

Commune de



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION

1-RAPPORT DE PRÉSENTATION

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



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - C.S.40609-64006 PAU CEDEX
Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – service.urbanisme@apgl64.fr

Table des matières

1	PRÉAMBULE.....	4
1.2	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	4
2	L'EXPOSÉ DES MOTIFS	5
2.2	LA RÉDUCTION DE LA ZONE 1AUY	5
2.2	LA RÉDUCTION DE ZONES UB.....	8
3.2	LA PRÉCISION Á APPORTER QUANT Á LA RÈGLE RELATIVE AUX ACCÈS DIRECTS SUR LES RD 212 ET 936 DANS LES ARTICLES UB-13 ET 1AU-13	10
3.2	L'AJOUT D'UNE CARTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE AU FORMAT A0 DANS LES ANNEXES POUR PLUS DE LISIBILITÉ.....	11
3.	LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU	11
4.	LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	13

1 PRÉAMBULE

1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La Commune de Bénéjacq dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 27 septembre 2019. Aujourd'hui, il s'avère nécessaire de procéder à cette modification pour :

- Classer en zone agricole les parcelles cadastrées section ZA n°0071, 0072 et 0073 (p), 0074, 0075 et 0006 (p) classées en zone 1AUY au PLU approuvé le 27 septembre 2019 ; l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant cette zone 1AUY doit ainsi être modifiée selon ce nouveau zonage ; afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, la gestion des eaux pluviales pourra en effet être réalisée sans avoir à recourir à l'aménagement d'un bassin de rétention sur les parcelles susvisées ;
- Afin de davantage prendre en compte le parti d'aménagement retenu, il convient de s'appuyer sur les limites actuelles de la zone urbanisée, et de classer en zone agricole les parcelles cadastrées section OA n°0434, 0438, 0439, 0845, 0846 classées en zone UB dans le PLU approuvé ;
- Apporter une précision quant à la règle relative aux accès directs sur les RD 212 et 936 dans les articles UB13, et 1AU13,
- L'ajout d'une carte des servitudes d'utilité publique au format A0 dans les annexes pour plus de lisibilité ;
- Modifier des erreurs matérielles concernant l'écriture des règles en matière de gestion des eaux pluviales et l'écriture des règles d'aspect extérieur des constructions.

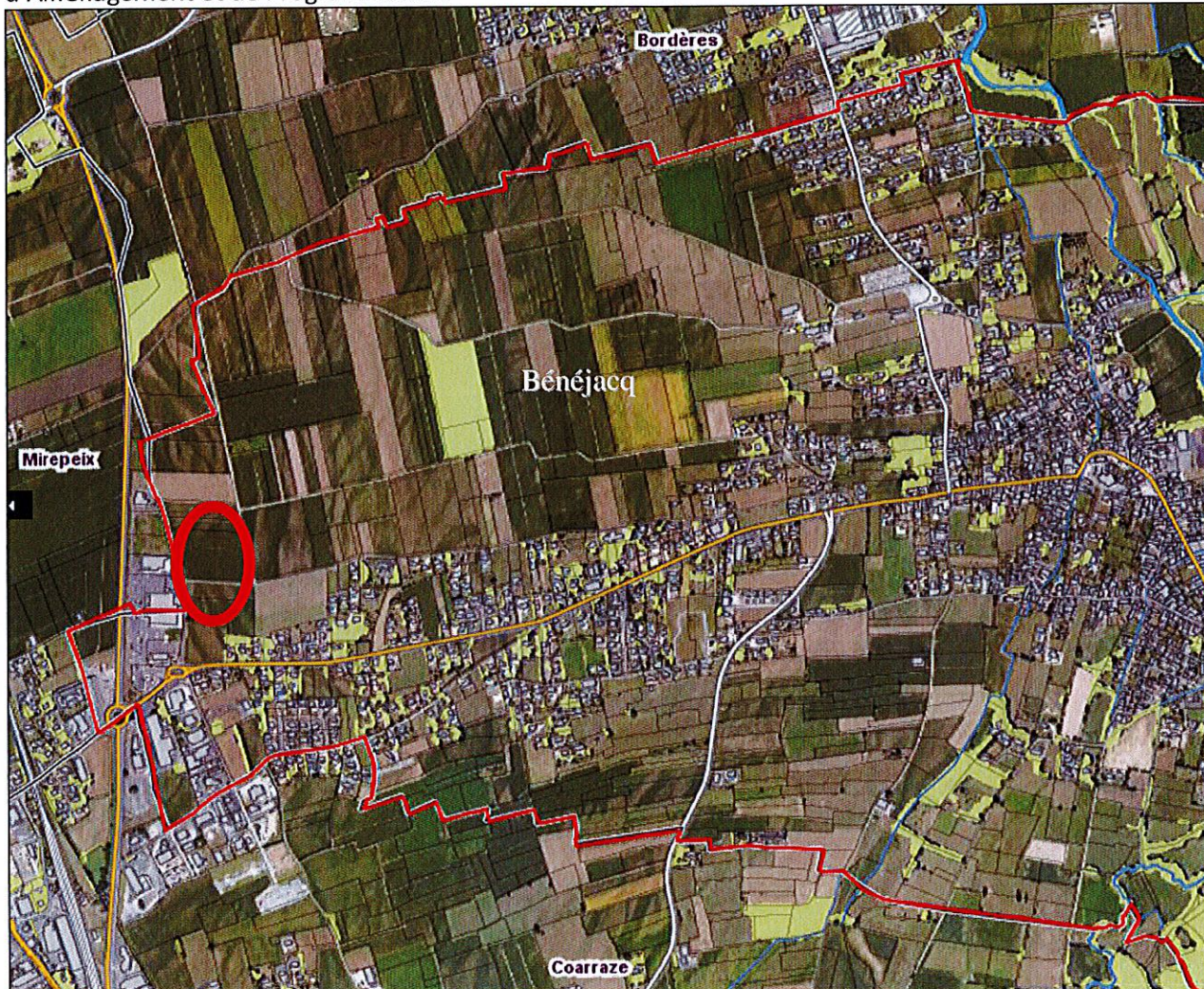
Ces changements peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B) et 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.

2 L'EXPOSÉ DES MOTIFS

2.2 LA RÉDUCTION DE LA ZONE 1AUY

La modification concerne le document graphique de zonage du PLU, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Localisation de la zone 1AUY concernée par le projet de modification

Le PLU en vigueur délimite une zone 1AUY afin de permettre l'extension de l'Espace Commercial des Pyrénées, situé à cheval sur les communes de Bénéjacq et Mirepeix, projet porté par la Communauté de communes du Pays de Nay.

Cette extension de la zone d'activités existante est identifiée dans le SCOT du Pays de Nay approuvé le 24 juin 2019, dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, prescription n°83. En réponse à la demande de la Communauté de Communes, une zone 1AUY avait ainsi été délimitée à l'est de l'actuel espace des Pyrénées, et ce jusqu'en limite nord du territoire communal de Bénéjacq.

Suite à l'approbation du PLU par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2019, Monsieur le préfet, dans le cadre du contrôle de légalité, a fait part de ses observations, et notamment a demandé à ce que la consommation d'espaces agricoles soit limitée au niveau de la zone 1AUY définie. Ainsi, le projet d'extension du parc d'activités Monplaisir a été réétudié ; la gestion des eaux pluviales, prévue initialement au nord de la zone 1AUY définie par le PLU, pourra s'effectuer de manière à ne pas

utiliser les parcelles les plus au nord : noue paysagère en bordure de voirie, ou ouvrages de gestion sous voirie, ou bassin de rétention localisé plus au sud...

Il est donc proposé de réduire le périmètre initial de la zone 1AUy, tout en conservant une emprise suffisante à l'ouest de la clinique vétérinaire, sur une partie de la parcelle cadastrée section ZA n°0072, afin de permettre l'extension de cette dernière, aujourd'hui nécessaire, et assurer un aménagement de son accès, aujourd'hui très difficile pour les véhicules lourds.

