

# Plan local d'urbanisme (PLU) Modification n°2

## **Bizanos**

*(Pyrénées-Atlantiques)*

---

### **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*André Etchelecou*

---

La commune de **Bizanos** fait partie des 31 communes constituant la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP), un cadre institutionnel adapté pour traiter des enjeux qui dépassent les seules frontières communales. Bizanos fait encore partie du « cœur de pays » du Grand Pau depuis 2015, et, à ce titre, soumise aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) que le Syndicat Mixte du Grand Pau est chargé de faire appliquer. De plus, la commune de Bizanos doit faire respecter un Plan de Prévention des Risques liés aux inondations (PPRi) défini par l'Etat. Enfin, d'ici 2020, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) se substituera aux PLU de toutes les communes de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées.

Ainsi, apparaît une situation tout en transition qui tend à considérer que les enjeux territoriaux doivent être traités selon une approche plus globale et plus élargie territorialement que le seul périmètre communal. Logiquement, la compétence communale pour le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été transférée à la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) qui est donc l'Autorité Organisatrice (AO) de l'enquête publique portant sur le projet de deuxième modification du PLU de Bizanos approuvé en 2012 et modifié une première fois en 2016.

#### **Un contenu conséquent de modifications ...**

Le contenu du projet de modification n°2 mis à l'enquête publique apparaît conséquent : des changements de vocation de zones, des modifications relatives à des activités commerciales (ZAC Pau-Auchan, Aparicio), à des emplacements réservés (16 pour améliorer la mobilité), pour des espaces verts, des perspectives de logements nouveaux (abords du stade municipal, quartier Dehousse), des aménagements pour activités sportives, commerciales, artisanales entre gave de Pau et Gare SNCF. L'ensemble est assorti de modifications réglementaires accompagnées de modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La procédure de révision ne serait-elle pas plus adaptée au contenu des changements projetés ? La CAPBP précise que les orientations du PADD ne sont pas modifiées, et que les modifications du projet mis à l'enquête publique n'ont pas d'incidence sur les servitudes d'utilité publique, sur les équipements et les réseaux existants. Le projet de modification n°2 du PLU de Bizanos, malgré l'importance apparente du nombre des modifications projetées, est, de fait, plus un ensemble d'ajustements aux réalités de terrain qu'un ensemble mettant en question les orientations du PADD.

#### **Un contexte singulier avec la préparation du futur PLUi**

L'enquête publique sur la modification n°2 du PLU de Bizanos s'est déroulée dans le cadre de cette situation singulière où la connaissance des réalités de terrain est principalement dépendante de la compétence communale, notamment de ses services techniques, mais avec des obligations prescriptives issues de l'intercommunalité (CAPBP mais aussi Pays du Grand Pau avec le Syndicat Mixte du Grand Pau – SMGP), et soumis au pouvoir régalié de l'Etat notamment pour l'obligation de compatibilité au Plan de Prévention du Risque d'inondations (PPRi).

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat de participation très positive tant de la part de Monsieur le Maire de Bizanos, de ses Services techniques, des Services techniques de la CAPBP, des Services de l'Etat, mais aussi avec de relatives incertitudes du fait de trois éléments liés à une situation de transition : transition pour le passage d'un PLU à un PLUi – d'ici deux ans -, transition pour un projet intercommunal dénommé « Rives du Gave » qui n'est qu'en partie programmé et dont les effets pour la commune de Bizanos sont conséquents en terme d'aménagements, transition pour un PPRi en cours de révision donc non opposable à la date de l'enquête publique du PLU de Bizanos mais dont on a dû tenir compte dans le contenu du PLU modifié.

