

Plan Local d'urbanisme Intercommunal

Modification n°4 Notice de présentation

Cette notice soumise à la consultation du public pourra être complétée selon les besoins au cours et à la suite de cette phase de concertation préalable.

Janvier 2024



Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) a été approuvé par délibération du conseil communautaire 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 septembre 2021 ;
- une modification n°2, une révision allégée n°1 (plaine des sports et de loisirs à Poey-de-Lescar) et une mise en compatibilité approuvées le 30 mars 2023 ;
- une révision allégée n°2 (plateforme de compostage à Lescar) approuvée le 21 décembre 2023 ;
- et plusieurs mises à jour régulières.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en tant que document stratégique et de planification territoriale, est un outil des collectivités qui permet de préciser et décliner les projets de territoire. La modification n°4 du PLUi de la CAPBP doit permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser située dans la zone d'activités économiques (Induslons à Lons) pour accompagner la dynamique de ce secteur.

L'objet de cette procédure est le classement de plusieurs parcelles actuellement classées en zone « 2AUymod » en zone « UY » et de modifier les emplacements réservés.

Par arrêté du Président en date du 18 décembre 2023, la procédure de modification n°4 du PLUi a été prescrite en application de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme.

Table des matières

Introduction	2
1. Le contexte.....	4
1.1. Présentation de la zone d'activités économiques (ZAE) Induslons à Lons et du secteur Monhauba en particulier	4
1.2. Intérêt de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur Monhauba	8
2. La procédure de modification n°4 du PLUi.....	12
2.1. Cohérence du projet avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables intercommunal (PADDi)	12
2.2. Procédure de modification de droit commun	13
2.3. Articulation du PLUi avec les documents supérieurs.....	13
3. Les évolutions du PLUi.....	14
4. L'évaluation environnementale du projet de modification n°4 du PLUi	16
4.1. Etat initial du site.....	16
4.2. Evaluation environnementale	19

1. Le contexte

1.1. Présentation de la zone d'activités économiques (ZAE) Induslons à Lons et du secteur Monhauba en particulier

Le Parc d'Activités Induslons est le nouveau nom donné à la zone d'Activités Induspal.

Pôle économique majeur, créée dans les années 1960, cette zone d'activités est une des zones historiques de la communauté d'agglomération à vocations industrielle et artisanale. Elle s'étend sur 200 hectares (cf. carte des périmètres ci-dessous), accueille 357 entreprises (dont Porte d'Espagne) et comptabilise près de 2 700 emplois.

Dans le diagnostic du PLUi, plusieurs caractéristiques ont été mises en avant concernant cette zone :

- une faible qualité des espaces publics et privés, des cheminements piétons et cyclables manquants, qui pourraient irriguer la zone en continuité des arrêts des transports en commun ;

- une signalétique minimale : un manque de lisibilité des zones, de localisation des entreprises,
- de manière générale, un manque d'attractivité et une multiplication des friches.

Les enjeux suivants ont découlé de ce diagnostic :

- Une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère des zones d'activités économiques ;
- Le réinvestissement et la valorisation des zones d'activités existantes ;

En 2019, lors de l'approbation du PLUi, il a été décidé de définir une zone « 2AUymod » pour une partie de la zone d'activités Induslons, le secteur Monhauba, sur une surface de 52.4 ha. Ce secteur est situé au sud de l'avenue Joliot Curie à Lons. Il est déjà urbanisé, desservi par les voies et réseaux, et comprend de nombreuses activités économiques.

Au moment de l'élaboration du PLUi, ce classement était justifié pour plusieurs raisons. 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 était nécessaire de prendre le temps de la réflexion sur le développement de ce secteur et de l'intégrer dans une vision plus globale sur

