



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Reçu le

18. 03. 2019

Mairie de BORDES

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Aménagement, Urbanisme,
Risques

Unité Dire de l'État et mobilité

Affaire suivie par : David Donné
Téléphone : 05 59 80 87 55
Courriel : ddtm-saur@pyrenees-atlantiques.gouv.fr
Réf :

Pau, le 15 MARS 2019

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de Bordes

Objet : Avis de l'État sur PLU de Bordes

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué, pour avis à mes services, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal de Bordes le 4 décembre 2018. Les services de l'État associés ont été amenés à émettre diverses observations.

Le projet de PLU de Bordes est globalement satisfaisant et il amène des progrès en termes de réduction de consommation d'espaces par rapport au PLU en vigueur. En particulier, la surface cumulée des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) a augmenté d'environ 63 hectares (ha) au détriment des zones 2AU destinées à être aménagées à moyen ou long termes.

Toutefois, le projet de PLU appelle les remarques suivantes :

- la surface brute ouverte à l'urbanisation immédiate est estimée à 16,4 ha dans le projet de PLU alors qu'un examen du dossier conduit à relever 22 ha. Il s'avère donc indispensable de recalculer le potentiel brut réellement constructible,
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne sont pas suffisamment précises et prescriptives. Elles seront donc à revoir de façon à mieux exposer la manière dont la commune souhaite, dans le respect du PADD, les aménager.

Enfin, il paraît nécessaire de poursuivre la démarche de gestion économe de l'espace engagée par la commune, en retirant du zonage constructible certaines parcelles et en les reversant en espace NAF. Les parcelles concernées se situent en périphérie de l'enveloppe urbaine ainsi qu'au nord de la voie ferrée, ce qui représente au total une superficie d'environ 4,8 ha.

J'ai l'honneur de vous faire part ci-après de l'ensemble des observations reprises dans l'avis de l'État joint au présent courrier. Votre document pourra faire l'objet d'adaptations après l'enquête publique et avant son approbation par le conseil municipal.

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le secrétaire général,

Eddie BOUTTERA



Aménagement

Urbanisme

Risques

Planification

Avis de l'État

Commune de Bordes

Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

arrêté le 4 décembre 2018

Mars 2019

Date de prescription du PLU 04/10/2016



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture

des Pyrénées-Atlantiques

Direction départementale

des Territoires

et de la Mer



1. Observations d'ordre général :

La commune compte 2 854 habitants au 1^{er} janvier 2016 (source INSEE, population en vigueur au 1^{er} janvier 2019).

La commune se situe sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay (CCPN) et n'est pas couverte par un SCoT approuvé. Néanmoins, le SCoT du Pays de Nay, en cours, a été arrêté le 17 septembre 2018 et nécessitera la compatibilité des documents d'urbanisme de ses communes membres.

Actuellement, la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat (PLH).

Le développement de la commune doit tenir compte du schéma départemental d'accueil et de l'habitat des gens du voyage, approuvé le 06 septembre 2011 sur le volet « aménagement des aires » et le 16 mai 2013 sur le « volet social ».

2. Observations thématiques :

2.1 La prise en compte des principes définis par les articles L. 101-1 et 2 du code de l'urbanisme

2.1.1 Les choix d'aménagement retenus et la gestion économe de l'espace

Le cadrage du projet de SCoT

Le projet de SCoT qui est établi jusqu'à l'horizon 2035, fixe pour la commune de Bordes un objectif démographique de 425 habitants supplémentaires associé à une production de 200 logements nouveaux pour lesquels 10 hectares (ha) seront nécessaires. Le projet de SCoT indique également que 3 ha seront consacrés aux activités et que la consommation réelle de nouveaux espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) devra être en deçà de 7,15 ha sur la durée du PLU, hors prise en compte de la rétention foncière.

Les objectifs du SCOT ramenés à l'échelle du projet de PLU (période de 11 ans) se résument ainsi :

PROJET DE SCOT	horizon 2035 (15 ans)	horizon 2030 (11 ans)
objectif démographique	+ 425 habitants	+ 312 habitants
besoins en logements	200	143
objectif de consommation d'espace lié à l'habitat	10 hectares	7,3 hectares
objectif de consommation d'espace lié aux activités	3 hectares	2,2 hectares

Le projet de PLU

La commune souhaite accueillir 400 habitants supplémentaires d'ici 2030 (soit un taux de croissance démographique de + 1 % par an). Pour cela, elle envisage la création de 160 logements neufs (occupation moyenne de 2,5 personnes par logement) et estime que 16,4 ha (sans rétention foncière) seront nécessaires à leur production (environ 10 logements/ha).

