

**Extrait du Registre des Délibérations  
CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
Séance du jeudi 21 décembre 2023**

**Date de la convocation** : vendredi 15 décembre 2023

**Nombre de conseillers en exercice** : 85

**Étaient présents :**

M. François BAYROU, Mme Monique SEMAVOINE, M. Nicolas PATRIARCHE, Mme Valérie REVEL, M. Jean-Yves LALANNE, M. Michel BERNOS, M. Francis PEES, M. Jean-Louis CALDERONI, M. Pascal MORA, M. Claude FERRATO, M. Patrick BURON, M. Jean-Marc DENAX, M. Philippe FAURE, M. Jean-Claude BOURIAT, M. André NAHON, Mme Marie-Claire NE, M. Jean-Marc PEDEBEARN, M. Didier RIVIERE, Mme Marie-Hélène JOUANINE, M. Victor DUDRET, M. Jean-Pierre LANNES, M. Bernard MARQUE, M. Jacques LOCATELLI, M. Eric CASTET, M. Patrick ROUSSELET, M. Jean-Robert LASCOUMETTES, M. Jean-Louis PERES, M. Mohamed AMARA, Mme Patricia WOLFS, Mme Josy POUEYTO, M. Jean LACOSTE, M. Régis LAURAND, M. Michel CAPERAN, M. Kenny BERTONAZZI, M. Thibault CHENEVIÈRE, Mme Marie-Laure MESTELAN, Mme Christelle BONNEMASON CARRERE, Mme Catherine LOUVET-GIENDA, M. Jean-Loup FRICKER, Mme Marie MOULINIER, M. Jérôme MARBOT, M. Julien OCHEM, Mme Vanessa HORROD, M. Jean-Marc ARBERET, Mme Karine RODRIGUEZ, M. Raymond CHAGOT, M. Eric BOURDET, M. Jean-Michel BALEIX, Mme Brigitte COUSTET, Mme Nathalie BOUDER, Mme Corinne TISNERAT

**Étai(en)t représenté(e)s :**

M. Didier LARRIEU (pouvoir à M. Jean-Marc DENAX), M. Christophe PANDO (pouvoir à M. Nicolas PATRIARCHE), Mme Martine BIGNALET (pouvoir à M. Jean-Louis CALDERONI), Mme Martine RODRIGUEZ (pouvoir à M. Philippe FAURE), M. Gilles TESSON (pouvoir à M. Jacques LOCATELLI), M. Eric SAUBATTE (pouvoir à M. Claude FERRATO), Mme Véronique LIPSOS-SALLENAVE (pouvoir à M. Jean-Louis PERES), Mme Béatrice JOUHANDEAUX (pouvoir à Mme Marie-Laure MESTELAN), M. Gilbert DANAN (pouvoir à M. Régis LAURAND), Mme Françoise MARTEEL (pouvoir à Mme Christelle BONNEMASON CARRERE), M. Pascal GIRAUD (pouvoir à M. Michel CAPERAN), Mme Néjia BOUCHANNAFA (pouvoir à M. Jean-Louis FRICKER), M. Alexandre PEREZ (pouvoir à Mme Patricia WOLFS), M. Sébastien AYERDI (pouvoir à M. Kenny BERTONAZZI), Mme Pauline ROY LAHORE (pouvoir à Mme Marie MOULINIER), Mme Stéphanie DUMAS (pouvoir à M. Thibault CHENEVIÈRE), Mme Lise ARRICASTRE (pouvoir à Mme Josy POUEYTO), M. Jean-François BLANCO (pouvoir à M. Jérôme MARBOT), Mme Véronique MATHIEU LESCLAUX (pouvoir à M. Julien OCHEM), M. Arnaud JACOTTIN (pouvoir à M. Jean-Yves LALANNE), Mme Natalie FRANCO (pouvoir à M. Eric BOURDET), Mme Roselyne JANVIER (pouvoir à Mme Valérie REVEL), M. Fabien CERESUELA (pouvoir à M. Jean-Michel BALEIX)