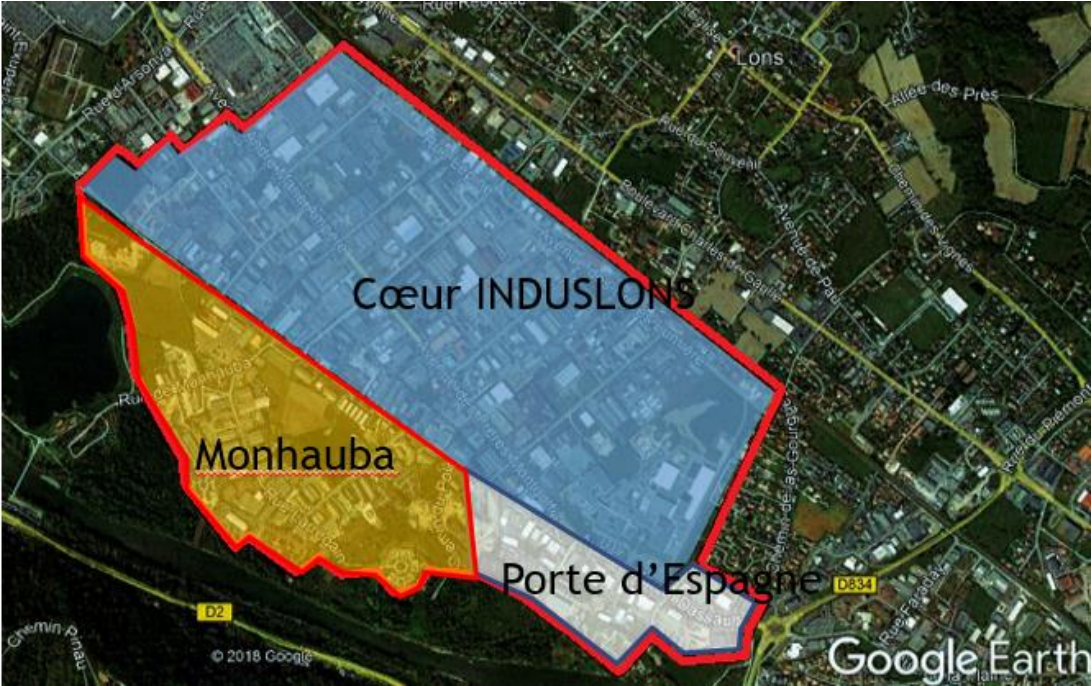
la zone Induslons, ce qui explique son classement en zone à urbaniser. Le zonage « 2AUymod » limite les types d'occupation ou d'utilisation des sols et ne permet que des extensions limitées des constructions et installations existantes.

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.

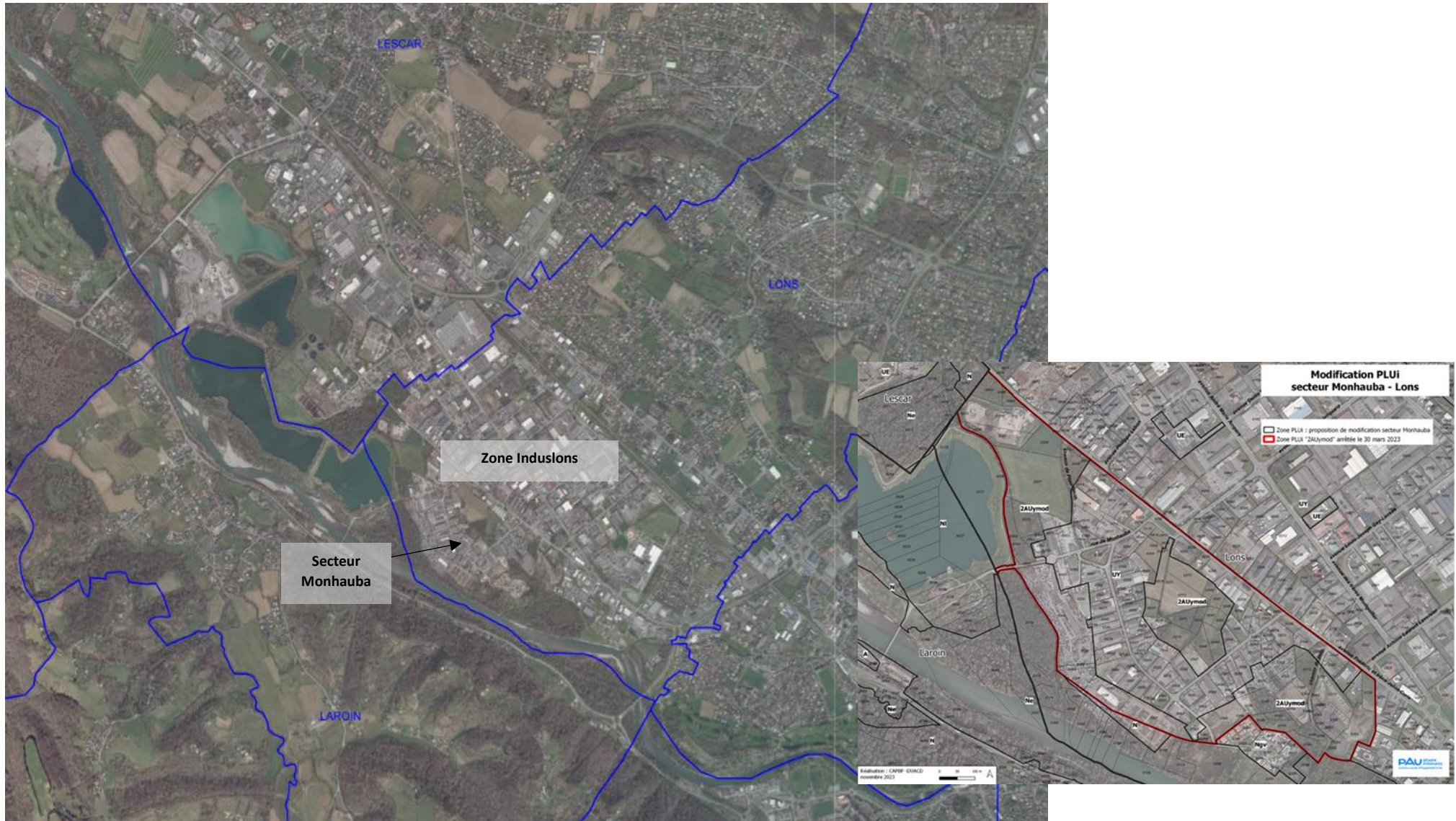
Depuis 2019, la CAPBP a assuré un suivi régulier de la vacance économique au sein de la ZAE et a lancé une réflexion sur la redynamisation du parc d'activités Induslons.

