

Département des Pyrénées-Atlantiques
Commune de COARRAZE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1a – NOTICE DE PRESENTATION

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	29/04/14	28/04/16	24/01/17
Modification Simplifiée n°1	12/04/18		21/06/18

Le Maire,
Jean SAINT-JOSSE

S O M M A I R E

1 Introduction et composition du dossier

2 Le contenu du projet de modification simplifiée

3 La justification de la procédure de modification simplifiée

4 Avis des personnes publiques et mise à disposition du public

1. Introduction et composition du dossier

La commune de Coarraze a approuvé son Plan Local d'Urbanisme, issu de la transformation de son Plan d'Occupation des Sols, le 24 janvier 2017.

La commune de Coarraze est située au sud-est de Pau, sur la route de Lourdes et est limitrophe de la commune de Nay. Elle appartient à la Communauté de Communes du Pays de Nay.

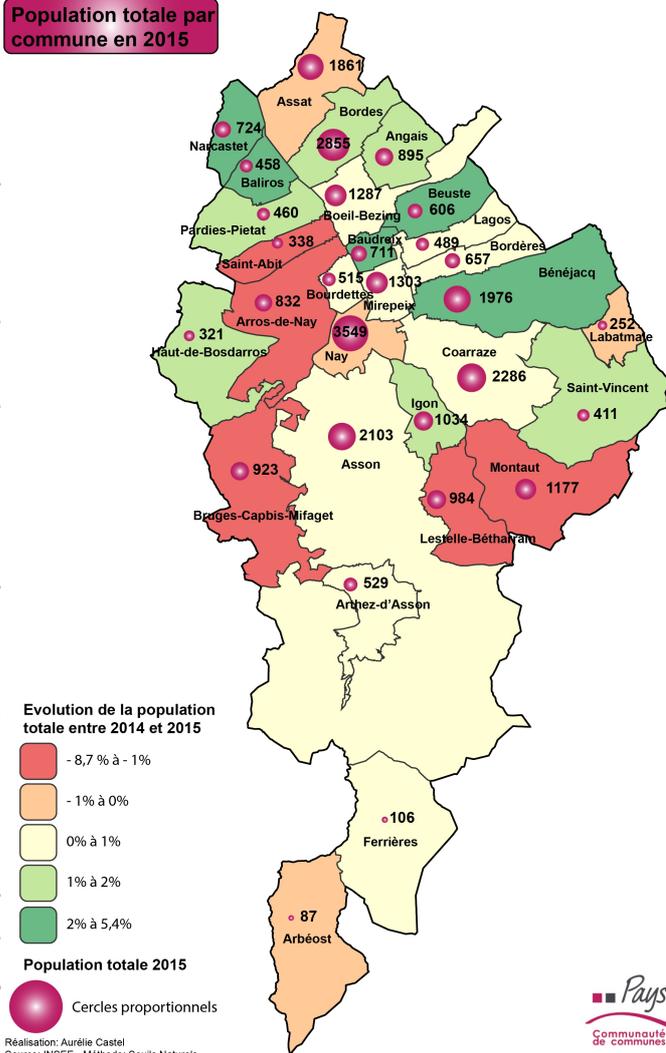
La commune possède en 2015 une population totale de 2286 habitants, marquant une hausse modérée par rapport aux populations légales des années 2013 et 2014.

La commune est caractérisée par son appartenance au pôle urbain de Nay, avec une conurbation entre les communes de Nay, