

REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 9 JUILLET 2015

COMPTE-RENDU

Le Conseil communautaire s'est réuni le jeudi 9 juillet 2015 à 19 H 30 au siège de la Communauté de communes du Pays de Nay à Bénéjacq, sous la présidence de M. Christian PETCHOT-BACQUÉ, Président.

1° - APPEL

2°- INFORMATION DU CONSEIL

- **Agenda :**

- **Inauguration véloroute** : samedi 29 août à 11 heures.

- **SCoT :**

- o Séminaire des élus pour le SCoT (DOO/DAC) : jeudi 22 octobre à 18 H 30.

- Prochain Conseil communautaire : octobre

- **Retour de la réunion publique SCoT du 30/06/2015** : seulement 2 habitants ont participé à cette réunion. En revanche, il a pu être constaté depuis 3 ans une importante participation des chefs d'entreprises, agriculteurs, commerçants, associations ... Il serait toutefois souhaitable de parvenir à mobiliser davantage d'habitants.
- **Réunion publique Arbéost du 1^{er}/07/2015** : remarquable participation de la population, réunion très riche d'échanges.
- **Service Urbanisme-Droit des sols** : il est entré en fonction le 1^{er}/07. La veille, réunion de calage technique importante avec les secrétaires de mairie.
- **Plan paysages** : plusieurs panneaux de l'exposition publique sont visibles dans la salle. Cette exposition va circuler dans les communes dans les prochains mois, au titre de la concertation publique SCoT mais aussi et surtout dans le cadre des actions du plan paysage où l'information et la sensibilisation de la population et des professionnels sera essentielle.

3° - NOMINATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE : M. CASSOU

Examen des questions inscrites à l'ordre du jour.

Le Président rappelle l'ordre du jour unique de cette séance. Il s'agit dans un 1^{er} temps d'approuver le principe du recours à des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP). Les dossiers seront ensuite présentés au Conseil communautaire du mois d'octobre.

S. CASTAGNAU indique que la commission SAFER n'a pas souhaité retenir la candidature de la Communauté de communes pour l'acquisition d'un ensemble immobilier agricole en vue d'un échange de terrains dans le cadre du développement foncier économique.

Il précise que les périmètres ne seront établis de manière définitive qu'après avoir rencontré l'ensemble des maires concernés. Les cartes annexées aux projets de délibération ne sont donc pas définitives.

Puis il donne la parole à **F. GONNET**, chargé de mission économique, pour présenter le travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du schéma des zones d'activité.

F. GONNET rappelle que ce travail a été présenté à la Commission développement économique du 11 juin 2015 et au Bureau du 29 juin 2015. L'un des enjeux du SCoT serait de dégager 50 ha de terrains à vocation économique dans les 15 années à venir.

Il rappelle les démarches engagées : travail sur les documents d'urbanisme des communes pour identifier le foncier à vocation économique, questionnaire envoyé à toutes les mairies, rencontres avec les maires et adjoints concernés.

Il précise que certaines communes disposant de zones d'activité sans possibilité d'extension ne sont pas cartographiées sur les documents présentés (Bourdettes, Bordes, Coarraze, Nay). Seuls sont donc présentés les secteurs à enjeu d'ouverture à l'urbanisation économique :

Sur la zone Boeil-Bezing/Angaïs, ont été identifiés :

- Angaïs, 3,8 ha
- Boeil-Bezing, 6,19 ha, dont une partie qui figurait déjà en zone à vocation économique.

L'impact paysager est à prendre en compte dans le cadre du SCoT, en relation avec les élus. Cette zone bénéficie d'un fort potentiel, les entreprises étant à la recherche de terrains aux abords de la RD 938.

M. DUFAU informe les délégués que le PLU de la commune de Boeil-Bezing a fait l'objet d'un recours de la Préfecture.

H. VIGNAU indique que la commune d'Angaïs va entamer une démarche de révision de son PLU.

Sur la zone Baudreix (sortie Baudreix direction Boeil-Bezing) : 6,8 ha.

Il s'agit de zones déjà classées en 2AU dans le PLU.

M. DUFAU souhaite être associé à cette discussion en raison de l'impact direct sur la commune de Boeil-Bezing, l'accès étant difficile. Il est toutefois signalé que cette zone serait tournée plutôt vers des activités artisanales qu'industrielles, ce qui devrait occasionner moins de nuisances. Les vocations des zones seront à préciser ultérieurement.

Sur la zone Arros de Nay : entre 1,6 ha et 2,8 ha.

La surface n'est pas encore totalement définie (travaux en cours avec la commune).

Sur la zone Lagos : 3,2 ha, dont ouverture à l'urbanisation d'1,2 ha. Zone à vocation plutôt artisanale.

Sur la zone Igon : 6,7 ha, dont ouverture à l'urbanisation de 3,7 ha. La question de la dangerosité des accès devra être considérée.

Sur la zone Asson : 2 secteurs identifiés au choix :

- 3,8 ha, dont ouverture à l'urbanisation de 3,3 ha (face à la déchetterie)
- Ou 5,6 ha, dont ouverture à l'urbanisation de 5,3 ha (sortie du bourg direction Bruges).

Sur la zone PAE Monplaisir :

- Bénéjacq : 19 ha, dont ouverture à l'urbanisation de 12,5 ha
- Coarraze : 33 ha, dont ouverture à l'urbanisation de 11 ha
- Mirepeix : 3,6 ha – Pas de possibilité d'ouverture à l'urbanisation.