L'évolution du contexte économique avec la diminution de la vacance, un regain de dynamisme dans le secteur ainsi que les réflexions récentes en matière d'aménagement ont conduit à proposer une modification du PLUi pour ouvrir une partie du secteur Monhauba à l'urbanisation.

*Périmètre et sous-secteurs du parc d'activité
d'INDUSLONS*



Photos aériennes et zonage



*Photos du secteur Monhauba dans la ZAE Induslons
(source : P. Glorieux, octobre 2016)*



1.2. Intérêt de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur Monhauba

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 ».

Cette délibération a été approuvée par le conseil communautaire le 21 décembre 2023.

Nous reprenons dans cette partie les éléments justifiant l'intérêt de cette ouverture à l'urbanisation.

Le secteur Monhauba représente une surface totale de 52,4 ha, actuellement en zone 2AUymod. Le projet est d'ouvrir à l'urbanisation (zone UY) une partie de ce secteur, soit 23,9 ha et de conserver en zone 2AUymod une surface de 28,5 ha.

Tout d'abord, la vitalité économique de la zone d'activités Induslons a motivé le choix d'ouvrir

une partie du secteur Monhauba à l'urbanisation.

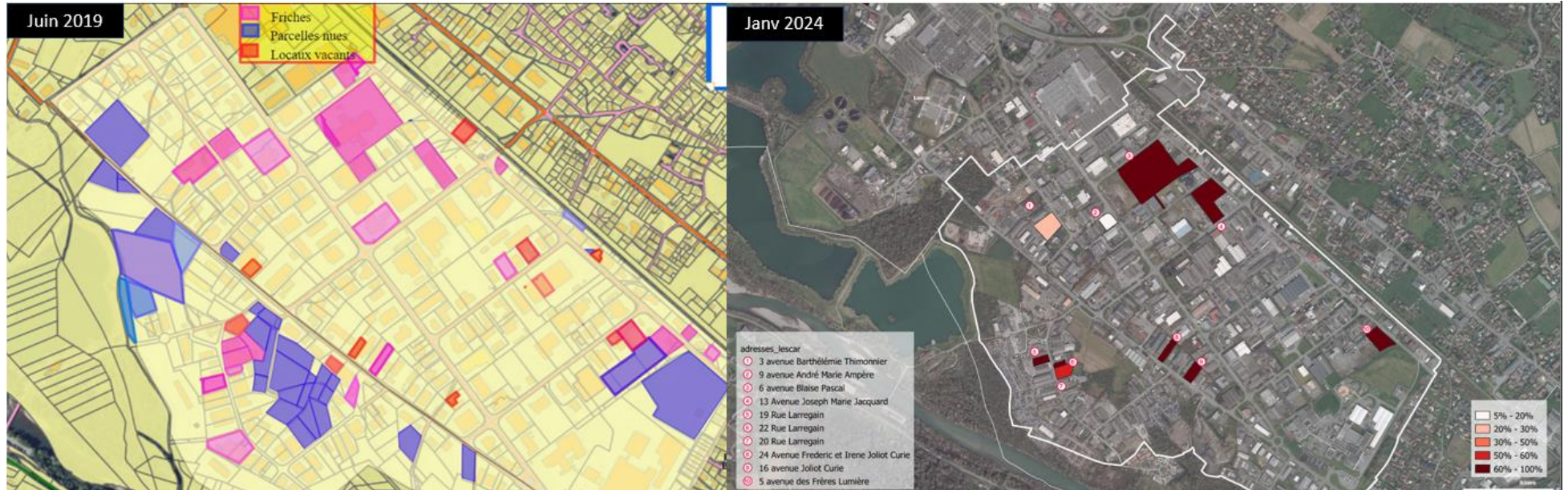
Le secteur concerné par la modification est très majoritairement bâti et les activités économiques qui s'y trouvent fonctionnent bien, certaines ayant même fait l'objet d'intention de développement ces dernières années. Les données sur ce secteur témoignent de ce dynamisme :

- Au sein de la zone Induslons, la zone Monhauba représente une part non négligeable du nombre d'entreprises (11,2 % 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) de la ZAE ;
- La direction de l'attractivité et du développement économique de la CAPBP 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 2024. Pour rappel, la notion de friches 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.

Le zonage en 2AUymod, bien qu'autorisant les extensions limitées, a, ces dernières années, pu être un frein au développement de certaines entreprises, voire à la reprise de friches. Exemple en est une entreprise en fort développement, présente sur Monhauba, qui ne pouvant pas étendre suffisamment son activité, du fait de ce zonage, a acheté un terrain à l'extérieur du secteur de Monhauba, pour y développer et accroître son activité.

