin et Lons.

1-2 Objet de l'enquête

Conformément aux termes de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique établi par Monsieur le Maire de Billère en date du 18 août 2021 (cf. annexe 1), cette enquête a pour objet **la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La société Linière des Pyrénées » avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.**

1-3 Cadre juridique

S'agissant des règles d'urbanisme, cette enquête s'inscrit dans le cadre des dispositions suivantes prévues par :

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

- **les articles L.442-9 et L.449-1111 du Code de l'urbanisme** qui stipulent que les clauses de nature réglementaire du cahier des charges d'un lotissement, s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de 10 ans à compter de la date de délivrance du permis de lotir. Il est précisé en outre, que si un PLU intervient postérieurement au permis d'aménager, l'autorité compétente peut après enquête publique, modifier tout ou partie des documents du lotissement, notamment le cahier des charges afin de le mettre en concordance avec le règlement du PLU.

S'agissant de l'enquête publique, c'est le Code de l'environnement qui encadre la démarche au regard :

- **des articles L.123-1 à L.123-9 et R.123-1 à R.123-46** prévoyant les conditions selon lesquelles le public est invité à présenter ses observations au commissaire-enquêteur désigné et les modalités mises en œuvre par ce dernier afin d'établir ses conclusions et son avis.

1-4 Nature et caractéristiques du projet

Le lotissement de la Société Linière des Pyrénées situé dans la partie sud-ouest de la commune de Billère, possède un cahier des charges qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 mai 1949. Il comporte principalement des bâtiments à usage professionnel ou industriel et quelques constructions à usage d'habitation.

Une réflexion s'est engagée depuis quelques années au regard du constat de vacance ou de diminution de l'activité concernant les locaux initialement à vocation industrielle ou artisanale. La commune avait déjà envisagé d'introduire la possibilité d'étendre les constructions à usage d'habitation dans son POS[1] datant de décembre 2009.

[1] Plan d'occupation des sols.

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

Cette orientation a ensuite été confirmée dans le plan local d'urbanisme arrêté en octobre 2011 puis dans le PLU intercommunal entré en vigueur en décembre 2019 qui s'applique aujourd'hui.

Dans le PLUi, le secteur du lotissement la Linière est classé en zone 1AUc. Les zones référencées ainsi caractérisent les secteurs des communes du Cœur de Pays destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le secteur est également couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui doit permettre à terme de favoriser à cet endroit une mixité de fonctions (habitats et activités professionnelles compatibles).

Concrètement, la mise en concordance du cahier des charges va nécessiter la suppression des articles 1, 2 et 3 dont les dispositions sont devenues obsolètes et font obstacle à l'opération recherchée.

1-5 Composition du dossier

Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes :

1. Arrêté municipal en date 18 août 2021 fixant le cadre et les modalités de l'enquête publique (cf. annexe 1) ;

2. Notice explicative relative au projet de mise en concordance (motivation, procédure) ;

3. Arrêté préfectoral d'approbation du cahier des charges en date du 5 mai 1949 ;

3. Copie de la délibération du conseil municipal de Billère en date du 15 juin 2021 (cf. annexe 3) ;

4. Plan de situation et photographies du lotissement ;

5. Extrait du plan cadastral (cf. annexe 2).

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

2° / ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Jean-Pierre NOBLET a été désigné en tant que commissaire-enquêteur par décision n° E21000065/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau établie en date du 20 juillet 2021.

2-2 Préparation de l'enquête

Après sa désignation, le commissaire enquêteur s'est rendu le 28 août 2021 à la mairie de Billère pour rencontrer Madame Hélène SARTHOU du service urbanisme en charge du dossier.

Un temps d'échanges est intervenu afin d'évoquer l'objet de l'enquête, de faire le point sur les documents et le déroulement pratique de l'enquête publique, notamment les conditions d'information du public.

Le commissaire-enquêteur s'est ensuite rendu au lotissement La linière situé à proximité immédiate des locaux de la mairie, afin de découvrir le site et de visualiser ses caractéristiques (zone industrielle, habitations, voies de circulation, travaux en cours etc.).

Conformément à l'arrêté du 18 août 2021 de Monsieur le maire de Billère fixant les modalités d'organisation, la durée de l'enquête a été comprise entre

le lundi 16 septembre 2021 et le jeudi 30 septembre 2021 inclus.

Les permanences en mairie du commissaire-enquêteur ont été programmées aux dates prévues dans l'arrêté, à savoir :

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

- le lundi 16 septembre 2021 de 10h00 à 12h00

- le jeudi 30 septembre 2021 de 15h00 à 17h00

Les conditions d'accès au dossier du public et de présentation des observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, ont été établies conformément aux dispositions contenues dans l'article 3 de l'arrêté, à savoir :

Consultation du dossier

L'ensemble des pièces ainsi que le registre d'enquête ont été déposés à la mairie (cité municipale, 17 rue de la Plaine à Billère) pendant quinze jours consécutifs du 16 au 30 septembre 2021 inclus et consultable du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, afin que toute personne intéressée puisse en prendre connaissance.