#### **Une procédure électronique à rendre plus efficace pour une meilleure concertation**

La durée de l'enquête publique a été de 44 jours, du 10 avril au 23 mai 2018 pour tenir compte des nombreux jours fériés et des « ponts » de cette période. La publication du dossier d'enquête publique sur les sites numériques de la CAPBP et de la ville de Bizanos a été faite correctement avec la possibilité de télécharger pour tout un chacun le dossier. Il n'y a pas eu de registre numérique mais une adresse électronique dans laquelle on pouvait déposer une observation avec des pièces jointes. Toutefois, on a pu constater que l'accès à l'adresse électronique n'a pas été toujours aisé. Il importe que la CAPBP fasse un gros effort pour que l'accès informatique soit le plus aisé possible pour le public et qu'un registre numérique soit créé. Ce sera l'objet de la 1<sup>ère</sup> recommandation.

L'intéressement à la modification n°2 du PLU de Bizanos tant de la part des personnes publiques associées que du public a été très modéré. Malgré l'importance apparente des changements, le peu de modifications et d'objectifs clairs a pu conduire à une retenue certaine d'autant que le PLUi est en cours d'élaboration avec un échéancier très rapproché. Les observations du public concernent trois types de cas : l'amélioration de la fluidité de la circulation à la rue des frères Cousté par une demande de mise à double sens, la densité d'habitations et la mixité sociale pour une parcelle à construire (32 logements prévus dont 10 logements sociaux alors que les propriétaires souhaitent au plus 8 logements avec une mixité sociale moindre), les nouvelles contraintes du PPRi en cours de révision. Le Commissaire-enquêteur suggère que les dispositions préconisées dans le dossier d'enquête soient maintenues, justifiées par l'intérêt général.

**A préciser : Rives du Gave, Logements, Risques liés à l'eau**

Pour l'essentiel, les modifications projetées dans le dossier de modification n°2 du PLU de Bizanos sont des ajustements conformes aux dispositions du SCoT. Cependant, trois ensembles ont nécessité des éclaircissements, le dossier d'enquête publique étant jugé trop elliptique par le Commissaire-enquêteur : le projet « Rives du Gave », le Programme Habitat, le zonage des risques liés aux inondations. A cet effet, trois entretiens avec le Maire de Bizanos et deux réunions de trois heures chacune avec les Services de la CAPBP et de l'Etat ont été jugés utiles pour la bonne information du public.

Ainsi :

- Le projet « Rives du Gave » de la commune de Bizanos porte encore sur les communes voisines de Pau, Mazères-Lezons, Gelos. Ce sont 250 ha pour une rénovation de la zone de la gare SNCF, un parc naturel urbain, un village pour des artisans, une requalification du secteur Dehousse, des compléments d'aménagement dans le secteur du Stade d'Eaux vives. Bizanos est principalement concernée par les trois dernières composantes. La modification n°2 de son PLU transforme pour cela 10,46 ha d'une zone 2AU en une zone 1AU. Les informations recueillies à la suite des diverses consultations sont assez précises pour les projets relatifs à la seule commune de Bizanos : la requalification du quartier Dehousse avec notamment 250 logements, un EHPAD, une nouvelle école du sport, un nouveau bassin lacustre, un stade pour BMX, des parkings, une voie verte le long du canal Heid. Toutefois, le projet « Rives du Gave » étant intercommunal, il serait logique que ce projet soit traité selon un programme global portant sur les quatre communes avec des aménagements et équipements complémentaires pour une cohésion d'ensemble. Ce projet doit logiquement être finalisé dans le cadre d'un PLUi. Ce sera l'objet d'une deuxième recommandation.

- Le programme Habitat pour la commune de Bizanos n'a pas un contenu très clair avec même des nombres de logements qui paraissent contradictoires selon les sources (voir le Rapport d'enquête publique pp. 21-22). Le dossier d'enquête publique précise qu'il faut « dégager 928 nouveaux logements en 15 ans » (dossier d'enquête publique - Rapport de présentation modifié p. 353), le Programme Local de l'Habitat (PLH) fixe un objectif de 1048 logements, mais la délibération du conseil municipal de Bizanos du 11 décembre 2017 fixe 150 logements nouveaux pour les six prochaines années avec priorité pour le quartier du Stade (Annexe 19 du Rapport d'enquête publique pp. 84-86), la CAPBP précise qu'il est projeté 250 logements pour le quartier Dehousse. Tout cela avec une densité de logements et un taux de mixité sociale qui ont été contestés (cf. les trois observations pour la parcelle UF2 Annexes 26-27 du Rapport d'enquête publique pp. 98-103). Une troisième recommandation sera faite pour des précisions sectorielles avec échéancier et règles de mixité sociale.