Evolution du nombre de friches entre 2019 (17 friches) et 2024 (7 friches) (source : Agglo)



De plus, la réflexion élargie qui a porté sur le renouvellement et la reconsidération du parc d'activités économiques a abouti à la définition de grandes orientations stratégiques, avec parmi elles, le renouvellement de l'identité du site et particulièrement du secteur de Monhauba où le maintien et le renforcement d'une vocation artisanale sont encouragés.

Cette réflexion a permis d'identifier dans ce secteur des ensembles aux caractéristiques différentes :

- 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 ;
Ces fonciers conservent un zonage « 2AUmod ».
- 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, accompagner et renforcer cette vocation économique.
Le zonage de ces fonciers évolue en « UY ».

Dans ce dernier ensemble, on trouve 18,3 ha de parcelles bâties et 2,9 ha de parcelles non

bâties. Parmi les parcelles non bâties, environ 5 700 m² 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.

La réflexion menée sur la zone Induslons a également conduit à identifier des dysfonctionnements et à mettre en avant des enjeux en termes d'aménagement.

- En termes de mobilité : obsolescence du réseau viaire, enclavement, stationnement désorganisé, transports en commun à améliorer
⇒ Enjeu de requalifier et compléter le maillage et d'intégrer les mobilités actives.
- Une sous densité d'usages, de bâti, d'emploi
⇒ Enjeu d'intensifier les usages et rationaliser le foncier.
- Un bâti vieillissant
⇒ Enjeu de prévenir l'apparition de futurs locaux vacants et friches.
- Une cohabitation zone d'activités économiques et parc naturel urbain

⇒ Enjeu de créer des transitions, de liens avec les espaces naturels du Gave.

Ces enjeux ont été pris en compte pour déterminer le nouveau zonage. En effet, le zonage UY doit permettre :

- Une densification du secteur et une optimisation du foncier déjà bâti ;
- L'enclenchement d'une dynamique d'amélioration du bâti existant ;

La procédure de modification n°4 du PLUi prévoit également la modification d'un emplacement réservé existant pour mettre en place des aménagements de voiries. Il s'agit en effet de compléter et requalifier le maillage existant et de créer des liaisons entre la zone d'activités économiques et les espaces naturels du Gave.

La définition de cet emplacement réservé (largeur, emprise) nécessite dans un premier temps de confirmer la largeur du domaine public aujourd'hui disponible : une procédure d'alignement est aujourd'hui engagée.

En parallèle, des échanges sont engagés sur le fonctionnement possible de certaines voies (sens unique, voie à double sens, espace partagé...).

Les caractéristiques de l'emplacement réservé seront donc connues à l'issue de ces deux étapes.

Dans le secteur Monhauba, des emprises naturelles, non imperméabilisées et les plus proches du Gave restent en zone 2AUymod.

2. La procédure de modification n°4 du PLUi

2.1. Cohérence du projet avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables intercommunal (PADDi)

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

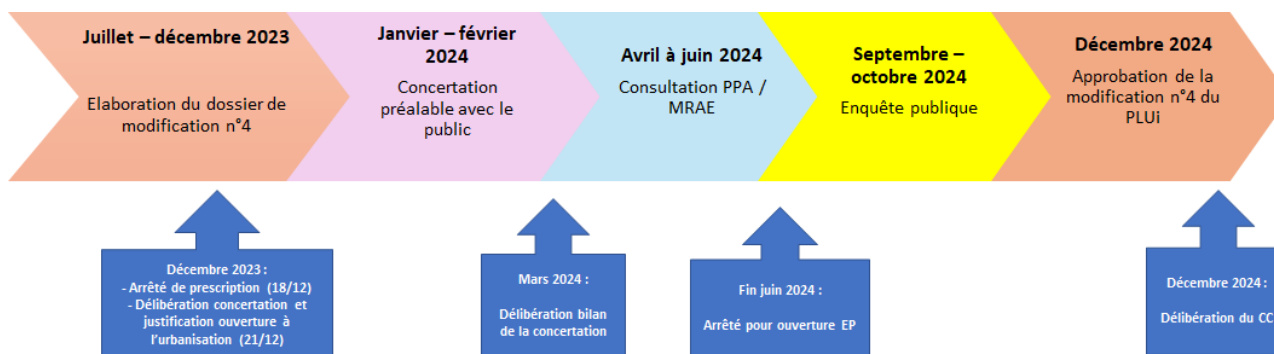
friches et de redynamiser les zones existantes en particulier le cœur d'Induslons.».

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 ».

2.2. Procédure de modification de droit commun

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 créée 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.



Calendrier prévisionnel de la modification n°4 du PLUi

2.3. Articulation du PLUi avec les documents supérieurs

Le PLUi se doit d'être « compatible » et de « prendre en compte » d'autres documents de planification.