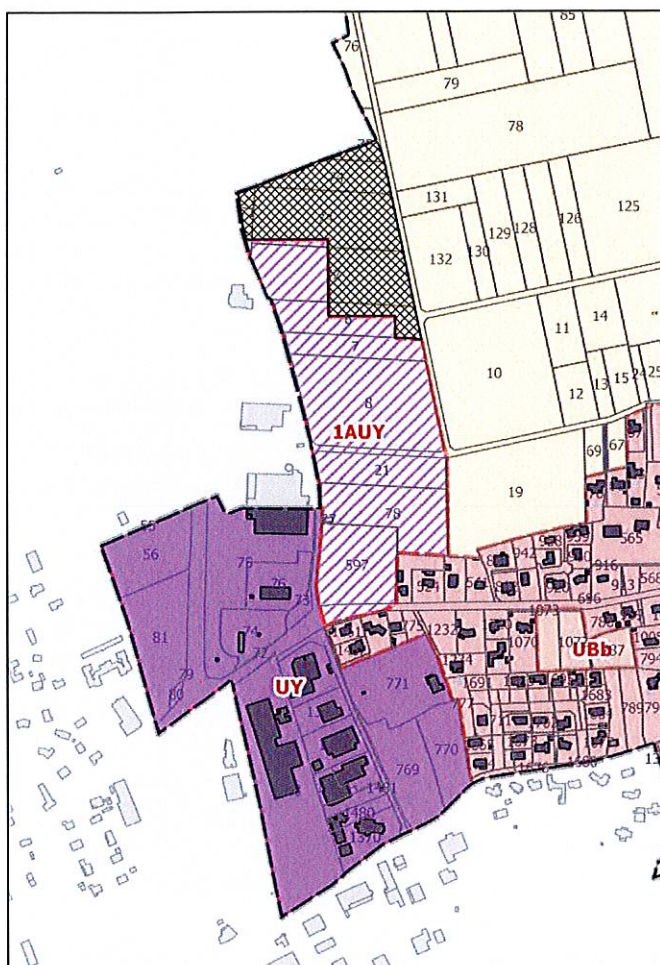
De plus, l'état d'avancement du projet d'aménagement de l'ensemble de la zone prévoit une desserte interne nord/sud de la zone et des ouvertures visuelles transversales, permettant de pouvoir reclasser en zone agricole, sans remettre en cause une première phase d'aménagement de la zone, une partie de la parcelle cadastrée section ZA n° 0006.

Les changements à apporter concernent donc le zonage, avec une réduction de 2,74 ha de la zone 1AUy pour un classement en zone agricole des parcelles cadastrées section ZA n°0071, 0072 et 0073 (p), 0074, 0075 et 0006 (p) :

Extrait du plan de zonage jusqu'ici en vigueur, avec indication de l'emprise de la zone 1AUy à réduire

Proposition d'évolution du zonage :

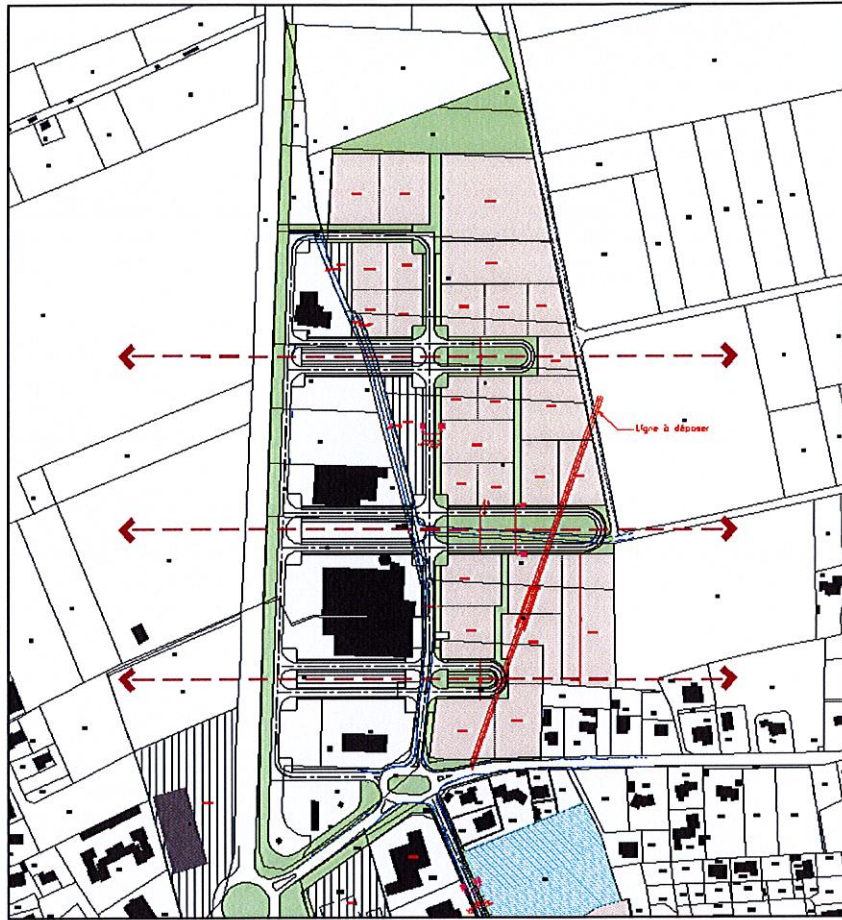
 **Proposition de classement en zone A**