- Le zonage des risques liés aux inondations est l'objet d'un PPRi. Il possède la caractéristique d'être opposable aux documents d'urbanisme et aux demandes d'autorisation (notamment pour les permis de construire). C'est l'Etat seul qui identifie et cartographie les secteurs à risque selon trois catégories : inconstructibles, constructibles avec prescriptions, constructibles. Trois difficultés n'ont pu être qu'en partie levées : les enquêtes publiques séparées (et concomitantes) sont nécessaires car PLU et PPRi sont établis par deux compétences distinctes ; l'extension des secteurs inconstructibles est liée à la hausse du niveau des crues exceptionnelles (centennales) ; un ajustement à l'inconstructibilité peut être possible pour les projets retenus d'intérêt général. Sans mettre en question la nécessité pour l'Etat de prévenir au maximum les risques pour les personnes, il sera fait une dernière recommandation pour que soit mise en place, de préférence à l'échelle intercommunale, une cellule technique de veille qui sera chargée, préalablement à une décision, d'évaluer les incidences de tout projet d'aménagement ou de modification de la configuration des sols qui pourrait aggraver *en aval* les risques liés à l'eau.

Au total,

Considérant que, pour la zone d'aménagement commercial « ZACOM Pau-Auchan », la création d'un zonage UYz représentant une surface de 16,88 hectares accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de modifications de règlement est conforme au Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT

Considérant que le secteur commercial « Aparicio » à l'Ouest de la « ZACOM Pau-Auchan » doit faire l'objet d'une restructuration selon une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiée en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la « ZACOM Pau-Auchan »

Considérant que, pour la Plaine des Sports du Hameau, le changement de zonage UY en UE concernant 1,48 ha doit permettre la réalisation d'opérations au caractère ouvert et paysagé

Considérant que la suppression des espaces verts protégés sur la parcelle AB n°252, 9300 m<sup>2</sup> d'espaces verts et d'alignements d'arbres, seront compensés par la création de trois grands bassins de rétention paysagés, d'arbres sur les parkings, et par la création d'une voie verte

Considérant que 16 emplacements réservés sont destinés à améliorer la circulation, les cheminements pédestres, à sécuriser les passages sur les voies ferrées

Considérant que 1 emplacement réservé est destiné à la réalisation de logements aidés sur la parcelle A0 466 (598m<sup>2</sup>)

Considérant les réponses apportées par l'Autorité organisatrice (la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées) aux observations des Personnes publiques associées et du public

Considérant que les réponses apportées par les Services de l'Etat au sujet de l'extension des zones réglementées dans le projet de révision du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) sont conformes à l'intérêt général pour la sécurité des personnes et des biens

Le Commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE au projet de deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de Bizanos, qui répond à des ajustements dans l'intérêt général compatibles avec le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans l'optique du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), avec toutefois quatre recommandations :

- l'augmentation de la participation et de la concertation des citoyens peut être améliorée en facilitant les dépôts d'observations par l'établissement d'un registre numérique sur le site internet de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées
- pour le projet « Rives du Gave », il est nécessaire de confirmer et compléter les précisions apportées par les Services administratifs de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées par une délibération à caractère opérationnel sur le contenu du programme d'aménagement et de requalification
- pour les logements, une clarification est à apporter, selon les secteurs géographiques, sur le nombre de logements et le degré de mixité sociale exigé
- pour la sécurité des résidents, il faut veiller à ce que, en appui au Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI), de nouvelles modifications de territoire n'aggravent pas les risques liés aux inondations pour la commune de Bizanos. Une veille technique doit être assurée pour minimiser l'étanchéification des sols, pour assurer un bon écoulement des eaux en situation de crues, pour un bon entretien des ripisylves et des couverts végétaux.

le 11 juin 2018



André Etchelecou  
Commissaire enquêteur