En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLUi doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Pau approuvé par le Comité Syndical du Syndicat Mixte du Grand Pau, le 29 juin 2015 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de Pau Béarn Pyrénées Mobilités approuvé le 26 janvier 2021 ;
- Le Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn
-

Pyrénées (CAPBP) pour la période 2018-2023 adopté le 29 mars 2018 ;

- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Pau Pyrénées approuvé le 13 décembre 2010 Les documents que le PLUi doit prendre en compte ;

En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLUi doit prendre en compte le PCAET de l'agglomération de Pau approuvé en juin 2018.

La modification n°4 du PLUi n'engendre pas d'évolutions qui remettent en cause la compatibilité et la prise en compte de ces documents supérieurs

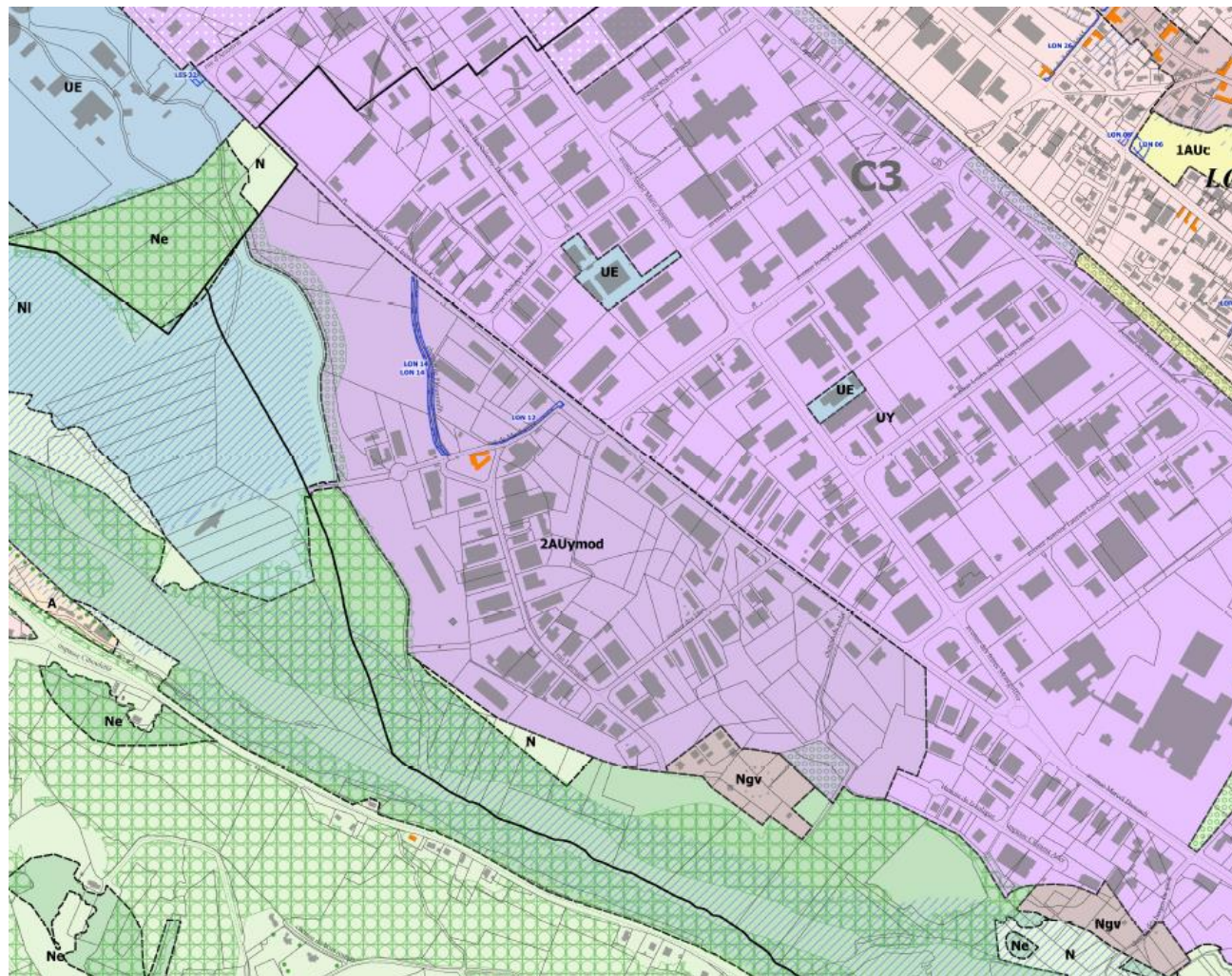
3. Les évolutions du PLUi

Cette modification du zonage 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 par l'action de renouvellement urbain sur un secteur d'activité historique.