En résumé, 45 à 50 ha seraient proposés en ouverture à l'urbanisation économique.

A. VIGNAU revient sur la présentation de la zone PAE Monplaisir, les parcelles de deux entreprises beustaises, Biraben et Laguilhon, étant concernées par le projet de DUP. Il précise que l'une de ces entreprises a un projet d'agrandissement à court ou moyen termes, avec transfert de son entreprise, l'autre ayant un projet de construction de nouveaux bâtiments. Il souhaite savoir si des rencontres ont été organisées avec les responsables.

Le Président répond par l'affirmative et indique que la commission Développement économique pourra adapter le périmètre en fonction des projets de ces sociétés à partir du moment où ils sont avérés. Les terrains concernés pourraient ainsi être ôtés du périmètre de DUP.

S. CASTAIGNAU déclare que chacun est bien conscient de l'évolution de la vie des entreprises dans le temps. Les projets de DUP peuvent évidemment évoluer en fonction. Il confirme que la commission concernée fera des propositions qui seront ensuite présentées en commission Finances puis aux membres du Bureau et du Conseil communautaire.

Il précise que la SAFER et la Chambre d'agriculture ont été informées du projet d'extension de la zone économique du PAE Monplaisir et sollicitées pour avis.

J. SAINT-JOSSE indique qu'il a réuni le Conseil municipal sur cette question de DUP, préalablement à la séance du Conseil communautaire du jour. Il est bien conscient de la nécessité de disposer de terrains économiques, mais il rappelle que la procédure de DUP appliquée il y a vingtaine d'années à Coaraze a marqué de nombreuses familles, ayant été plus imposée que concertée. Pour cette raison, la commune de Coaraze préfère s'abstenir sur ce dossier.

1° - Foncier économique : extension du PAE Monplaisir

(Rapporteur S. CASTAIGNAU)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur ce total, il est également prévu de dédier une surface limitée (3 000 m²) à la réalisation de l'extension de la déchèterie de Coarraze, rendue indispensable pour répondre aux normes réglementaires.

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

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

La Communauté de communes entend prioriser les négociations amiables mais, compte tenu de l'importance et de l'antériorité (2007) du projet pour son territoire, il est nécessaire de prévoir la possibilité de procéder aux acquisitions foncières par voie d'expropriation si les négociations amiables en cours et à venir devaient échouer.

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

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

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

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

(Adoption à la majorité – 4 abstentions).

2° - Foncier économique : projet de zone d'activité sur la commune de Lagos

(Rapporteur S. CASTAIGNAU)

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

Le projet de SCoT du Pays de Nay, engagé en 2012, place en priorité d'action immédiate l'anticipation des opportunités et besoins de développement des entreprises et filières avec la création d'une nouvelle offre immobilière (délibération du 17 février 2014 sur les orientations du PADD). Dans la phase actuelle de préparation du PADD, l'objectif d'une inversion de la tendance sur les dix prochaines années est fixée, avec l'objectif de mobiliser du foncier pour l'accueil des entreprises industrielles, artisanales, commerciales et de services. Une prévision d'une cinquantaine d'hectares est proposée.

En termes de localisation, cette nouvelle offre foncière économique devra irriguer l'ensemble du territoire et prendre en compte la présence des infrastructures de transports et numériques, des équipements et services, et la proximité des centralités. Elle devrait correspondre à une superficie minimale suffisante, permettant un aménagement cohérent et un équilibre économique pour le déploiement d'une offre de services aux entreprises.

Ces espaces seront situés, le plus possible, dans les zones des documents d'urbanisme dédiées et en extension, si possible, des espaces d'activités existants. L'extension du PAE Monplaisir, en particulier, sera un objectif prioritaire du SCoT, même si cette extension ne pourra pas répondre à l'ensemble des besoins.

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

A ce stade, et dans l'attente de la finalisation de ce travail de recensement, l'offre foncière économique territorialisée du Pays de Nay fait apparaître des potentialités ou des opportunités dans plusieurs communes et secteurs, dont un secteur sur la commune de Lagos (zone Uy, plan ci-joint).

Cette zone s'étendrait sur environ 3,2 ha, sur lesquels seront réalisés des lots économiques viabilisés par la CCPN. L'objectif principal est la création d'espaces économiques destinés à la construction d'établissements d'activités (tertiaires, commerciaux, artisanales, industrielles, etc.).

La Communauté de communes entend prioriser les négociations amiables mais il est nécessaire de prévoir la possibilité de procéder aux acquisitions foncières par voie d'expropriation si les négociations amiables en cours et à venir devaient échouer ;

Afin de réaliser ce projet, compte tenu de l'absence de maîtrise foncière de la CCPN, il est donc proposé d'approuver le principe de recours à une procédure de DUP pour réaliser une zone d'activité sur la commune de Lagos.

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

1. périmètre définitif des parcelles concernées (à arrêter avec la commune)
2. dossier relatif à l'enquête parcellaire (à finaliser)
3. notice explicative du projet (à établir)
4. plan de situation (à établir)
5. plan général des travaux et caractéristiques principales des ouvrages (à établir et à soumettre à la prochaine Commission développement économique et emploi)
6. appréciation sommaire des dépenses (à établir)
7. le cas échéant, le dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (rapport de présentation, plan de zonage, règlement).

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

(Adoption à la majorité – 3 abstentions).

La séance est levée à 20 H 30. **Le Président** souhaite de bonnes vacances à tous et invite les délégués à partager un buffet.