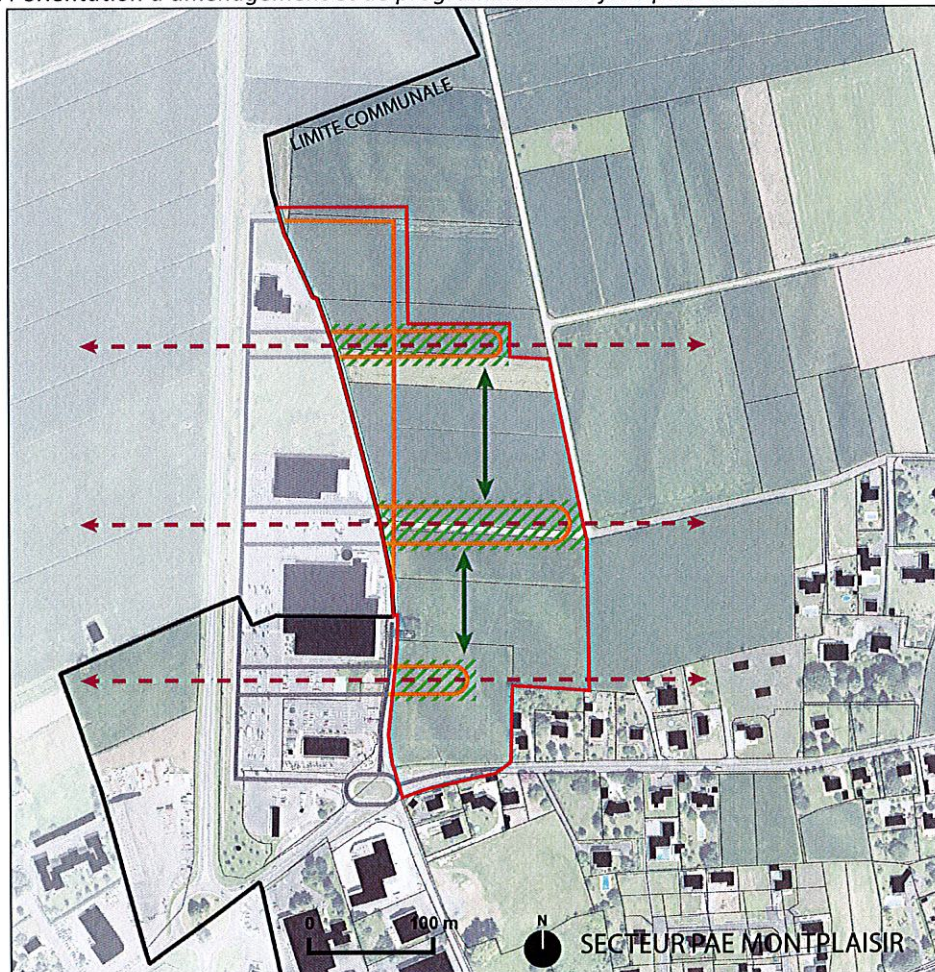
Cette évolution de zonage entraîne de ce fait également une nécessaire modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour cette zone 1AUy.

Le principe de déplacement de l'axe de la voie de desserte nord/sud existant est maintenu, afin de pouvoir réaligner cette dernière à la voie de désenclavement le long de la RD 938. Les boucles secondaires intersectant ce futur axe nord/sud et permettant le maintien de perspectives visuelles sur le grand paysage dans un axe est/ouest sont également maintenues comme présenté dans les OAP du PLU approuvé.

En revanche, l'espace végétalisé prévu au nord de la zone pour assurer une gestion des eaux pluviales sera supprimé.



Extrait de l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone 1AUY dans le PLU approuvé