Consommation foncière (avec rétention) affichée dans le document

Sur la base d'un coefficient de rétention foncière¹ de 2, la commune retient 10,85 hectares pour les besoins en habitat (8,71 ha en densification et 2,14 ha en extension) et 1,05 hectares pour les activités économiques et équipements (0,41 ha en densification et 0,64 ha en extension), soit un potentiel total de 11,9 hectares (7,1 ha en zones U et 4,8 ha en zone 1AU).

Le projet de PLU indique également que 2,78 ha se situent en extension aux dépens des espaces NAF et qu'au sein l'enveloppe urbaine, 9,12 hectares viennent en densification et comblement des « dents creuses ».

De manière récapitulative :

	Extension	Densification	Total
Habitat	2,14 ha	8,71 ha	10,85 ha
Activités	0,64 ha	0,41 ha	1,05 ha
	2,78 ha	9,12 ha	11,9 ha

Cependant, un examen du dossier conduit à relever une surface brute destinée à l'habitat de 22 ha (zones U et 1AU) et non de 16,4 ha. Comme le détaille le tableau ci-dessous, une différence de 5,6 ha est constatée sur les surfaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine (zone U).

	Superficie affichée (projet PLU)	Superficie réévaluée
Zone U (habitat)	11,6	17,2
Zone 1AU (habitat)	4,8	4,8
Bilan constructible en ha	16,4	22

En conséquence dans une logique de gestion économe des sols, il paraît nécessaire de retirer du zonage constructible certaines parcelles et de les reverser en espaces NAF:

- en périphérie de l'enveloppe urbaine (soit un total de 1,05 ha):

- ✓ parcelle ZD0153 au sud-est de Turboméca, en limite de territoire communal,
- ✓ parcelles ZD0194 partielle, 567, pour la partie constituant un second rideau d'urbanisation (limite communale sud-est),
- ✓ parcelles ZE0087, 0088, en bordure de la voie ferrée.

- au nord de la voie ferrée (soit un total de 3,7 ha) :

- ✓ parcelles ZE0200, 0300 et 0052 partielles (OAP Rue du Bois – Rue des Pyrénées),
- ✓ parcelles ZE0275, 0057 et 0058 (OAP Rue du Bois – Rue des Pyrénées),
- ✓ parcelles ZE0171 et 0026 (OAP Gare),
- ✓ parcelles ZE0033 et 0016, à diminuer (OAP Gare) ;

Au final, la superficie totale des zones à reverser en espace NAF est évaluée à environ 4,8 hectares.

¹ Il convient de préciser que le taux de rétention foncière n'est appliqué que sur les zones urbaines situées au sud de la voie ferrée et n'est pas différencié en fonction de la localisation des terrains en centre bourg ou en périphérie.

Malgré les observations précédentes, le projet de PLU amène des progrès en termes de consommation d'espace rapport au PLU en vigueur. En effet, la surface cumulée des espaces NAF a augmentée d'environ 63 hectares au détriment des zones 2AU destinées à être aménagées à moyen ou long termes : la superficie totale des espaces NAF passant désormais de 428 ha à 491 ha.

On notera aussi que la commune entend poursuivre ses efforts de réduction de la consommation foncière en prévoyant une diminution de la taille des parcelles de 800 m² à 650 m².

2.2 Le logement

Le besoin en logements

La production de 160 logements semble surévaluée mais cela s'explique par une projection démographique ambitieuse (+ 400 habitants) au regard des objectifs du SCoT (+312 habitants).

La commune dispose d'un faible taux de vacance de logements (5,7 % du parc total de logements, soit 64 logements). Toutefois, il serait intéressant d'étudier la possibilité de réhabiliter une partie des logements en vacance de longue durée de sorte à diminuer la part de logements neufs à construire.

Le logement social

Il est regrettable que la question du logement social ne soit pas abordée dans le projet de PLU alors que le PADD entend diversifier la production de logements. Certes, la commune compte 95 logements locatifs sociaux (9 % du parc de résidences principales) mais il serait intéressant d'aborder ce sujet dans le document de PLU et d'étudier la production de logements sociaux à proximité des lignes de transports en commun y compris sur le projet de halte ferroviaire.

