

Département des Pyrénées-Atlantiques
Commune de BORDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

1a – Notice de présentation

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision	04/10/16	04/12/18	17/09/19
Modification Simplifiée n°1	12/11/19	-	-

Le Maire,
Serge CASTAIGNAU

S O M M A I R E

1 Introduction et composition du dossier

2 Le contenu du projet de modification simplifiée

3 La justification de la procédure de modification simplifiée

4 Consultation des personnes publiques et mise à disposition du public

1. Introduction et composition du dossier

La commune de Bordes a approuvé la révision n°1 de son Plan Local d'Urbanisme, afin de le rendre compatible avec le SCoT du Pays de Nay, par délibération du 17 septembre 2019.

La commune de Bordes est une commune située au nord de la Communauté de Communes du Pays de Nay, à 13 kms de la commune de Pau.

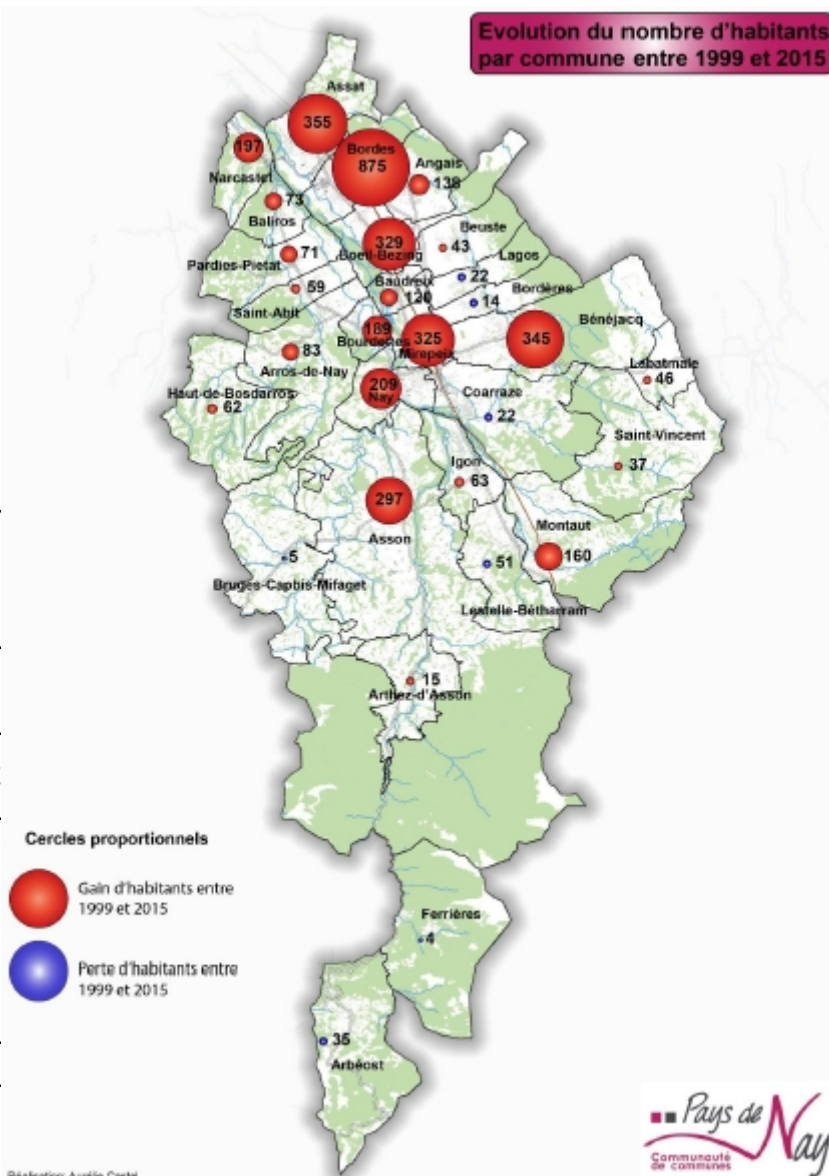
La commune possède en 2016 une population totale de 2 905 habitants, soit une hausse de 925 habitants depuis 1999 (+47%).