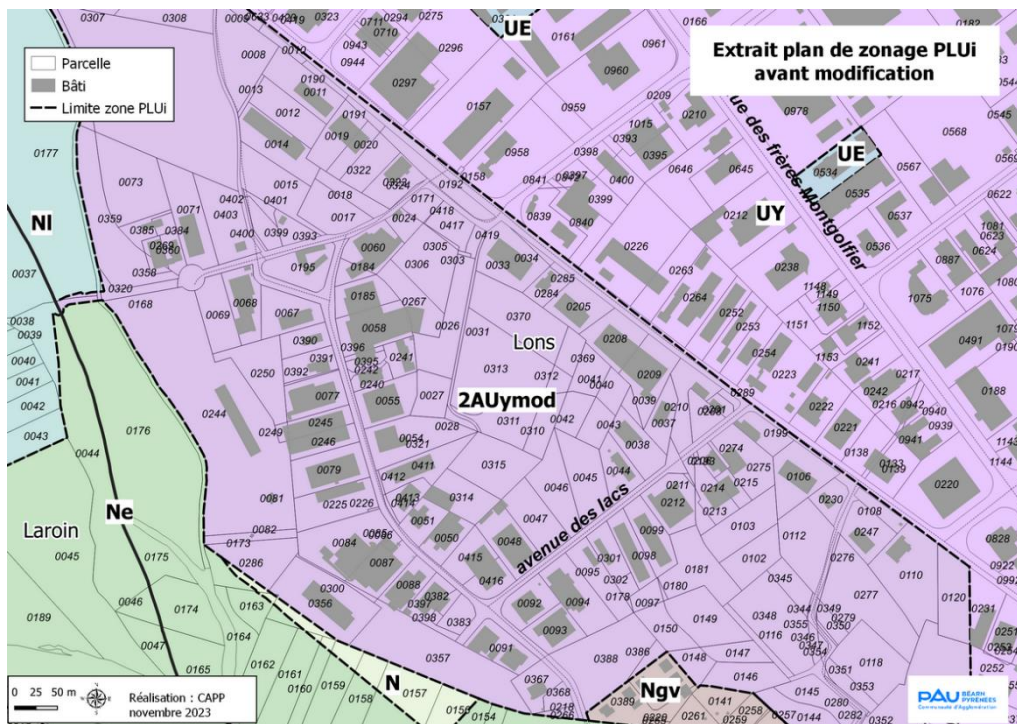
Pour la réalisation de ce projet, les évolutions du PLUi dans le cadre de la présente procédure de révision allégée sont les suivantes :

- Changement de zonage de 2AUymod en UY pour une surface de 23,9 ha ;
- Modification d'un emplacement réservé (LON 12). (en cours de définition)

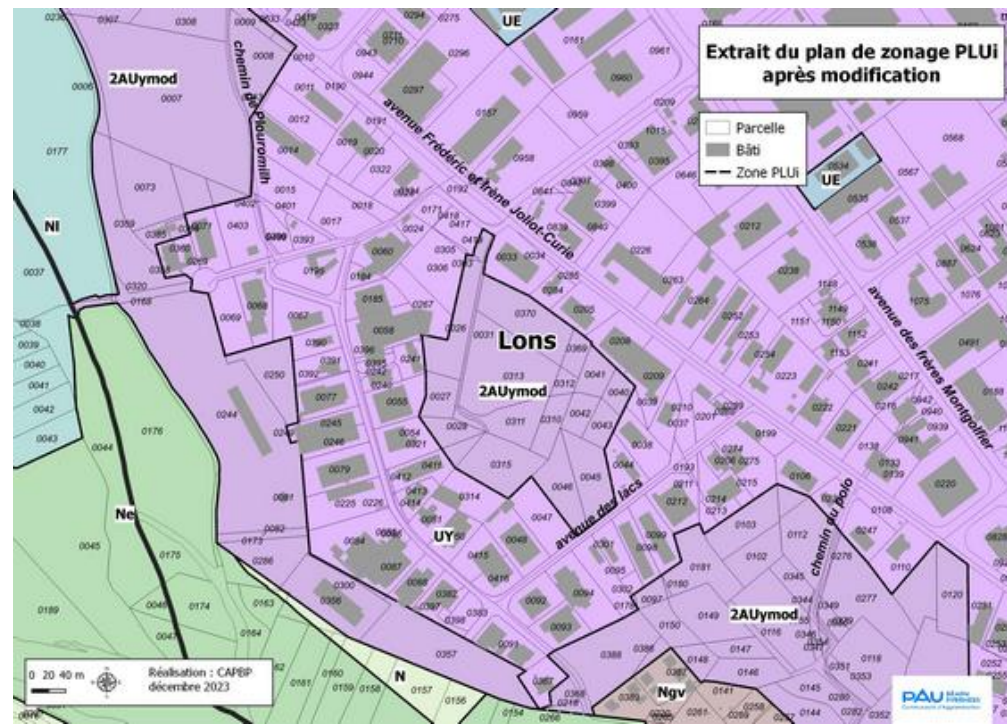
Plan graphique réglementaire en vigueur (avant la modification n°4)



Plan graphique réglementaire avant modification



Plan graphique réglementaire après modification



4. L'évaluation environnementale du projet de modification n°4 du PLUi

L'évaluation environnementale est en cours d'élaboration. Le document sera en annexe de la présente notice.