L'accueil et l'habitat des gens du voyage

Le projet de PLU ne fait pas apparaître d'aire de grand passage. L'absence d'emplacement devra être justifiée en indiquant la localisation arrêtée au niveau de l'intercommunalité.

2.3 La prise en compte des risques

La prise en compte du risque inondation

La commune est couverte par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé le 5 août 2005 et se situe dans le périmètre du Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) du Gave de Pau.

La commune qui est répertoriée, dans l'atlas départemental des zones inondables (4e phase, réalisée en 1999 par Saunier pour le Lagoin et le Gave) a été affectée par la crue du Gave de Pau de juin 2013.

Une étude hydraulique, menée par le bureau d'études ARTELIA sur le Gave et ses principaux affluents a été réalisée et intégrée au sein de la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'inondation (SLGRI) portée par le Syndicat Mixte du Bassin du Gave de Pau. L'étude prend pour référence une crue centennale modélisée et propose notamment la mise en place d'une digue pour protéger le site de Turbomeca et des lotissements situés en zone inondable.



2.4 La salubrité publique

Assainissement collectif

La station d'épuration d'Assat qui reçoit les effluents de Bordes devrait théoriquement permettre d'absorber et traiter les effluents dus à l'extension de l'urbanisation.

Assainissement non collectif

Les secteurs desservis par un assainissement collectif devront être prioritairement être urbanisés. L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles en assainissement non collectif devra être analysée au vu des possibilités d'épuration des effluents par le sol (l'assainissement autonome peut éventuellement être source de pollutions diffuses).

Eaux pluviales

La communauté de communes du Pays de Nay a réalisé une étude de zonage ainsi qu'un schéma directeur des eaux pluviales. Ces documents ont été approuvés le 2 juillet 2018 et le projet de PLU indique tenir compte des recommandations réglementaires du schéma directeur.

Eau potable

Le règlement du PLU autorise en zones A et N la possibilité d'alimentation par des sources propres. Il est utile de rappeler que le développement de l'urbanisation doit reposer sur une alimentation en eau potable par le réseau public afin de garantir l'approvisionnement du logement sur le plan quantitatif et qualitatif. En outre, pour des raisons sanitaires et de préservation de la ressource, le développement de l'urbanisation avec ressource autonome ne doit pas être encouragé.



3. Observations relatives aux différents documents composant le dossier de PLU :

3.1 La composition du dossier

Le dossier du projet de PLU arrêté comprend l'ensemble des pièces prévues par l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme : rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, orientations d'aménagement et de programmation et annexes informatives.

3.2 Le rapport de présentation

Remarques sur le potentiel constructible

Le potentiel ainsi que le résiduel constructible devront être clairement affichés dans le rapport de présentation. Ce dernier pourra utilement être complété d'un tableau récapitulatif où apparaissent les surfaces disponibles pour chacune des zones.

Remarques sur la production de logements

Le document devra être actualisé sur la production de logements. Il devra notamment intégrer la période 2008/2017 (données Sitadel) au cours de laquelle 295 logements ont été autorisés (soit 29,5 logements par an).

Remarques relatives à l'assainissement non collectif

Il n'y a pas d'indication de surface minimale de parcelle retenue pour l'assainissement non collectif. Le dossier ne comporte pas de carte d'aptitude à l'épuration des sols. La cartographie réalisée pour les eaux pluviales dénote une capacité d'infiltration très hétérogène avec une zone sensible où l'infiltration n'est pas possible.

Remarques relatives aux zones d'activité agricoles

Il est important de prendre en considération le risque d'exposition de la population aux pesticides à usage agricole. On pourra par exemple prévoir entre les zones d'activité agricole et les zones urbanisées (ou à urbaniser), un espace sans traitement d'une distance de 50 mètres (préconisé à proximité des vergers), ou bien des haies physiques ou végétales, des espaces de biodiversité ou des zones traitées en agriculture biologique.

Remarques relatives aux zones humides

Les zones humides doivent être prises en compte dans les documents de planification comme le précise les dispositions A36, D38 et D45 du SDAGE 2016-2021. Dans le cadre de leur inventaire et en vue de leur préservation, il sera utile de réaliser un recensement sur site (la mesure D38 indique d'ailleurs que les inventaires des zones humides disponibles ne dispensent pas de réaliser des reconnaissances terrain).