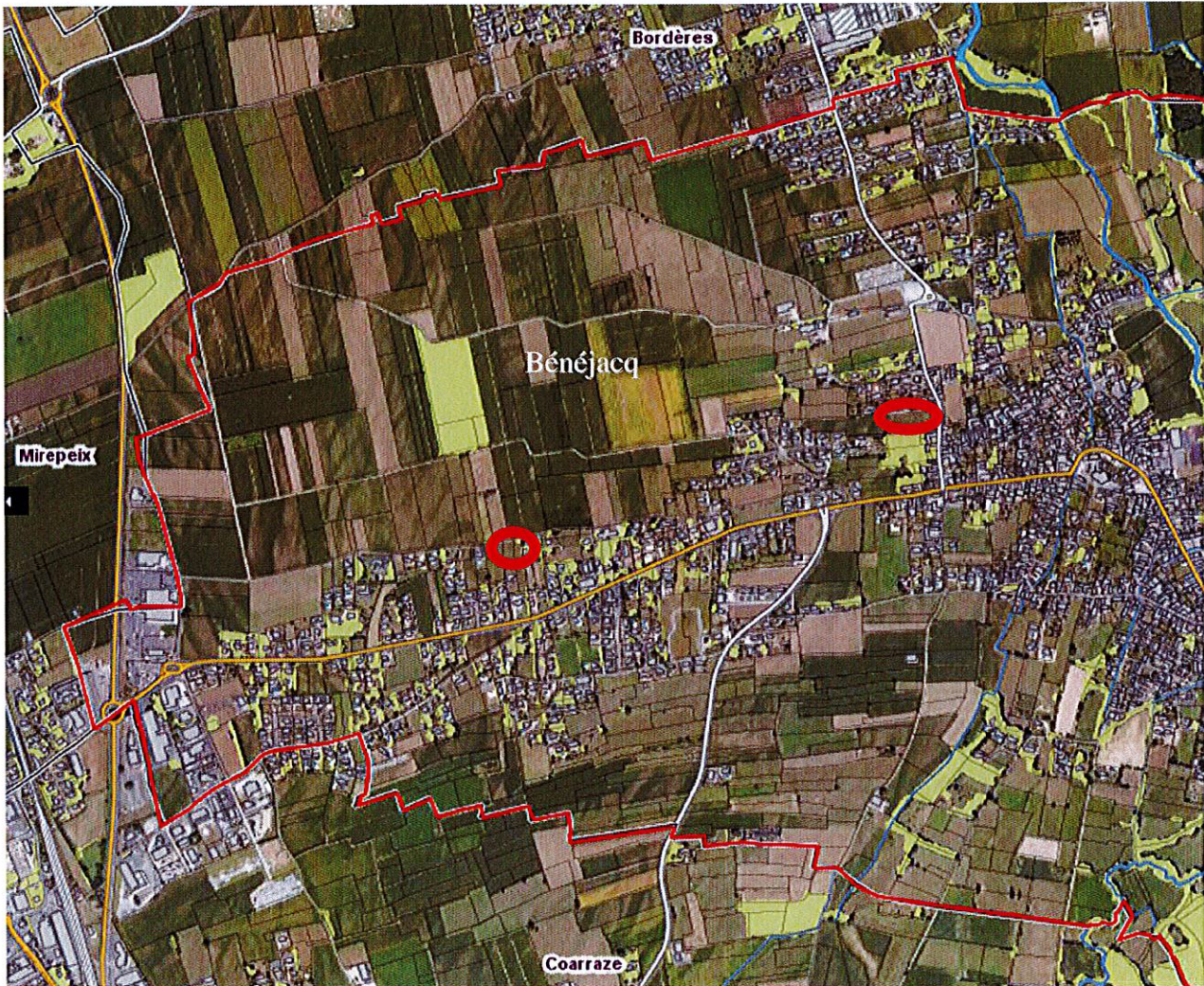


Proposition de modification de l'OAP pour la zone 1AUY dont il est proposé de réduire l'emprise

2.2 LA RÉDUCTION DE ZONES UB

La modification concerne les documents graphiques de zonage du PLU.

Suite à l'approbation du PLU par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2019, Monsieur le préfet, dans le cadre du contrôle de légalité, a fait part de ses observations, et notamment le fait que certaines parcelles avaient été classées en zone U alors qu'elles auraient dû être reversées en zone agricole (parcelles cadastrées section OA n°0434, 0438, 0439, 0845, 0846 et 586).



Localisation des zones UB concernées par le projet de modification

Le PADD affiche l'objectif de privilégier l'urbanisation future au sein de l'enveloppe urbaine actuelle afin de mettre en œuvre une modération de la consommation d'espace et de limiter l'étalement urbain. Un autre des principaux objectifs affichés dans le PADD consiste à composer une entrée de bourg ouest par une extension de l'urbanisation réfléchie et organisée. Ces surfaces en entrée de bourg ouest et en extension de l'enveloppe urbaine se veulent être les principales zones d'extension de cette dernière.