**Étai(en)t excusé(es) :**

M. Pierre SOLER, Mme Julie JOANIN, Mme Sylvie GIBERGUES, M. Olivier DARTIGOLLES, Mme Emmanuelle CAMELOT, M. Patrice BARTOLOMEO, Mme Fabienne CARA, M. Jérôme RIBETTE, Mme Janine DUFAU POUQUET, Mme Clarisse JOHNSON LE LOHER, M. Alain VAUJANY

**Secrétaire de séance** : Madame Marie-Laure MESTELAN

-----

## **N° 34 Plan Local d'Urbanisme intercommunal : définition des objectifs et des modalités de la concertation dans le cadre de la modification n°4 et justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser à Lons**

**Rapporteur** : M. Victor DUDRET

Mesdames, Messieurs

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 19 décembre 2019.

Plusieurs procédures d'évolution du PLUi ont déjà été menées ces quatre dernières années : une modification n°1 approuvée le 23 août 2021, une modification n°2, une révision allégée et une mise en compatibilité approuvées le 30 mars 2023 et plusieurs mises à jour.

### **Objet de la procédure de modification de droit commun n°4**

La procédure de modification n°4 a été engagée par arrêté du Président, en application de l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUymod située dans la zone d'activités économiques (ZAE) Induslons, créée par délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2019 approuvant le PLUi, et plus précisément une partie du secteur appelé Monhauba. Cette ouverture à l'urbanisation (changement de zonage de 2AUymod à UY) représente une surface de 23,9 ha (y compris la voirie existante), 28,5 ha restant en 2AUymod.

Le règlement écrit du PLUi détaille le caractère de la zone 2AUymod. Elle comprend notamment « des friches industrielles qui nécessitent de porter une réflexion élargie sur le renouvellement et la reconsidération de ce secteur ». Il est prévu dans le règlement que le secteur 2AUymod devienne opérationnel après une procédure de modification du PLUi.

Conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme, cette évolution du PLUi peut être menée par la voie d'une procédure de modification car elle ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance et n'ouvre pas à l'urbanisation une zone créée il y a plus de 6 ans. Il n'est en outre pas créé d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de ZAC.

Cette modification relève de la procédure de droit commun dès lors qu'elle a pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### **Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUymod**

En application des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, toute modification du PLUi ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du conseil communautaire qui « justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. ».

Il convient de préciser que le secteur Monhauba, situé au sud de l'avenue Joliot Curie à Lons et aujourd'hui classé en 2AUymod, est une partie de la zone d'activités économiques Induslons. Ce secteur représente une surface totale de 52,4 ha. Il est déjà urbanisé, desservi par les voies et réseaux et comprend de nombreuses activités économiques.

Au moment de l'élaboration du PLUi, compte-tenu de sa situation géographique (excentré par rapport au reste de la zone Induslons, à proximité du Gave de Pau) et du faible dynamisme des activités présentes, il a été décidé de prendre le temps de la réflexion sur le développement de ce secteur et de l'intégrer dans une vision plus globale sur la zone Induslons, ce qui explique son classement en zone à urbaniser. Le zonage 2AUymod limite les types d'occupation ou d'utilisation des sols et ne permet que des extensions limitées des constructions et installations existantes.

Des réflexions récentes ont porté sur la redynamisation du parc d'activités économiques d'Induslons. Concernant le secteur dit de Monhauba, des ensembles aux caractéristiques différentes ont été identifiés :

- De grands ensembles fonciers aujourd'hui non bâtis pouvant soit conforter une trame verte soit représenter un potentiel de gisement foncier à vocation économique à moyen-long terme ;
- Un ensemble bâti accueillant majoritairement des activités économiques, qui s'organisent autour des voies de dessertes de l'avenue des lacs, de la rue Larregain et de la rue de Monhauba, où apparaît la nécessité de maintenir et renforcer cette vocation économique.

C'est ce dernier ensemble qu'il convient de faire évoluer dans son zonage (le projet de modification de zonage est annexé à la présente délibération).

Ce projet de modification consiste à classer 23,9 ha en zone UY (y compris la voirie existante) et conserver 28,5 ha en zone 2AUymod. Le secteur passant en zone UY comprend 18,3 ha de parcelles bâties et 2,9 ha de parcelles non bâties. Parmi les parcelles non bâties, environ 5 700 m<sup>2</sup> sont des fonciers non artificialisés (soit environ 2,4 % de la surface totale des terrains passant en zone UY), les autres parcelles non bâties étant constituées de parkings ou zones de stockage déjà artificialisées. Compte-tenu de la faible surface des fonciers pouvant potentiellement être artificialisés, il n'y a pas d'impact sur les capacités d'urbanisation inexploitées dans d'autres zones déjà urbanisées du PLUi.

Ce secteur est très majoritairement bâti et les activités économiques qui s'y trouvent fonctionnent bien et n'ont pas intérêt à se déplacer dans une autre zone d'activités économiques. Les données sur ce secteur témoignent de ce dynamisme :

- Au sein de la zone Induslons, la zone Monhauba représente une part non négligeable du nombre d'entreprises (11,6 % du total des entreprises de la zone d'activités) et du nombre d'emplois (13,5 % du total des emplois de la zone d'activités) ;
- La direction de l'attractivité et du développement économique est régulièrement sollicitée pour la recherche de terrains et locaux dans cette partie de la zone et/ou pour accompagner ou conseiller des projets de développement ;
- Des entreprises s'y sont installées récemment ce qui explique que le nombre de friches et locaux vacants s'est réduit, passant de 17 friches en 2019 à 7 friches en 2023. Pour rappel, la notion de friche correspond à un local vacant depuis plus de 2 ans.

Cette ouverture à l'urbanisation se justifie donc par le dynamisme du secteur à soutenir et la nécessité d'accompagner et de conforter les activités économiques déjà présentes.

Cette modification permettra d'introduire davantage de possibilités constructives pour les entreprises installées ou qui souhaitent s'installer. Il s'agit donc de permettre une densification de ce secteur déjà urbanisé dans une logique d'optimisation du foncier bâti existant et de limitation de l'artificialisation des sols.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUymod est en phase avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable intercommunal (PADDi)

Dans la partie sur « l'intensification et le renouvellement », il est précisé, pour les zones d'activités économiques, « elles seront recentrées, concentrées et réduites afin de favoriser leur dynamisme et de réduire l'impact des risques de détente ou de moindre attractivité. La géographie de ces zones est équilibrée sur le territoire Nord, Sud, Est, Ouest. Les actions de reconversion de zones de moindre attractivité et de renouvellement et d'intensification des zones existantes accompagneront toute forme d'extension.

Une intervention lourde foncière, financière et opérationnelle permettra de résorber les friches et de redynamiser les zones existantes en particulier le cœur d'Induslons. ».

Dans la partie sur les valeurs fondatrices, il est indiqué concernant les parcours économiques : « L'offre en foncier économique pour le développement d'activités industrielles, artisanales ou logistiques, permettra de répondre aux nouveaux rythmes de croissance. Cette offre sera recentrée dans le cœur de pays et concentrée pour redynamiser prioritairement les zones existantes et reconquérir les friches, de périmètre réduit pour être plus résilientes face aux retournements de conjoncture, équilibrée territorialement et compétitive. »

### **Objectifs et modalités de la concertation**

En application de l'article L.104-3 et R.104-12 du Code de l'urbanisme, le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa modification, lorsqu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Eu égard au contenu et à l'objet de la présente modification du PLUi, il est proposé au conseil communautaire de décider de réaliser une évaluation environnementale afin d'analyser ses incidences sur l'environnement.