La commune est caractérisée par la présence de l'usine SAFRAN, spécialisée dans l'aéronautique, qui représente le principal employeur du territoire avec plus de 2 500 salariés. Le tissu économique est très développé et constitue un pôle d'emplois majeur pour le Béarn.

Le développement important de la commune s'est traduit par un développement urbain conséquent et la réalisation de nombreux logements ou équipements. Récemment, la résidence Terre d'Envol a permis d'accroître la capacité en matière de logements des jeunes. Un nouveau terrain de sport a été réalisé. Des nouvelles halles ont en outre été inaugurées en octobre 2019 afin de redynamiser le centre-bourg et son tissu commercial.

Très prochainement, la réalisation de la halte ferroviaire favorisera le développement des déplacements alternatifs à l'automobile en direction et depuis Pau et Nay.

Ce développement urbain est désormais encadré par le Plan Local d'Urbanisme de la commune dont la révision a été approuvée le 17 septembre 2019.



Conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, les élus de la commune de Bordes ont décidé de mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée n°1 de leur Plan Local d'Urbanisme, par délibération du 12 novembre 2019, pour modifier les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques au sein de la zone Uyd et de permettre le développement économique et l'emploi.

Le dossier de modification simplifiée, tel qu'il se présente, est composé :

- des pièces administratives (délibérations, insertions, avis des personnes publiques...),
- d'une notice de présentation, présentant le contexte, le contenu et la justification de la procédure,
- du règlement du Plan Local d'Urbanisme avant et après la modification simplifiée n°1.

2. Le contenu du projet de modification

Le projet de modification simplifiée porte uniquement sur la zone Uyd située au nord-est de la commune, au sein de secteurs urbanisés, et réservée aux activités artisanales, de bureaux et de services.

Cette zone urbaine, directement urbanisable et d'une superficie de 1,3 hectares, a été identifiée, dans la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 septembre 2019, comme présentant un enjeu pour l'implantation d'entreprises artisanales, de bureaux et de services. Les 2 sites identifiés sont situés l'un à l'est du giratoire, avenue de la Bigorre, et l'autre à l'ouest du giratoire, avenue de Béarn (voir photo ci-dessous).



*Terrains de la zone urbaine Uyd concernés par le projet de modification
(avenue de la Bigorre en haut et avenue du Béarn en bas)*

Ainsi que les photos le montrent, les parcelles concernées sont de dimensions relativement modestes et justifient, au regard du paysage urbain environnant, une certaine densité de l'occupation du sol.

Plusieurs entreprises artisanales et de services en phase de développement (imprimerie et cabinet d'expertise-comptable) sont d'ores et déjà en projet d'installation sur le site à court terme, confirmant le potentiel qui avait été identifié.

Toutefois, les deux projets sont aujourd'hui bloqués en raison des dispositions de l'article 3 du règlement du secteur Uyd relatif à l'implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques. En effet, alors que les accès existants aux parcelles sont situés sur l'avenue de la Bigorre et l'avenue du Béarn, l'article 3 impose une marge de recul de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la route départementale 938 et ses annexes pour les constructions et les différentes occupations (dont les clôtures, espaces de stationnements, installations liées à la gestion des eaux pluviales ou usées).

Cette disposition rend inconstructible de fait plus de la moitié de chacun des deux parcelles concernée :

- 1 740 des 2 937 m² pour la parcelle située à l'est du giratoire (cadastrée section ZH n°288)
- 1 725 des 3 206 m² pour la parcelle située à l'ouest du giratoire (cadastrée section C n°1 821).

D'un point de vue juridique, cet effet pourrait être qualifié, s'agissant d'une zone urbaine destinée à la construction, d'erreur manifeste d'appréciation au regard de sa proportion sur chacune des deux parcelles. De surcroît, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) identifie bien le site comme pôle d'emplois à développer.