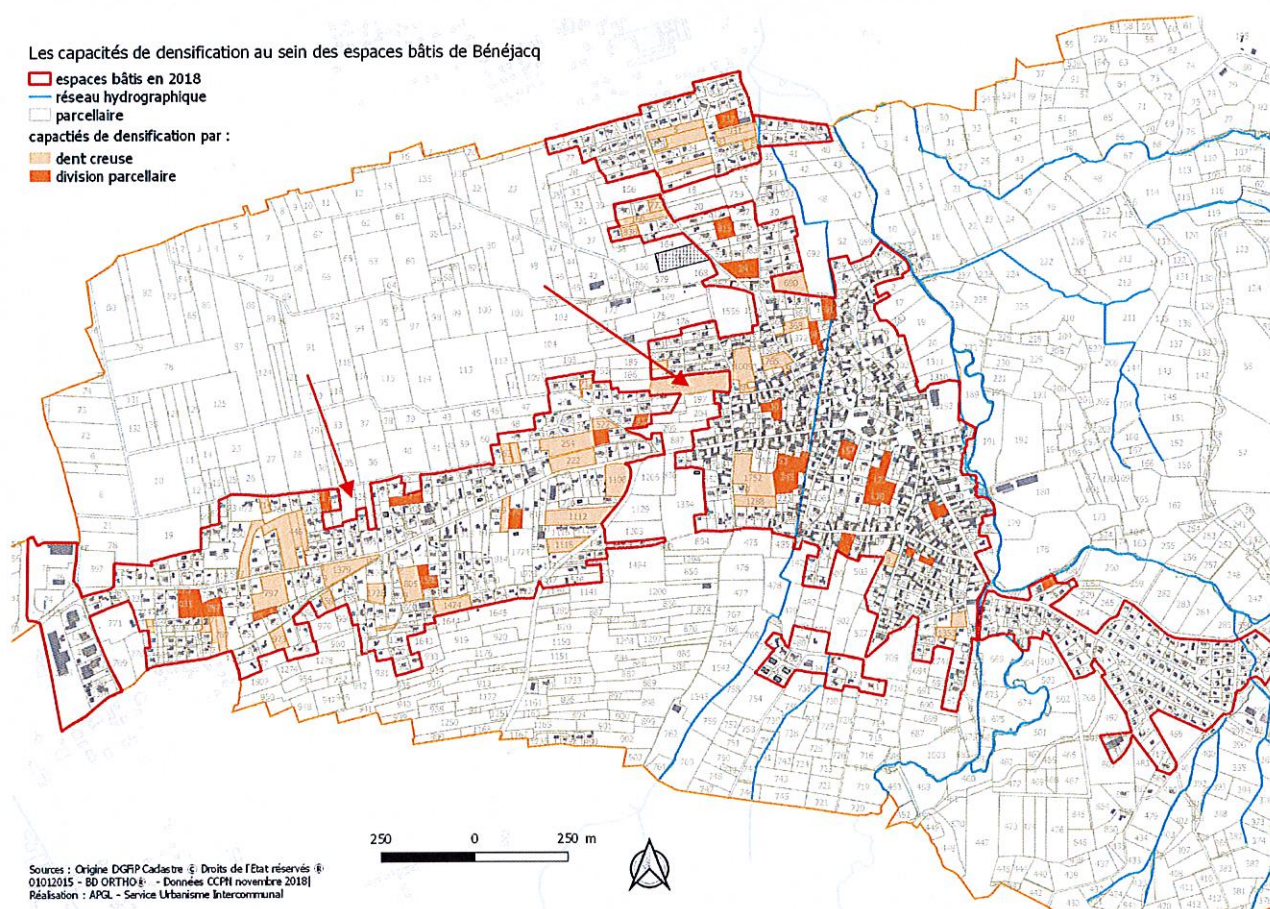
Afin de davantage prendre en compte ce parti d'aménagement, hormis l'entrée de bourg Ouest sur laquelle est proposé un projet d'aménagement urbain sur des parcelles en extension de l'enveloppe urbaine, il convient ainsi de s'appuyer sur les limites actuelles de la zone urbanisée pour délimiter les zones urbaines.

Si les espaces interstitiels encore vierges d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbanisée sont maintenus en zone constructible afin de favoriser une densification de cette dernière, il convient de s'appuyer sur les limites extérieures actuelles de la zone urbanisée à dominante pavillonnaire de Bénéjacq.

La carte présente en page 175 du rapport de présentation du PLU approuvé fait apparaître la limite des espaces bâtis actuels de Bénéjacq et délimite l'enveloppe urbaine présente sur le territoire communal. Il apparaît effectivement au regard de cette carte que les parcelles classées en UB dans le PLU approuvé et mentionnées dans le courrier du préfet sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine délimitée, et n'auraient pas dû bénéficier d'un tel classement. Notamment, les parcelles cadastrées section OB n°434, 438, 439, 845 et 846 avaient été classées en zone A dans le PLU arrêté, mais suite à l'enquête publique avaient fait l'objet au moment de l'approbation d'un classement en zone UB.

