

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

1b – Notice de présentation

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision	04/10/16	04/12/18	17/09/19
Modification Simplifiée n°1	12/11/19	-	28/01/20
Modification Simplifiée n°2	30/06/20	-	07/10/20

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 de son Plan Local d'Urbanisme, afin de le rendre compatible avec le SCoT du Pays de Nay, par délibération du 17 septembre 2019. Le document a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée, portant sur le règlement de la zone Uyd, approuvée le 28 janvier 2020.

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.

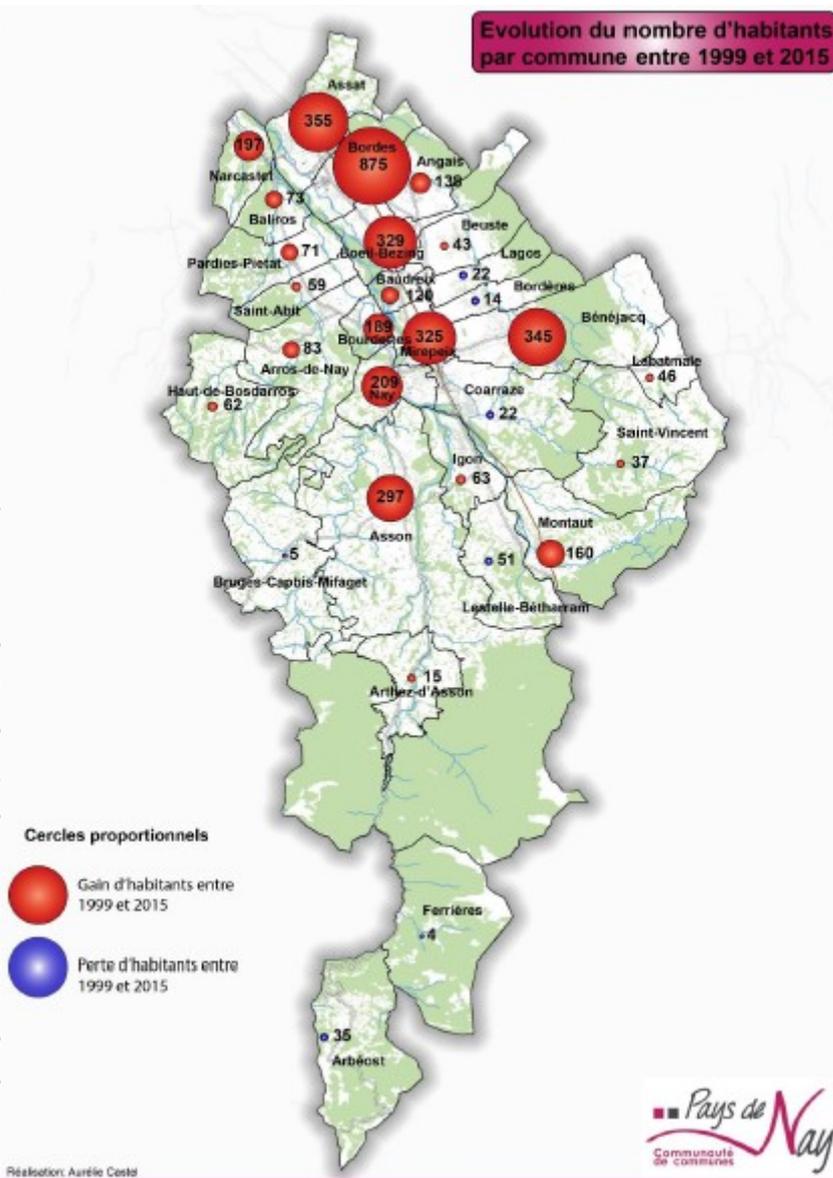
La commune possède en 2016 une population totale de 2 924 habitants, soit une hausse de 944 habitants depuis 1999 (+47%).

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'emploi 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, modifié le 28 janvier 2020.