Le projet consiste donc à modifier les dispositions de l'article 3 du règlement du secteur Uyd afin de les adapter à la configuration du site et de ses différents enjeux, notamment liés au développement économique et à l'emploi.

Il est proposé, dans le cadre de la modification, que la marge de recul de 15 mètres ne soit plus appréciée à partir de l'emprise de la route départementale 938 et de ses annexes mais depuis l'axe de la route départementale 938 et l'axe de l'anneau circulaire du giratoire de la route départementale 938. Il est également proposé que les clôtures, espaces de stationnement et différentes installations techniques puissent être réalisées soit à l'alignement, soit en retrait.

Rédaction de l'article avant la procédure de Modification Simplifiée n°1 :

ARTICLE Uy3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes.

Dans le secteur Uyd, les constructions et occupations (dont les clôtures, espaces de stationnements, installations liées à la gestion des eaux pluviales ou usées) devront en outre respecter une marge de recul de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la route départementale 938 et ses annexes.

Proposition de rédaction après la procédure de Modification Simplifiée n°1 :

ARTICLE Uy3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes.

Dans le secteur Uyd, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 938 et de l'axe de la voie de l'anneau circulaire du giratoire de la route départementale 938. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les édifices implantés en continuité ou à l'alignement d'un édifice déjà construit sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes. Les clôtures, espaces de stationnements, installations techniques (gestion des eaux pluviales ou usées...) pourront être implantés à l'alignement de la voie ou en retrait.

L'ensemble des autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme, et notamment du PADD, du reste du règlement, du plan des zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas modifiées.

3. La justification de la procédure de modification

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, sous réserve qu'une procédure de révision ne s'impose pas.

L'article L. 153-31 définit le champ de la procédure de révision tel que suit, dès lors que le projet a pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet de modification simplifiée n°1 mis en œuvre par les élus de la commune de Bordes ne relève donc pas du champ de la procédure de révision.

La modification de l'article Uy3 du règlement afin de modifier les règles d'implantation, au sein du seul secteur Uyd, des constructions et occupations par rapport aux voies et emprises publiques ne change pas les orientations du PADD en vigueur. De même, aucune mesure de protection, aucun zonage A, agricole, ou N, naturels ne sont modifiés. Enfin, le projet n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation.

Conformément aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, la procédure de Modification Simplifiée peut être utilisée lorsque le projet n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit de majorer les droits à construire prévus à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification simplifiée peut donc être utilisée car la modification de l'article Uy3 du règlement afin de modifier les règles d'implantation, au sein du seul secteur Uyd, des constructions et occupations par rapport aux voies et emprises publiques ne se traduit par aucune augmentation ou réduction des possibilités de construction. En effet, le règlement de la zone urbaine Uyd favorise la constructibilité sans limitation notable à la densification urbaine.

Seul l'article Uy5 limite les possibilités de constructions en fixant l'emprise au sol maximum sur les parcelles à 80 %. Toutefois, dans la mesure où aucune limitation de hauteur des constructions n'est fixée par le règlement de la zone Uy, la surface de plancher constructible à l'échelle de chaque parcelle n'est pas limitée.

Dès lors, **la modification de l'article Uy3 du règlement, et plus précisément des marges de recul vis-à-vis de la route départementale 938 et de l'anneau circulaire de son giratoire, ne se traduit par aucune augmentation des possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Elle permet seulement de construire sur une emprise plus importante au sol, sans déroger aux dispositions de l'article Uy5 qui limite cette dernière à 80 % pour chaque parcelle.**

4. Consultation des personnes publiques et mise à disposition du public

La Modification Simplifiée n°1 sera notifiée au Préfet et aux personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme avant la mise à disposition du public du projet, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le projet sera mis à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune www.bordes64.fr du VENDREDI 13 DECEMBRE 2019 au VENDREDI 17 JANVIER 2019 aux jours et heures d'ouverture habituels, soit le lundi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 et le mardi et le jeudi de 9h00 à 12h00. Un registre de concertation sera mis à disposition du public afin de pouvoir recueillir de manière satisfaisante les observations des personnes intéressées.