3.3 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD comporte toutes les orientations fixées à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme. Toutefois, il ne reprend pas les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, figurant au rapport de présentation. Ce point devra donc repris de façon à rendre le PADD cohérent avec le rapport de présentation.

3.4 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sont dans l'ensemble sommaires. Elles ne font pas réellement état des partis pris d'aménagement et d'urbanisation, notamment sur les zones résidentielles : elles se contentent d'indiquer le nombre de logements prévus et les orientations globales de voiries. Or, ces OAP devraient permettre de travailler plus précisément sur la densification et les formes urbaines afin de proposer une offre diversifiée en matière de logements et de mixité fonctionnelle et non pas de l'intégralité pavillonnaire, comme cela semble être le cas.

Il sera utile d'adjoindre un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU (trois OAP sur huit) ainsi que des références cadastrales, car les OAP sont difficiles à localiser.

Il conviendra également de retravailler les OAP de sorte à augmenter les densités et se rapprocher des objectifs du SCOT (20 logements par hectare)

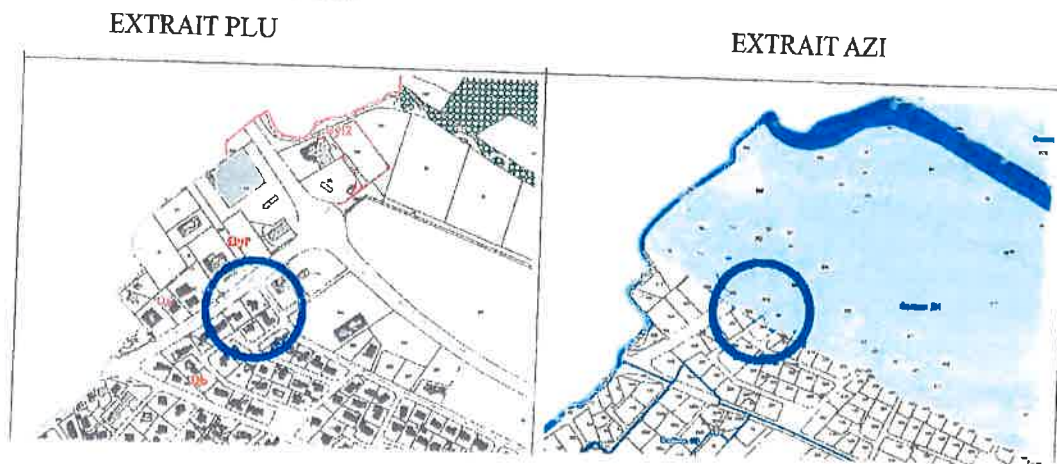
3.5 Le document graphique

Le risque naturel inondation

Le document a identifié les zones inondables par un indice i (zones inondables hors PPRI) et des indices i_1 et i_2 (zones incluses dans le zonage réglementaire du PPRI) :

- Gave de Pau: la zone inondable repérée comprend celle du PPRI et l'enveloppe de la crue de juin 2013 qui a dépassé l'enveloppe du PPRI;

- Lagoin: la zone inondable repérée comprend l'enveloppe du PPRI et l'enveloppe de l'Atlas à l'exception de quelques parcelles (3-4) qui semblent avoir été exclues totalement ou partiellement de la zone inondable: il manque donc un secteur Ubi.



Il est à noter que l'étude d'ARTELIA, reprise dans la SLGRI, n'a pas été prise en compte par le document de zonage réglementaire sur le secteur du Gave de Pau: cette étude représente la dernière donnée scientifique disponible sur le risque inondation pour une crue centennale.

L'emprise de cette crue dépasse celle du PPRI et celle de la crue de juin 2013. Cette information devrait servir de base au zonage réglementaire et figurer dans le document graphique. Il en résulte ainsi l'absence d'un secteur Ai puisque des secteurs classés A sont compris dans l'enveloppe de la crue centennale de référence de la SLGRI.

3.6 Le règlement

Remarques sur la lisibilité du règlement

Il paraît nécessaire de simplifier la rédaction du règlement ainsi que la numérotation des articles afin d'en faciliter la lecture et de le rendre plus compréhensible par un public non initié. La présentation est en effet source d'erreurs. Par exemple, en pages 40 et 41, les constructions autorisées selon que l'on se trouve en Upi1 ou en Upi2 renvoient de façon contradictoire, soit aux articles Upi1 et Upi2, soit aux articles Up1 et Up2. De même, la page 47 fait état d'un article Uyi2 2 qui n'existe pas. Ces points sont donc à corriger

Remarques sur les Zones Uai et Ubi

Les conditions applicables dans ces secteurs hors PPRI sont globalement acceptables, on notera que les articles 1 et 2 de ces zones ne prévoient pas la possibilité de construire de nouveaux bâtiments en zones inondables (les extensions sont seulement prévues). En outre, pour la construction de piscine, il faudra rajouter que l'emprise devra faire l'objet d'un balisage vertical dépassant la cote des plus hautes eaux de 80 cm. Ainsi, la cote de référence prise égale à + 30 cm/TN pour positionner les planchers au-dessus du terrain naturel est sous-estimée.

Remarques sur la Zone Upi

Dans les articles 1 et 2, les paragraphes relatifs aux sous-secteurs Upi1 et Upi2 renvoient correctement au règlement du PPRI. Pour le secteur Upi, les remarques sont identiques aux zones Uai et Ubi (la cote de référence est portée dans ce secteur à +50 cm par rapport au TN)

Remarques sur la Zone Uyi

Dans les articles 1 et 2, les paragraphes relatifs aux sous-secteurs Uyi1 et Uyi2 renvoient correctement au règlement du PPRI. Pour le secteur Uyi, les remarques sont identiques aux zones Uai et Ubi (la cote de référence qui est portée dans ce secteur à +30 cm par rapport au TN).

Remarques sur la Zone Ni

Ce zonage n'a pas fait l'objet de la création de deux sous-zonage Ni et Ni1 comme pour les autres zones (Upi et Uyi). Néanmoins, le renvoi vers le PPRI est satisfaisant. Les remarques pourront être faites.

Remarques sur le plan de zonage

Le repérage de la délimitation des zones est quasiment impossible à effectuer. Il manque l'étiquetage zonal sur certains secteurs (par exemple, le secteur comportant les parcelles 1966, 1963, 0177 et 0208, situées à côté de la parcelle 0095 zonées quant à elle en Nj). Il faudra faire ressortir davantage les limites des différentes zones et compléter l'étiquetage. En outre, le plan pourrait être utilement complété des noms des principales rues et voies.

Remarques sur l'assainissement collectif

La possibilité de recours à un système d'assainissement autonome ne doit pas figurer dans le règlement du PLU pour les parcelles situées à l'intérieur du zonage d'assainissement collectif. Le règlement doit être corrigé sur ce point.



4. Conclusion

Le projet de PLU de Bordes est globalement satisfaisant et il amène des progrès en termes de réduction de consommation d'espaces par rapport au PLU en vigueur. En particulier, la surface cumulée des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) a augmentée d'environ 63 hectares (ha) au détriment des zones 2AU destinées à être aménagées à moyen ou long termes.

Toutefois, le projet de PLU appelle les remarques suivantes :

- la surface brute ouverte à l'urbanisation immédiate est estimée à 16,4 ha dans le projet de PLU alors qu'un examen du dossier conduit à relever 22 ha. Il s'avère donc indispensable de recalculer le potentiel brut réellement constructible.

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne sont pas suffisamment précises et prescriptives. Elles seront donc à revoir de façon à mieux exposer la manière dont la commune souhaite, dans le respect du PADD, les aménager.

Enfin, il paraît nécessaire de poursuivre la démarche de gestion économe de l'espace engagée par la commune, en retirant du zonage constructible certaines parcelles et en les reversant en espace NAF. Les parcelles concernées sont les suivantes :

- en périphérie de l'enveloppe urbaine (soit un total de 1,05 ha) : la parcelle ZD0153 au sud-est de l'usine de Turboméca, les parcelles ZD0194 et 567 en limite communale au Sud-Est, les parcelles ZE0087 et 0088 en bordure de la voie ferrée.
- - au nord de la voie ferrée (soit un total de 3,7 ha) : les parcelles ZE0200, 0300 et 0052, les parcelles ZE0275, 0057 et 0058 (OAP Rue du Bois – Rue des Pyrénées), les parcelles ZE0171, 0026, 0033 et 0016 (OAP Gare),

En conclusion, au vu des observations précédentes, le document pourra faire l'objet d'adaptations, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU. En outre, les réponses au présent avis seront apportées par la collectivité dans un document joint à l'enquête publique afin de garantir la transparence des informations portées au public.

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le secrétaire général,

Eddie BOUTERA