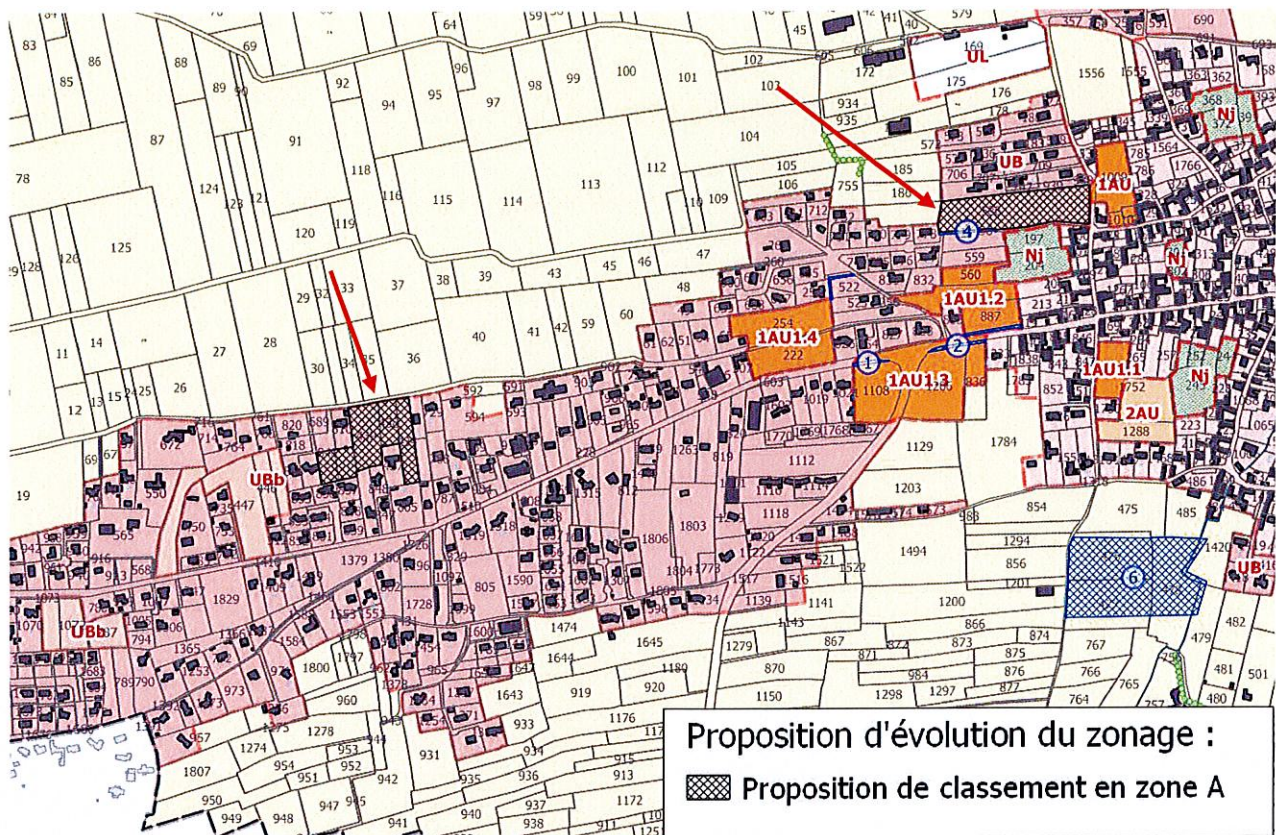
A ce titre, il convient de classer en zone agricole les parcelles cadastrées section OA n°0434, 0438, 0439, 0845, 0846 et 586, mentionnées dans le courrier du préfet et classées en zone UB dans le PLU approuvé.

La réduction de la zone UB représente une surface de 2,15 ha, reversée en zone A (1,11 ha pour les parcelles cadastrées section OA n°0434, 0438, 0439, 0845, 0846 et 1,04 ha pour la parcelle cadastrée section AO n°586)



Carte présentée page 175 du rapport de présentation du PLU approuvé, délimitant l'enveloppe urbaine de Bénéjacq

Les changements à apporter concernent donc le zonage, avec une réduction de la zone UB pour un classement en zone agricole des parcelles cadastrées section OA n°0434, 0438, 0439, 0845, 0846 et 586.



Extrait du plan de zonage jusqu'ici en vigueur, avec indication de l'emprise de la zone UB à classer en UB

3.2 LA PRÉCISION Á APPORTER QUANT Á LA RÈGLE RELATIVE AUX ACCÈS DIRECTS SUR LES RD 212 ET 936 DANS LES ARTICLES UB-13 ET 1AU-13

Le règlement du PLU approuvé mentionne, aux articles UB-13 et 1AU-13 que tout accès des lots sur la RD 936 et la RD 212 est interdit, ceci afin d'éviter de multiplier les accès directs sur ces routes départementales, et minimiser ainsi les risques de sécurité routière.

Il est cependant important de préciser que cette règle concerne uniquement les opérations d'aménagement avec création de voie. En effet, sans cette précision, cette règle peut empêcher la constructibilité d'une parcelle ne disposant pas d'autre accès que ces routes départementales et sur laquelle n'est prévu qu'un seul logement par exemple.

En revanche, il est important, pour satisfaire aux objectifs de sécurité précédemment cités, de conserver cette interdiction d'accès pour tout aménagement de parcelle qui prévoirait plusieurs lots avec voirie interne : les lots créés devront en effet aménager leur accès sur la voie nouvelle, sans sortie possible sur la RD ; le seul accès à l'opération d'aménagement, depuis la RD, sera donc cette voie nouvellement créée.

Les changements à apporter concernent donc le règlement et plus précisément la rédaction des articles UB-13 et 1AU-13, dernier alinéa du paragraphe relatif aux accès.

3.3. L'AJOUT D'UNE CARTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE AU FORMAT A0 DANS LES ANNEXES POUR PLUS DE LISIBILITÉ

En page 3 des pièces écrites des annexes, il avait été inséré la carte format A4 transmise par les services de la DDTM dans le cadre du Porter à connaissance fourni par l'Etat et présentant les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire communal. Pour plus de lisibilité, il est proposé d'insérer une carte au format A0 reprenant ces mêmes servitudes d'utilité publique, qui sera jointe aux annexes du PLU.

Les changements à apporter concernent donc les annexes.

3.4. MODIFIER DES ERREURS MATERIELLES CONCERNANT L'ECRITURE DES REGLES EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET L'ECRITURE DES REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

3.4.1. La modification du bénéficiaire pour les emplacements réservés n°6 et 7

Deux emplacements réservés (n°6 et 7) sont inscrits au bénéfice de la Communauté de Communes du Pays de Nay afin d'aménager deux bassins de stockage écrêteur de crue.

Il convient de modifier le bénéficiaire de ces deux emplacements réservés : en effet, suite à la loi GEMAPI, le périmètre du syndicat mixte du Bassin du Gave de Pau (SMBGP) a été élargi et inclus depuis le 01/01/2019 le périmètre de la communauté de communes du Pays de Nay. Cette dernière lui a ainsi délégué cette compétence, et il convient que le bénéficiaire de ces deux emplacements réservés soit désormais le SMBGP et non la CCPN.

Les changements à apporter sont donc la légende du zonage (tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 CU) ainsi que les dispositions générales du règlement écrit (même tableau mentionné à l'article 3, page 8).

3.4.2. La rectification ou l'apport de précisions quant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il convient de préciser certains termes utilisés dans le règlement écrit, notamment ceux relatifs à l'aspect extérieur des constructions.

En effet, concernant les dispositions relatives aux constructions traditionnelles existantes, il est demandé de respecter certains principaux architecturaux dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale. Il est pour cela nécessaire de définir ce qui est entendu par « façade principale » : il s'agit de la face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (la façade principale peut ainsi être sur rue ou sur cour).

Toujours au sujet des constructions traditionnelles existantes, il est nécessaire, pour une meilleure compréhension du règlement, de remplacer le terme : la couverture sera « reconstruite à l'identique » par « restaurée à l'identique ».

Enfin, il est nécessaire de préciser que les dispositions relatives aux constructions nouvelles à destination d'habitation s'appliquent également aux constructions contemporaines, qui ne sont ni des constructions traditionnelles anciennes ni des constructions nouvelles, afin que les règles de ces dernières puissent leur être appliquées.

Les changements à apporter concernent donc le règlement écrit, le glossaire intégré aux dispositions générales, ainsi que les articles 9 des zones UA, UB, 1AU, A et N.

3. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU

Au vu des modifications à apporter, il y a lieu, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code d'urbanisme, de modifier les dispositions suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

NUM	OBJET	PIECES REGLEMENTAIRES MODIFIEES
1	Réduire la délimitation de la zone 1AUY	Document graphique Orientations d'Aménagement et de Programmation
2	Réduire la délimitation de la zone UB sur deux secteurs	Document graphique
3	Apporter de précisions quant à la règle des accès directs des lots sur les RD 212 et 936	Règlement du PLU
4	Insérer une carte au format A0 des servitudes d'utilité publique	Annexes
5	Modifier le bénéficiaire des emplacements réservés n°6 et 7	Document graphique (légende) et dispositions générales du règlement (tableau des emplacements réservés mentionné à l'article 3)
6	Apporter des précisions quant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions	Règlement du PLU

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.

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 LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolutions des 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 examine au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification peut être dispensée d'une telle évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification du PLU de BÉNÉJACQ a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Celle-ci est jointe au présent dossier.