



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2 DU PLU

2 – Rapport de présentation

Vu pour saisine de l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas au titre des Article R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
1. PREAMBULE.....	3
1.1 LE PLU D'ASSON	3
1.2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2.....	3
2. L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUY	5
2.1 L'EXPOSE DES MOTIFS	5
2.2. LA PRESENTATION DU PROJET	10
2.3. LE PARTI D'AMENAGEMENT DE LA DEUXIEME PHASE DE LA ZONE D'ACTIVITES DITE CROIX DE NAUGUEM.....	12
3. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU.....	14
4. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	15

1. PREAMBULE

1.1 LE PLU D'ASSON

La commune d'ASSON dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 octobre 2019.

Par délibération en date du 13 juillet 2021, le Conseil municipal a prescrit la révision du PLU suivant une procédure allégée en vue de redélimiter des espaces boisés classés pour permettre l'implantation d'infrastructures d'amélioration du fonctionnement des réseaux publics.

Le 13 juillet 2021, Conseil municipal a également donné un avis favorable pour le lancement de deux procédures de modification du PLU :

- La procédure de modification n°1 a pour objets la correction d'erreurs matérielles, l'identification de bâtiments pour lesquels le changement de destination est admis en zone agricole et l'adaptation du règlement aux difficultés rencontrées à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme ;
- La procédure de modification n°2 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUy de la zone 2AU, dans le prolongement de la zone d'activités aménagée par la Communauté de communes du Pays de Nay. Cette procédure a fait l'objet d'une délibération motivée en application des dispositions de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

Les trois procédures d'évolution du PLU de la commune d'Asson sont en cours d'études.

1.2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2

La commune d'Asson souhaite procéder à une évolution du PLU pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUy de la zone 2AU du PLU d'Asson, en extension de la zone d'activités économiques classée en secteur 1AUy. Cette dernière, dite de « la Croix de Nauguem », située au sud du bourg, et dont la commercialisation de la partie actuellement constructible est engagée après qu'un permis d'aménager portant sur six lots a été délivré en début d'année au bénéfice de la Communauté de Communes du Pays de Nay.

La quasi-totalité des lots à viabiliser en zone 1AUy sont aujourd'hui réservés pour l'implantation d'entreprises et d'établissements économiques. La Communauté de communes compétente en matière de développement économique et la Commune d'Asson souhaitent permettre son extension en vue de répondre à des demandes actuelles et futures d'installation sur ce site.

Cette évolution est nécessaire car il n'existe actuellement pas de zones d'activités disponible susceptible d'accueillir ces activités économiques dans le secteur de Piémont du Pays de Nay (territoires des communes d'Asson, de Bruges et d'Igon), ni en densification de zones urbaines existantes, ni en zones 1AU pouvant être aménagées à court terme.

Le secteur 2AUy avait ainsi été délimité en compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Nay qui identifiait Asson comme pôle de développement économique pour le secteur du Piémont.

Concernant le choix de la procédure opérée par la Commune d'Asson pour faire évoluer son PLU : le préambule du règlement de la zone 2AU du PLU qui indique que « l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU sera réalisée dans le cadre d'une procédure de révision du PLU ». En s'appuyant sur les dispositions de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme¹, la Commune a considéré que cette indication n'a pas de portée réglementaire. Les pièces du PLU doivent ainsi être modifiées à ce titre.

Comme exprimé par délibération du Conseil municipal en date du 13 juillet 2021, la Commune d'Asson estime qu'il n'appartient pas à un plan local d'urbanisme d'imposer ou d'interdire le recours à une procédure spécifique comme le laisse à penser le préambule du règlement de la zone 2AU. Elle est ainsi fondée à écarter l'application d'une disposition du document d'urbanisme illégale et, par là même, légitimée à envisager l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUy dans les formes prévues aux articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme.

En effet, les changements envisagés ne portent pas atteinte à l'économie général du PLU en vigueur. Ils n'auront pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de la qualité des paysages ou des milieux naturels. Ils n'auront pas non plus pour effet d'induire de graves risques de nuisances. Ils peuvent donc être effectués par le biais d'une procédure de modification soumise à enquête publique.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUy concerne un terrain d'une superficie d'environ 10600 m², appartenant également à la Communauté de communes, compétente en matière de développement économique. L'aménagement de cette zone s'effectuerait en continuité du lotissement initial de « la Croix de Nauguem », notamment en ce qui concerne la desserte viaire et en réseaux, y compris en matière d'assainissement collectif.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, ce projet de modification doit faire l'objet d'un examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement. Celle-ci est jointe au présent dossier.