L'ensemble du dossier était également consultable de façon dématérialisée sur le site internet de la commune www.billere.fr Un accès gratuit était garanti par la mise à disposition d'un poste informatique au service urbanisme, aux heures indiquées supra.

Consignation des observations

Chacun pouvait faire part de ses observations et propositions dans le registre prévu à cet effet avec le dossier d'enquête à la cité municipale, ou par courrier postal adressé au commissaire-enquêteur à la mairie de Billère, ou par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@ville-billere.fr, ou en venant rencontrer le commissaire-enquêteur lors de l'une de ses permanences.

2-3 Information effective du public

Un avis a été publié dans la presse locale à la rubrique des annonces officielles du journal SUD-OUEST dans les éditions du 25 août 2021 et du 16 septembre 2021 (cf. annexe 4).

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

Par ailleurs, l'arrêté municipal informant de l'ouverture de l'enquête, de son objet et des conditions de son déroulement, signé par Monsieur le maire a été mis à l'affichage à 5 endroits différents :

- à l'hôtel de ville situé 39 route de Bayonne ;
- à la cité municipale sise 17 rue de la Plaine ;
- sur le site (rue de la Linière et rue Volta) ;
- au centre d'animation l'Ayguette ;
- au centre communal d'action sociale.

L'effectivité de l'affichage a été vérifiée par le commissaire-enquêteur.

Un certificat d'affichage a également été établi en bonne et due forme par le Maire en date du 30 septembre 2021 (cf. annexe 5).

Enfin, un avis d'enquête a été déposé sur le site internet de la commune www.billere.fr

2-4 Déroulement de l'enquête

Le registre des observations a été ouvert par le commissaire enquêteur le lundi 16 septembre 2021 à 10H00 et mis à disposition du public avec les pièces du dossier, pour toute sa durée soit quinze jours consécutifs, selon les conditions définies au paragraphe 2-2.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées comme prévu aux jours et aux heures convenus dans l'arrêté municipal. Il n'y a pas d'incident à signaler, l'objet de l'enquête n'ayant pas fait l'objet de tension particulière.

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

Aucune personne ne s'est présentée lors des permanences et aucune observation n'a été mentionnée sur le registre d'enquête.

Le dernier jour de l'enquête, soit le jeudi 30 septembre 2021 à 17h05, le registre des observations a été clôturé en présence de Madame SARTHOU et l'ensemble du dossier a été remis au commissaire enquêteur.

Fait à Bidos le 15 octobre 2021

Le commissaire-enquêteur,

Jean-Pierre NOBLET

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

Département des Pyrénées Atlantiques

Commune de Billère – 64140

Enquête publique préalable à une mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La société Linière des Pyrénées » avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Vu le projet présenté,

Le lotissement de la Société Linière des Pyrénées situé dans la partie sud-ouest de la commune de Billère, possède un cahier des charges qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 mai 1949. Il comporte principalement des bâtiments à usage professionnel ou industriel et quelques constructions à usage d'habitation.

Une réflexion s'est engagée depuis quelques années au regard du constat de vacance ou de diminution de l'activité concernant les locaux initialement à vocation industrielle ou artisanale. La commune avait déjà envisagé d'introduire la possibilité d'étendre les constructions à usage d'habitation dans son plan d'occupation des sols datant de décembre 2009. Cette orientation a ensuite été confirmée dans le plan local d'urbanisme arrêté en octobre 2011 puis dans le PLU intercommunal entré en vigueur en décembre 2019 qui s'applique aujourd'hui.

Dans le PLUi, le secteur du lotissement la Linière est classé en zone 1AUc. Les zones référencées ainsi caractérisent les secteurs des communes du Cœur de Pays destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le secteur est également couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui doit permettre à terme de favoriser à cet endroit une mixité de fonctions (habitats et activités professionnelles compatibles).

Concrètement, la mise en concordance du cahier des charges va nécessiter la suppression des articles 1, 2 et 3 dont les dispositions sont devenues obsolètes et font obstacle à l'opération recherchée.

Ce projet a été présenté au public durant la période d'enquête qui s'est déroulée entre le 16 septembre 2021 et le 30 septembre 2021.

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

Le commissaire enquêteur a effectué 2 permanences en mairie de Billère (Cité municipale) :

- le lundi 16 septembre 2021 de 10h00 à 12h00

- le jeudi 30 septembre 2021 de 15h00 à 17h00

Aucune personne n'est venue rencontrer le commissaire enquêteur et aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête.