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°2 de leur Plan Local d'Urbanisme, par délibération du 30 juin 2019 afin de modifier le zonage d'une zone urbaine située avenue Gaston Fébus, à proximité de la Mairie, afin d'y permettre le développement d'opération de logements collectifs. La Mairie, propriétaire du foncier, a en effet été sollicitée pour construire sur la parcelle n°1541 un habitat partagé intergénérationnel. Le zonage actuel, Ue, étant réservé aux équipements publics, d'intérêt collectif et de service public, il conviendrait de reclasser cet îlot d'une superficie globale de 0,75 hectares en zone Ub.

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,
- des plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme avant et après la modification simplifiée n°2,
- de l'annexe « Tableau Indicatif des Surfaces » avant et après la modification simplifiée n°2.

2. Le contenu du projet de modification

Le projet de modification simplifiée porte uniquement sur un îlot de parcelles situées avenue Gaston Fébus, à proximité de la Mairie. Il s'agit des parcelles cadastrées section B n°1418, 1541, 1544, 1545, 1547, 1549 et 1542 pour partie, pour une superficie globale de 0,75 hectares.

Ce site a accueilli un ancien centre de formation des apprentis (CFA), qui a été récemment démoli, ainsi que les photos ci-dessous le montrent. Le bâti est toutefois toujours mentionné sur le cadastre.



État du site concerné avant démolition



Vue actuelle Est du site

Ces parcelles sont actuellement classées en zone Ue, urbaine, destinée aux équipements publics, d'intérêt collectif et de service public.

La Mairie, propriétaire de l'ensemble du foncier, a en effet été sollicitée pour construire sur la parcelle n°1541 un habitat partagé intergénérationnel. Le zonage actuel, Ue, étant réservé aux équipements publics, d'intérêt collectif et de service public, il conviendrait de raccrocher cet îlot, composé des parcelles cadastrés section B n°1418, 1541, 1544, 1545, 1547, 1549 et 1542 pour partie, d'une superficie globale de 0,75 hectares, à la zone Ub située de l'autre côté de l'avenue. Le zonage Ub, à l'image de la résidence Terre d'Envol destinée au logement des jeunes, permettrait en effet la réalisation de ce projet.

Ainsi que les photos le montrent, les parcelles ont le caractère d'une zone urbaine, et sont entourées d'opérations de logements diversifiées, soit en habitat individuel ou collectif.

Résidence Terre d'Envol (à droite) et logements HLM (ci-dessous) jouxtant le projet



L'opportunité qui se présente à la commune permettrait ainsi de faire une opération de renouvellement urbain, sans consommation d'espaces agricoles et naturels.

Il est proposé, dans le cadre de la modification, de reclasser le secteur concerné en zone Ub, afin de permettre la réalisation d'opération de logements denses, dans la continuité du projet Terre d'Envol et des logements HLM situés à proximité immédiate.

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°2 mis en œuvre par les élus de la commune de Bordes ne relève donc pas du champ de la procédure de révision.

Le reclassement en zone Ub d'une partie de la zone Ue afin de favoriser la mixité et la diversité de l'habitat, sur une emprise limitée à 0,75 hectares, est sans impact sur 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. Le secteur présent en effet d'ores et déjà un caractère urbain, et le conservera. La réduction de la zone Ue de 0,75 hectares ne compromet pas la réalisation du programme d'équipements publics de la collectivité. Les objectifs de construction sur le site rejoignent enfin pleinement ceux du PADD en termes d'habitat.

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 le reclassement en zone Ub d'une partie de la zone Ue située Avenue Gaston Fébus ne se traduit par aucune augmentation ou réduction des possibilités de construction. En effet, le règlement des zones urbaines Ub et Ue favorisent l'un comme l'autre la densification urbaine.

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

La Modification Simplifiée n°2 a été notifiée au Préfet et aux personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme le 15 juillet 2020, avant la mise à disposition du public du projet, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le département des Pyrénées-Atlantiques a émis, par courrier en date du 24 juillet 2020 un avis favorable au projet.

La Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques a émis, par courrier en date du 12 août 2020, un avis favorable sous réserve de reclasser 0,75 hectares de zone Ub en zone A, agricole.

Le projet a été mis à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune www.bordes64.fr du LUNDI 17 AOÛT 2020 au VENDREDI 18 SEPTEMBRE 2020 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 a été mis à disposition du public afin de pouvoir recueillir de manière satisfaisante les observations des personnes intéressées. Aucune observation n'a été consignée sur le registre.