Outre le présent rapport de présentation, le dossier de modification comprend ainsi :

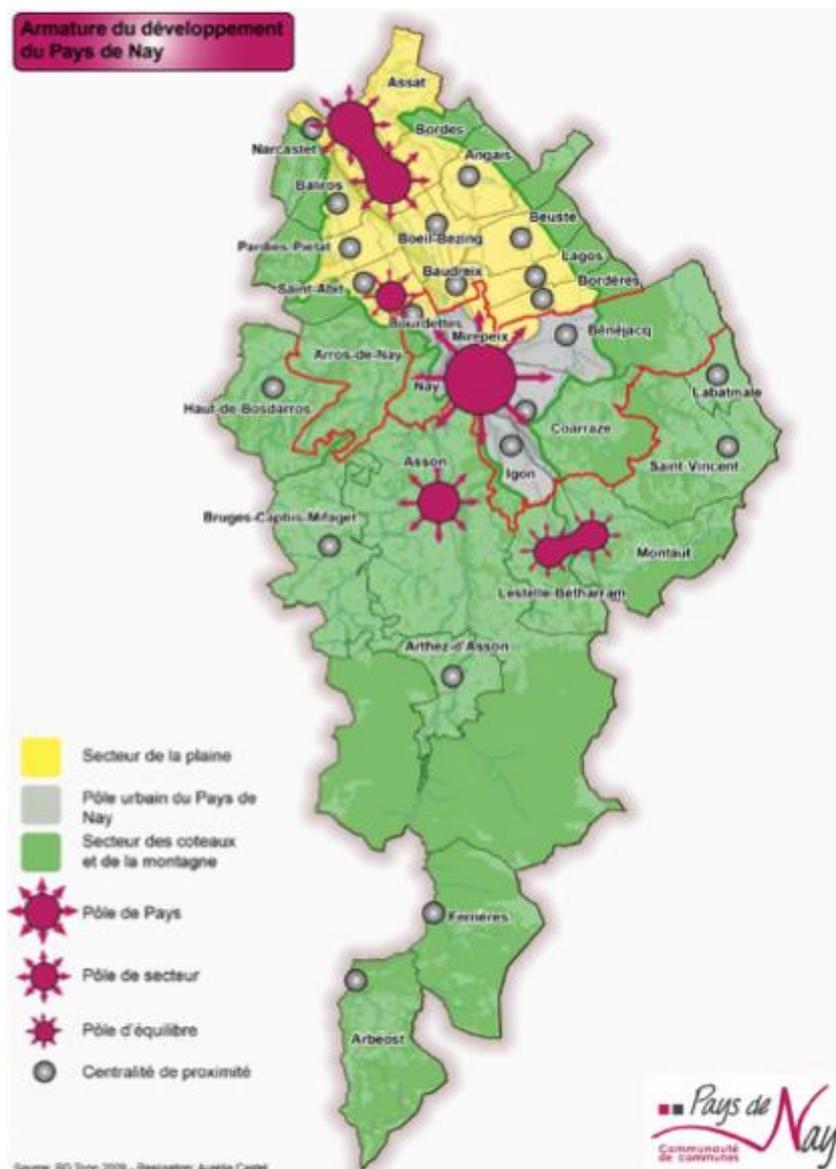
- un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur,
- une notice comportant, conformément aux dispositions de l'article R.104-30 du Code de l'urbanisme, les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement,
- des annexes cartographiques.

¹ Art R.151-20 du CU : « (...) Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation »

2. L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUY

2.1 L'EXPOSE DES MOTIFS

Le SCOT du Pays de Nay, approuvé par délibération du Conseil communautaire de la CCPN le 24 juin 2019, identifie Asson comme un pôle de secteur pour le secteur du Piémont Pyrénéen qui concerne les Communes d'Asson, de Bruges, d'Igon, de Ferrières et d'Arbeost.



La délimitation des zones à urbanisées destinées aux activités économiques du PLU d'Asson s'est ainsi faite en compatibilité avec le SCOT. La zone dite de « la Croix de Nauguem »

(...)

Donner la priorité aux projets économiques, aux entreprises et à l'emploi

Développer une nouvelle offre foncière et immobilière pour les entreprises avec des services renforcés

Les réserves foncières pour les entreprises sont très faibles au centre et au sud du territoire du SCOT. Il convient donc d'inverser la tendance sur les dix prochaines années avec l'objectif de mobiliser du foncier pour l'accueil des entreprises industrielles, artisanales, commerciales et de service au cœur du territoire du SCOT. En outre, la question des friches économiques doit faire l'objet d'un regard accru dans chacun des partis d'aménagement des documents d'urbanisme, afin d'éviter des transferts générant la désaffectation de bâtiments à ce jour occupés. Il conviendra, enfin, de développer une offre immobilière en location pour les entreprises pour faciliter leur création et leur développement.

- **Libérer du foncier pour les entreprises**

- **Prescriptions**

35. La consommation d'espaces agricoles et naturels pour les activités restera, malgré les orientations n°36 à 38, conditionnée à l'insuffisance du potentiel des friches de la commune ou à l'insuffisance de possibilité de densification des sites existants sur la commune. La mobilisation des friches, le renouvellement urbain, la densification seront en effet toujours prioritaires sur l'extension urbaine et la consommation d'espaces agricoles et naturels qui, y compris dans le cadre des possibilités offertes par le DOO, devra être justifiée.

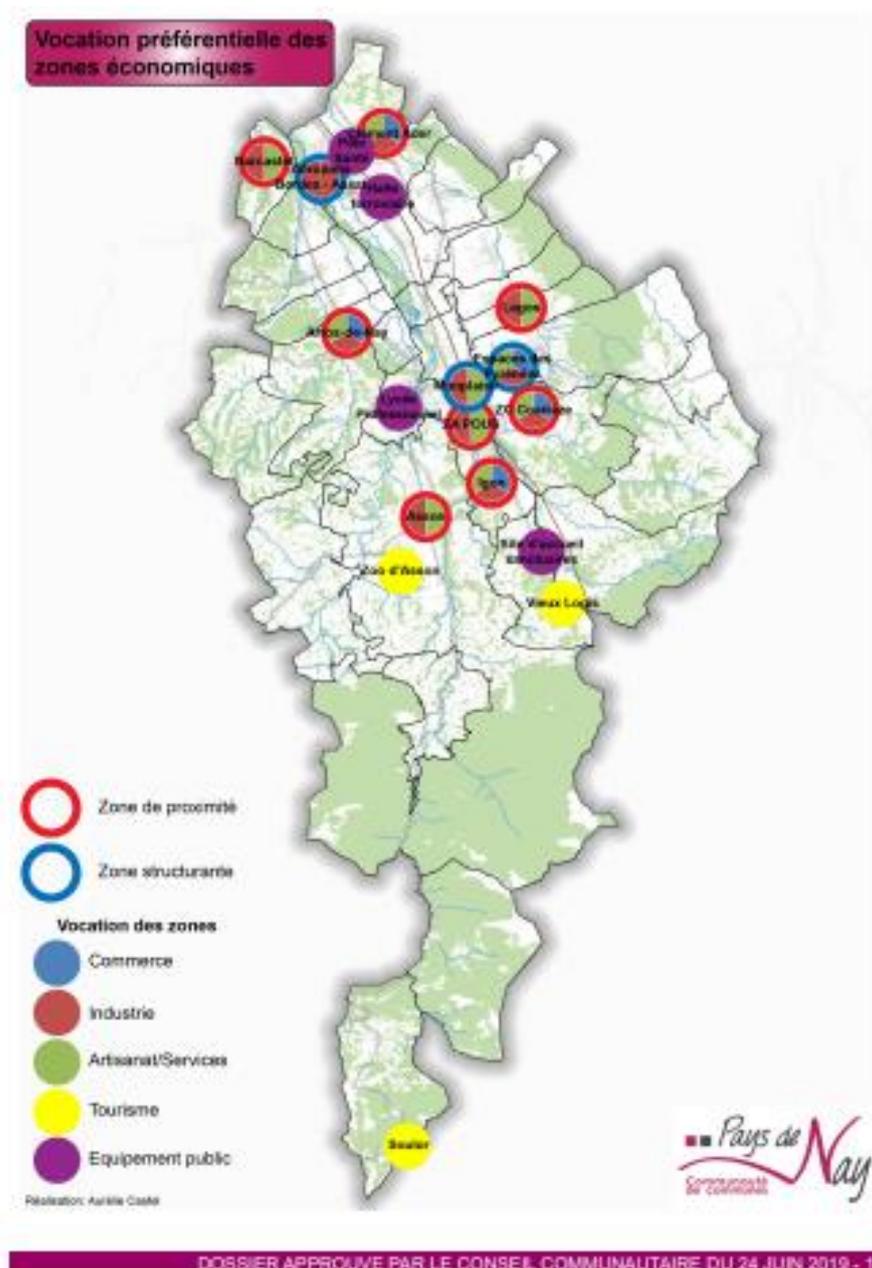
36. Les Plans Locaux d'Urbanisme devront programmer les ouvertures à l'urbanisation nécessaires pour le développement des entreprises, conformément au tableau définissant les besoins de consommation d'espaces agricoles et naturels liés aux activités ci-après et à la carte indiquant leur vocation préférentielle, page 15 du DOO. Le développement d'une nouvelle offre de Parcs d'Activités Economiques sera rationalisée dans les Plans Locaux d'Urbanisme conformément aux orientations ci-après avec 2 niveaux d'offre : des Parcs d'Activités Structurants (Aéropolis à Bordes/Asson et le PAE Menpélaix à Bénéjac/Saumaze), qui doivent être aménagés, et des sites d'activités de proximité, qui sont préconisés (Lagos, Igon, Asson, Nercastet, Arros de Nay, Clément-Adin à Bordes, zone commerciale de Coissac). Les sites d'activités de proximité ont pour vocation de répondre aux besoins locaux principalement liés au développement de l'économie résidentielle, petit artisanat notamment. Le choix précis des sites sera effectué par les Plans Locaux

DOSSIER APPROUVE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24 JUIN 2019 - 12

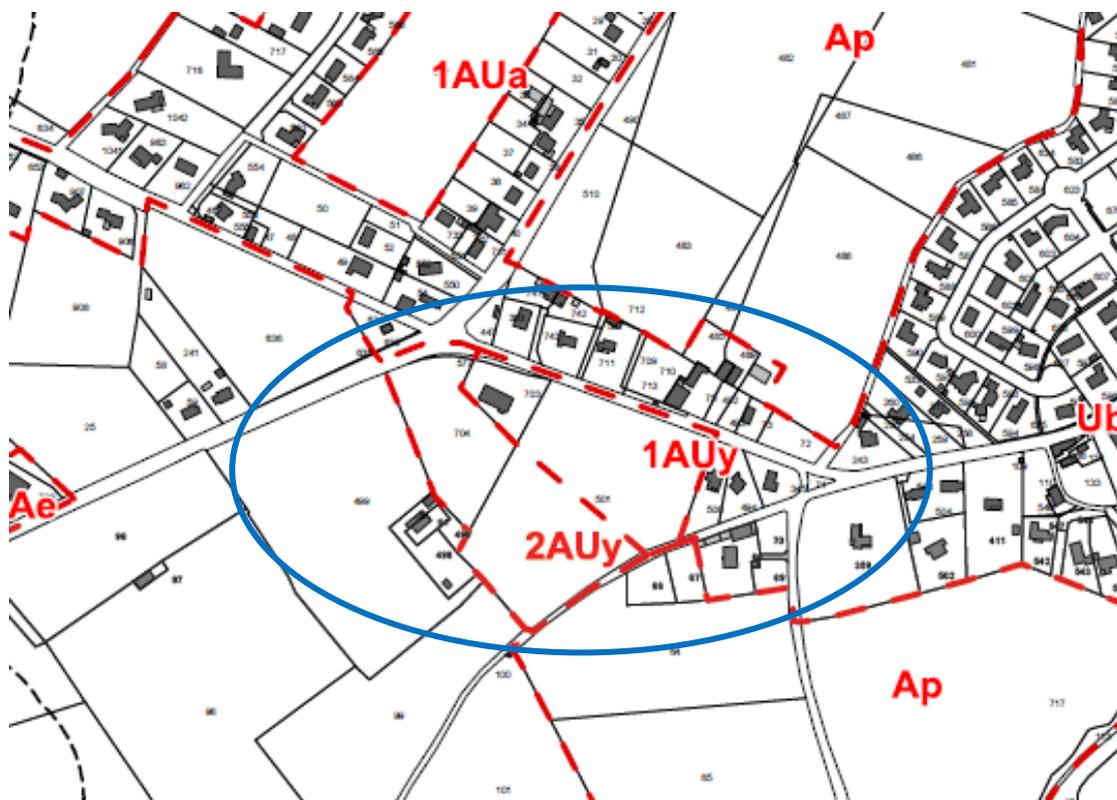
(...)

	Communes	Enveloppe foncière ZAE structurante (industrie, artisanat, commerce)	Enveloppe foncière activités économiques de proximité	Enveloppe foncière activités touristiques	Enveloppe foncière équipements publics
Pôle urbain central	Bénéjacq Coaraze Igon Nay	10 8	2 1		3 1
Pôles de secteur	Asson Bordes		2 1	3	2
Pôles d'équilibre	Arros-de-Nay Lestelle-Bétharram		2	1	1
Centralités de proximité	Lagos		1		
Secteur de la plaine	Narcastet		2		
Centralités de proximité	Arbéost			<1	
Secteur Coteaux et Montagne					
TOTAL (41)		18	11	5	7

(...)



Une enveloppe de 2 ha a notamment été attribuée à Asson en vue d'accueillir des activités économiques de proximité dans les domaines de l'industrie et de l'artisanat et des services. La zone d'activités économiques délimitées en extension du village s'inscrit dans cette logique. Une partie était classée en secteur 1AUy de la zone 1AU car les réseaux étaient suffisants en périphérie pour la desservir.



Extrait du document graphique du PLU d'Asson actuellement en vigueur (localisation de la zone d'activités économiques par un cercle bleu)

Les programmations étudiées depuis par la Communauté de communes et les aménagements réalisés permettent aujourd'hui d'envisager la desserte de la totalité de la zone, notamment par le réseau public d'assainissement collectif.

La Communauté de Communes du Pays de Nay compétente en matière de développement économique est propriétaire des terrains actuellement classés en secteurs 1AUy et d'une partie des terrains classés en secteur 2AUy, soit de la totalité du foncier dédié ici aux activités économiques.

Le secteur 1AUy a été aménagée dans le cadre d'un permis d'aménager. Les travaux sont en cours d'achèvement. La quasi-totalité des lots sont déjà réservés pour l'installation ou le déménagement d'entreprises locales, y compris dans le cadre de transmissions.

L'aménagement est prévu de manière à pouvoir connecter une extension au Sud, sur une partie de l'actuel secteur 2AUy, sans multiplier les accès sur les voies publiques bordant la zone.

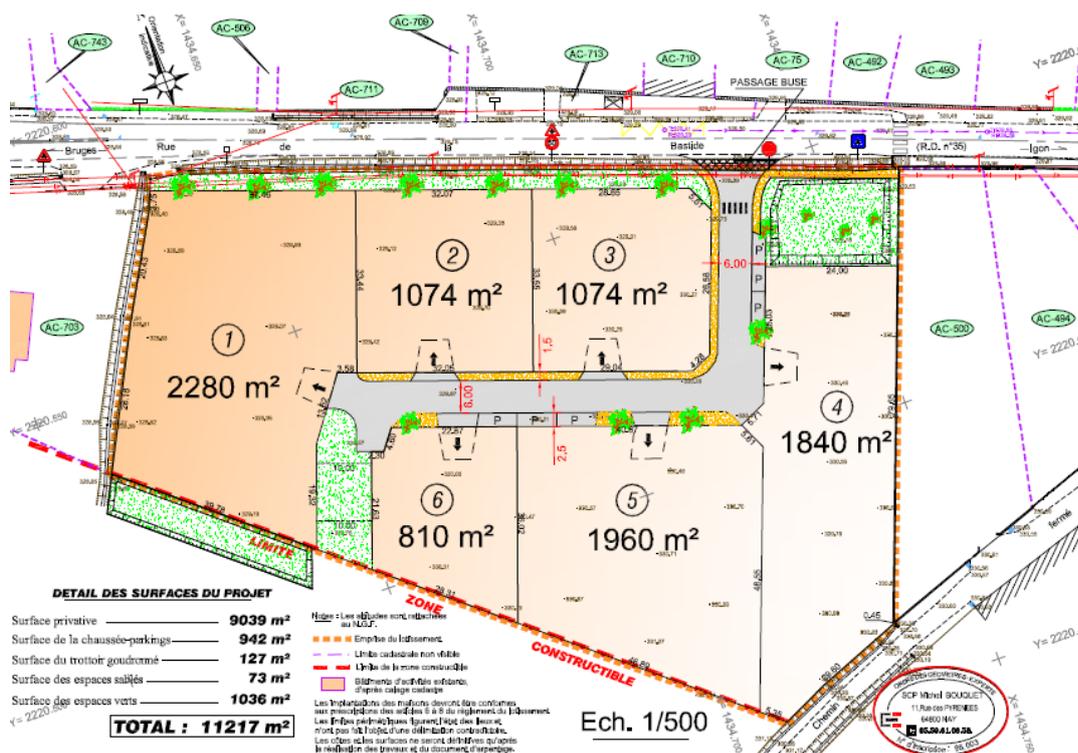


Schéma d'aménagement de la zone 1AUY (extrait du permis d'aménager)

La Communauté de Communes enregistre déjà des demandes supplémentaires qui ne pourront être satisfaites dans la première tranche de l'opération, et qui ne pourront pas être satisfaites non plus sur les communes voisines du secteur du Piémont de la CCPN. Outre le manque de disponibilités foncières, celles-ci ne sont pas fléchées par le SCOT comme pôle d'activités.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUy du PLU de la Commune d'Asson permettra donc à la Communauté de Communes de réaliser la deuxième tranche de la zone d'activités économiques prévues dans les orientations du SCOT pour l'accueil d'entreprises de proximité pour le secteur Piémont de son territoire.

Le solde foncier classé dans le secteur 2AUy à l'issue de la présente procédure de modification pourra faire l'objet d'une troisième tranche pour cette opération d'aménagement de zone d'activités économiques, lorsque la Communauté de communes aura pu affiner son projet et acquérir le terrain.

2.2. LA PRESENTATION DU PROJET

Le classement d'une partie des terrains actuellement classés dans le secteur 2AUy dédié aux activités économiques doit évoluer vers un classement en secteur 1AUy. Il s'agit de permettre leur urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone en réseau publics, et sous réserve de ne pas rendre impossible ou plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU.



Vue de la zone d'activités économiques depuis le chemin Ferme au Sud-Est (source : Google Earth)



Vue de l'ensemble de la zone d'activités économiques depuis la rue de la Bastide au Nord (Source : Google Earth)

Cette évolution ne remet pas en cause l'économie générale du PLU dans la mesure où les terrains classés en 2AUy étaient d'ores et déjà destinés à l'activités économiques, en compatibilité avec les orientations qualitatives et quantitatives du SCOT. La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Pyrénées-Atlantiques a été consultée à ce sujet lors de l'élaboration du PLU et ne s'est pas opposée à ce classement.

Les terrains sont déjà propriété de la CCPN en vue du développement économique du secteur dont Asson est le pôle. La Société d'Aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) des Pyrénées-Atlantiques ne s'est pas opposée à cette transaction.

Les terrains concernés ont ainsi d'ores et déjà perdu leur vocation agricole. Les usages agricoles ponctuels qui peuvent être constatées ne sont pas pérennes et s'effectuent dans le cadre de baux agricoles précaires.

Comme le montre l'analyse menée pour la demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU par la Mission régionale d'autorité environnementale (voir le formulaire contenu dans le présent dossier), la sensibilité environnementale du site est limitée. Les incidences directes et indirectes des futurs aménagements sur l'environnement (biodiversité, paysage, écoulement d'eaux usées et pluviales, cadre de vie) ne seront donc pas notables.

La Commune d'Asson a choisi d'intégrer une partie des dispositions du règlement du lotissement de première tranche de la zone d'activités dans les dispositions applicables aux secteurs 1AUy de la zone 1AU du PLU. Il s'agit d'assurer l'harmonie paysagère du site en favorisant des hauteurs et des aspects extérieurs de constructions adaptées.

Le règlement du lotissement de la première phase a été validé dans ce sens par la Commune et par la CCPN. Le permis d'aménager délivré n'a fait l'objet d'aucun recours pendant le délai imparti. Ce règlement sera donc repris dans la demande de permis d'aménager à déposer par la CCPN sur l'emprise de la deuxième tranche. Ainsi, la Commune souhaite promouvoir la qualité paysagère en phase de planification de son projet, dès l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy.

Il est donc proposé de reprendre en partie le contenu des articles 10 et 11 du règlement du lotissement de la zone d'activités économiques, traitant respectivement de la hauteur et de l'aspect extérieur des constructions, dans les articles 1AU6 et 1AU7 du règlement du PLU, traitant respectivement des mêmes thématiques.

Dans l'article 1AU6 du règlement du PLU, où il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions implantées en secteur 1AUy, il sera ainsi précisé que :

- toutes parties d'une construction implantée dans une bande d'emprise 15 mètres par rapport à l'alignement des lots en bordure de la Rue de la Bastide, peut avoir une hauteur maximale de 10 mètres,
- pour toutes autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Dans l'article 1AU7 du règlement du PLU, où les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions en secteur 1AUy sont très générales, des dispositions relatives aux volumes, aux toitures, aux façades et aux ouvrages techniques apparents sont ajoutés.

Les autres dispositions réglementaires d'ores et déjà applicables au secteur 1AUy seront également applicables dans la partie du secteur 2AUy qui sera ouvert à l'urbanisation par le biais de la présente procédure.

Le site est concerné par le passage d'une ligne électrique à haute tension. Les futures constructions et aménagements doivent tenir compte des nécessités d'accès pour entretien ainsi que des effets réglementaires en matière de droit des sols. Il ne sera donc prévu aucune construction sur l'emprise de la servitude, celle-ci étant destinée à la réalisation des infrastructures vaires et douces.

L'ouverture à l'urbanisation des terrains à classer en zone 1AUy nécessite de prévoir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour des aménagements connectés à la première phase de la zone d'activités. Cette première phase correspond au secteur 1 des OAP du PLU. La deuxième phase est intégrée dans le secteur dit « 1bis » des OAP.

La présente modification du PLU porte donc sur les pièces suivantes du PLU :

- Rapport de présentation, notamment dans les chapitres relatifs à la justification des règles applicables,
- Document graphique pour modifier les limites entre les secteurs 1AUy et 2AUy dans le secteur d'activités économiques concerné,
- Règlement écrit pour supprimer la mention d'un recours à une procédure de révision en vue de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la zone 2AU.

- o intégrer des dispositions issues du règlement du lotissement de la zone d'activités économiques dans les dispositions applicables au secteur 1AUy de la zone 1AU, aux sujets de la hauteur et de l'aspect extérieur des constructions,
- o supprimer l'obligation de recours systématique à une procédure de révision du PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU alors que les terrains sont desservis par les réseaux publics dans une capacité suffisante pour accueillir les constructions projetées,
- Orientations d'aménagement et de programmation pour intégrer une OAP sur le secteur 1 bis correspondant à la deuxième tranche d'aménagement de la zone d'activités.

2.3. LE PARTI D'AMENAGEMENT DE LA DEUXIEME PHASE DE LA ZONE D'ACTIVITES DITE CROIX DE NAUGUEM



Schéma d'analyse du site / Sources : IGN (ortho photo 2018), DDFIP 64 (cadastre 2021), DDTM 64 (SUP)/
Réalisation : APGL-SITU

Le terrain concerné par la modification est classé en secteur 2AUy dans le PLU actuellement en vigueur. Il s'agit d'une propriété de la CCPN compétente en matière de développement économique. Il est traversé d'Est en Ouest par une ligne électrique à haute tension générant une servitude d'utilité publique.

La partie de la même unité foncière classée en zone 1AUy du PLU a d'ores et déjà fait l'objet d'un permis d'aménager et les travaux de viabilisation des lots sont en cours. La totalité d'entre eux sont déjà réservés.

En prévision de l'aménagement de la deuxième tranche de la zone d'activités, la CCPN a réalisé une esquisse des futurs aménagements tels qu'elle souhaite les réaliser.

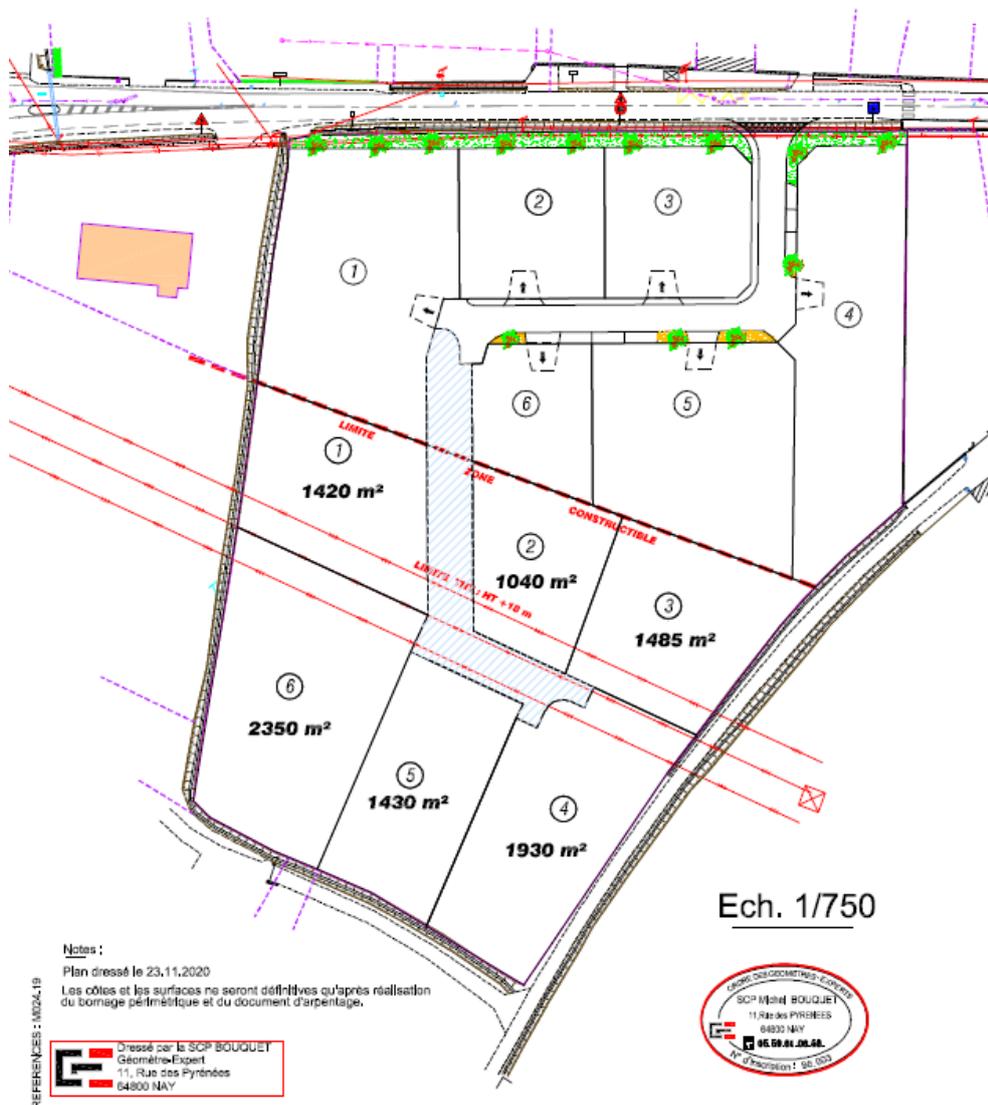


Schéma d'aménagement de la ZAE dite Croix de Nauguem (première tranche ayant fait l'objet d'un permis d'aménager et deuxième tranche projetée) / Source : Communauté de Communes du Pays de Nay

La commune d'Asson souhaite traduire la deuxième tranche de l'opération (partie Sud du terrain), exprimée dans le schéma ci-dessus, dans une orientation d'aménagement et de programmation portant sur le secteur dit 1 bis.

En vue d'assurer une intégration paysagère et fonctionnelle harmonieuse des futurs aménagements, les principes guidant l'aménagement de la deuxième tranche de la zone d'activités, étudiés par la Commune d'Asson et la CCPN sont les suivants :

- Aménager l'extension de la zone d'activités économiques en cohérence avec le permis d'aménager délivré sur la première tranche,
- Adapter la gestion des eaux pluviales et des ruissellements à la nature du sol, aux pentes naturelles et à l'état du réseau public de collecte,
- Tenir compte de la proximité de l'habitat en admettant uniquement l'implantation d'activités ne présentant pas de nuisance,
- Assurer la sécurité des déplacements aux abords du site en aménageant l'accès Nord sur la RD 35 de manière adaptée et en ne prévoyant pas d'accès automobile sur le chemin Fermé à l'Est,
- Anticiper les liaisons douces entre la zone d'Activités et le village d'Asson,
- Prévoir une liaison automobile potentielle à l'Ouest vers une troisième tranche de l'opération d'aménagement,

- Prendre en compte la servitude d'utilité publique générée par la ligne à haute tension traversant le terrain d'Est en Ouest de manière à ne pas permettre d'implantation de construction sur son emprise.

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1bis s'appuie donc sur ces principes d'aménagement ainsi que sur l'esquisse réalisée par la CCPN.

3. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIÈCES DU PLU

Au vu des modifications à apporter, il y a lieu, en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, de modifier les pièces suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- La pièce 1 - Rapport de présentation
- Les pièces 3b1 et 3b2 - Document graphique du règlement
- La pièce 4 – Règlement
- La pièce 5 - Orientations d'aménagement et de programmation

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification. Cet exposé sera inséré entre la page de garde et le sommaire du rapport de présentation.

Les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur font l'objet d'un document spécifique, distinct du présent rapport de présentation.

4. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution de PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle apprécie, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification simplifiée du PLU de Saint-Pée-sur-Nivelle est transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).