Par conséquent, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, toute procédure de modification du PLUi soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation obligatoire associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

De ce fait, dans le cadre de la modification n°4 du PLUi, la CAPBP entend mettre en place une concertation associant le public, d'une durée minimum de 4 semaines et qui se déroulera au cours des mois de janvier – février 2024.

Le processus de concertation préalable a pour but de permettre au public :

- De prendre connaissance des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLUi, au regard de l'objectif poursuivi précisé plus haut ;
- De donner un avis à un stade précoce de la procédure sur l'évolution envisagée et le cas échéant de formuler des observations ou propositions sur cette évolution.

Le dossier de concertation sera disponible en ligne sur le site internet de la CAPBP ([www.pau.fr](http://www.pau.fr)) ainsi que sous format papier au bâtiment Le Piano, 26 avenue des Lilas à Pau, auprès du service PLUi de la direction de l'urbanisme, de l'aménagement et des constructions durables de la CAPBP et à la mairie de Lons (Place Bernard Deytieux CS 70213 - 64144 LONS Cedex).

Par ailleurs, des registres papier permettant de recueillir les observations et propositions des habitants seront disponibles dans ces mêmes lieux. Ces éléments pourront être consultés par le public aux jours et heures d'ouverture de ce service de la CAPBP et de la mairie de Lons. Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

Des prises de rendez-vous pour consulter les documents papier et obtenir des renseignements seront possibles au bâtiment Le Piano.

Le public pourra également déposer ses observations et propositions :

- Par mail à l'adresse suivante : [concertation.plui@agglo-pau.fr](mailto:concertation.plui@agglo-pau.fr)

- Par voie postale à l'adresse suivante :

Hôtel de France, 2bis Place Royale, 64000 PAU en précisant « Concertation préalable - Modification n°4 du PLUi » sur le courrier.

Les observations formulées par voie postale et par mail seront annexées au registre mis à disposition du public au bâtiment Le Piano.

Un avis informant le public sera publié avant le début de la concertation préalable, par voie dématérialisée sur le site internet [www.pau.fr](http://www.pau.fr) ainsi que par voie d'affichage pendant toute la durée de la concertation au siège de la CAPBP (Hôtel de France, 2bis Place Royale, 64000 PAU) et à la mairie de Lons (Place Bernard Deytieux CS 70213 - 64144 LONS Cedex).

Cet avis rappellera les dates d'ouverture et de clôture de la concertation préalable, ainsi que l'objet de la concertation et les modalités de participation du public telles que définies précédemment.

A l'issue de cette période, la concertation fera l'objet d'un bilan qui sera arrêté par le conseil communautaire. Il sera disponible sur le site internet de la CAPBP et joint au dossier d'enquête publique.

*délibéré page suivante*

**Après avis de la conférence Voirie - Mobilités - Grands travaux - Urbanisme - Habitat du 30 novembre 2023 et avis de la conférence Finances - Administration Générale du 13 décembre 2023, il vous appartient de bien vouloir :**

**1. Approuver l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUymod dite du secteur Monhauba dans la zone d'activités économiques Induslons, dont le plan est annexé à la présente délibération, au regard des justifications présentées ;**

**2. Décider de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R.104-19 à R.104-27 du Code de l'urbanisme, dès lors que l'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;**

**3. Approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la modification n°4 du PLUi tels que présentés ci-dessus ;**

**4. Informer qu'en application de l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes : affichage durant un mois au siège de la CAPBP (Hôtel de France, 2bis Place Royale 64000 PAU) et à la mairie de Lons (Place Bernard Deytieux CS 70213 - 64144 LONS Cedex) ;**

**Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.**

**La présente délibération sera en outre publiée sur le site internet de la CAPBP.**

**Conclusions adoptées**

**suivent les signatures,**

**pour extrait conforme,**

Le Président  
François BAYROU