Sur la forme

Considérant que :

. **le dossier d'enquête** mis à la disposition du public a présenté les qualités requises de clarté dans les explications fournies sur la nature et les caractéristiques du projet ;

. **les conditions d'information du public** ont répondu aux exigences règlementaires, ayant été effectuées par :

- publication dans la presse locale à la rubrique des annonces officielles du journal SUD-OUEST dans les éditions du 25 août 2021 et du 16 septembre 2021 ;

- publication sur le site internet de la mairie, www.billere.fr de l'avis d'enquête publique signé par Monsieur le maire de Billère informant de son ouverture, de son objet et des conditions de son déroulement ;

- mise à l'affichage de cet avis à 5 endroits différents sur le territoire de la commune :

  à l'hôtel de ville situé route de Bayonne à Billère,

  à la cité municipale sise 17 rue de la plaine à Billère,

  sur le site (rue de la Linière et rue Volta),

  au centre d'animation l'Ayguette,

  au centre communal d'action sociale.

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

L'effectivité de l'affichage a été vérifiée par le commissaire-enquêteur et un certificat a été établi par le maire ;

. **le dispositif mis en place pour permettre au public de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations** était également conforme à la réglementation et adapté à la situation.

Il comportait un registre accessible aux jours et heures d'ouverture des bureaux dans les locaux de la mairie durant toute la période d'enquête et une boîte mail dont l'adresse a figuré dans l'avis d'enquête porté à la connaissance du public.

Consultation du dossier

L'ensemble des pièces ainsi que le registre d'enquête ont été déposés à la mairie (cité municipale, 17 rue de la Plaine à Billère) pendant quinze jours consécutifs du 16 au 30 septembre 2021 inclus et consultable du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, afin que toute personne intéressée puisse en prendre connaissance.

L'ensemble du dossier était également consultable de façon dématérialisée sur le site internet de la commune www.billere.fr Un accès gratuit était garanti par la mise à disposition d'un poste informatique au service urbanisme, aux heures indiquées supra.

Consignation des observations

Chacun pouvait faire part de ses observations et propositions dans le registre prévu à cet effet avec le dossier d'enquête à la cité municipale, ou par courrier postal adressé au commissaire-enquêteur à la mairie de Billère, ou par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@ville-billere.fr, ou en venant rencontrer le commissaire-enquêteur lors de l'une de ses permanences.

. **les permanences en mairie** ont été tenues aux jours et heures annoncés dans l'arrêté.

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

Sur le fond

Considérant que :

. **la démarche initiée par la pairie de Billère est en conformité avec les articles L.442-9 et L.449-11 du Code de l'urbanisme** qui stipulent que les clauses de nature réglementaire du cahier des charges d'un lotissement, s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de 10 ans à compter de la date de délivrance du permis de lotir. Il est précisé en outre, que si un PLU intervient postérieurement au permis d'aménager, l'autorité compétente peut après enquête publique, modifier tout ou partie des documents du lotissement, notamment le cahier des charges afin de le mettre en concordance avec le règlement du PLU ;

. **la mise en concordance est indispensable** pour permettre d'un point de vue juridique la réalisation des opérations d'aménagement inscrits au PLUi de la communauté d'agglomération Pau-Béarn-Pyrénées approuvé le 19 décembre 2019 ;

. **le projet s'inscrit aussi en cohérence avec les dispositions du PLUi**, en supprimant les articles 1, 3 et 4 du cahier des charges du lotissement « La société Linière des Pyrénées » qui restreignent cette zone à un usage industriel et font obstacle à la mise en œuvre de bâtiments à usage d'habitation (logements collectifs et individuels). La mairie de Billère souhaite être en mesure de répondre à l'objectif de mixité des fonctions à cet endroit (habitats et activités professionnelles compatibles, tel que prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation qui encadre le développement futur du lotissement ;

. **le conseil municipal** de la commune de Billère dans sa séance du 15 juin 2021 a donné un **avis favorable** à cette opération de mise en concordance ;

. **aucune objection ou opposition** n'ont été portées à la connaissance du commissaire-enquêteur durant la phase d'enquête publique ;

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

Pour tous ces motifs,

Le commissaire-enquêteur émet en conséquence

un avis favorable

pour le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La société Linière des Pyrénées » avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Bidos le 15 octobre 2021

Le commissaire-enquêteur,

Jean-Pierre NOBLET

Envoyé en préfecture le 17/12/2021
Reçu en préfecture le 17/12/2021
Affiché le
ID : 064-216401299-20211214-2021_12_03-DE

ANNEXES

1. Arrêté organisant l'enquête publique
2. Plan cadastral du lotissement « Société Linière des Pyrénées »
3. Délibération du conseil municipal en date du 15 juin 2021
4. Publicité dans la presse locale
5. Certificat d'affichage en mairie