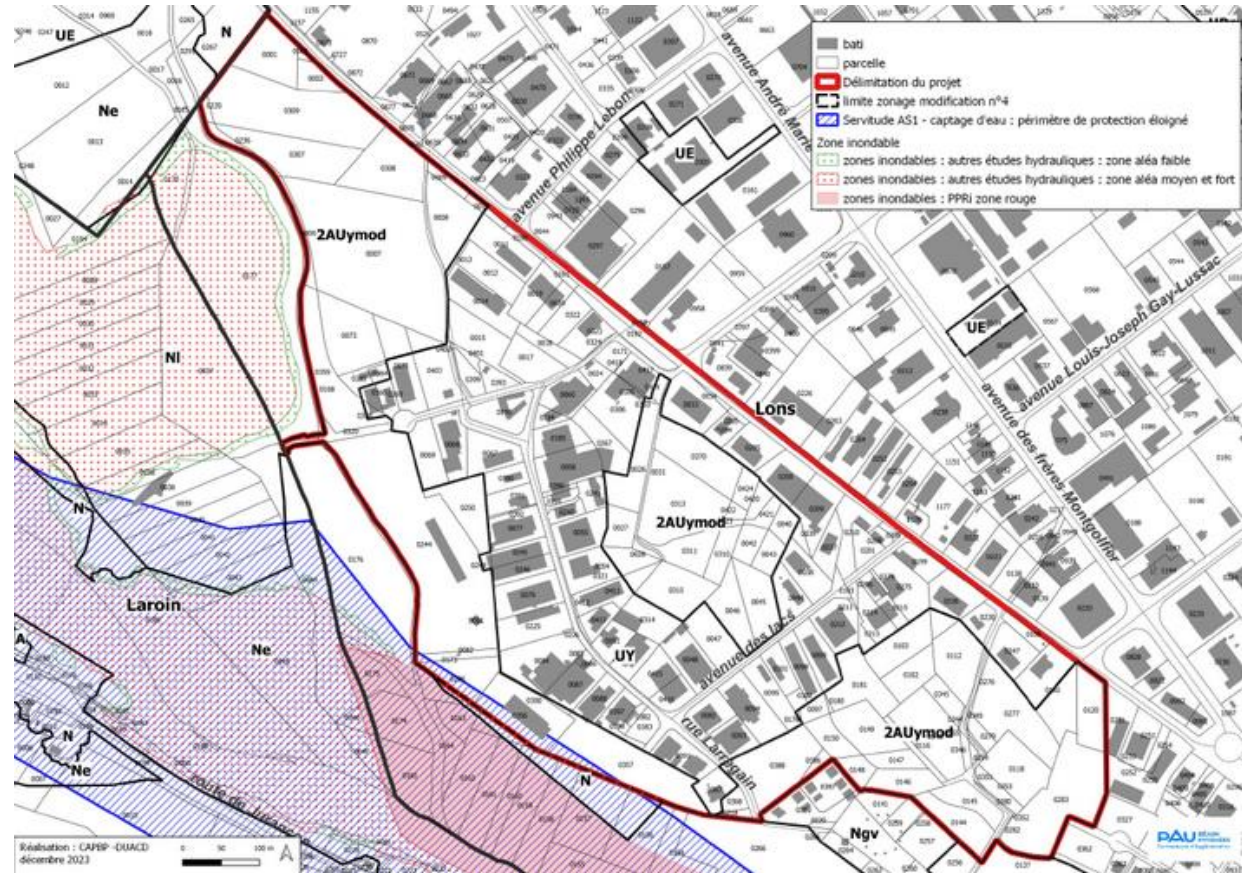
Une synthèse en sera faite dans cette partie suivant l'organisation suivante.

4.1. Etat initial du site

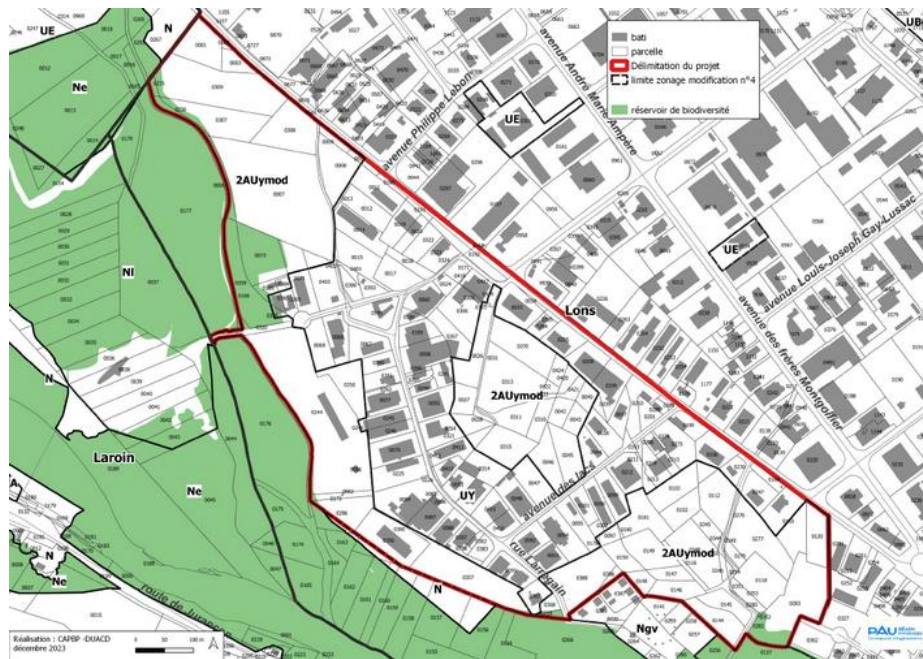
Dans cette partie, il s'agira de mettre en avant un état des milieux humain, physique et naturel. On peut tout d'abord mettre en avant les périmètres réglementaires qui concernent ce secteur.

En matière de risques, notamment :

- Le secteur n'est pas concerné par le zonage du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi), une zone rouge se situant au sud en limite du secteur Monhauba.
- Le secteur n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage d'eau.
- Le secteur comprend plusieurs ICPE en activité.

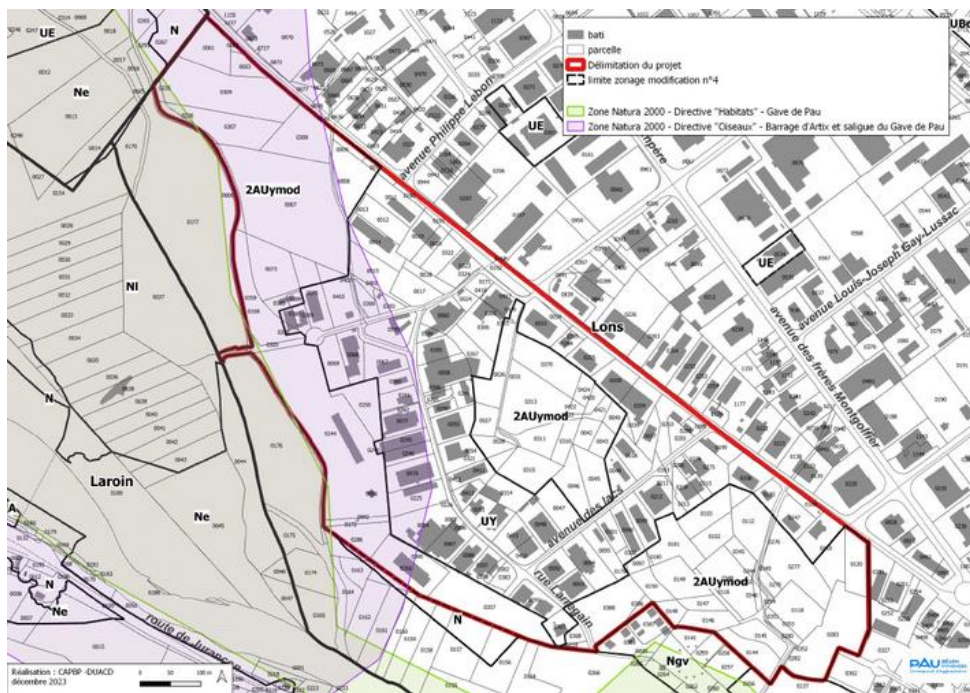


En matière de protection des milieux naturels



Le périmètre d'étude n'est pas situé dans un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue de l'agglomération, ni dans le périmètre de la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF « Réseau hydrographique du Gave de Pau et ses annexes »), ni dans le périmètre de l'espace naturel sensible « Parc naturel urbain de Pau ».





Le secteur concerné par la modification, au sud du secteur, se situe en partie dans le périmètre d'une zone Natura 2000 – Directive « Oiseaux » - Barrage d'Artix et saligue du Gave de Pau.

Compte-tenu du caractère anthropisé des parcelles concernées, le projet de modification n°4 n'est pas de nature à remettre la conservation des espèces.

4.2. Evaluation environnementale

En première approche, on peut mettre en avant des éléments indiquant que la modification n°4 du PLUi ne présente pas d'impact sur l'environnement.

En effet, le secteur concerné par la modification n°4 se situe en contexte très anthropisé et présente une matrice urbaine dominée par les espaces artificialisés (notamment des bâtiments commerciaux et industriels, routes et usines).

Le changement de zonage permettra des extensions pour les bâtis existants et des possibilités de constructions dans les fonciers déjà artificialisés ou non.

Sur le total des fonciers faisant l'objet d'un changement de zonage (de 2AUymod en UY), on trouve 18,3 ha de parcelles bâties et 2,9 ha de parcelles non bâties.

Parmi les parcelles non bâties, environ 5 700 m² 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.

Les impacts de la modification n°4 du PLUi sur les milieux humain, physique et naturel seront détaillés dans la version définitive de l'évaluation environnementale.



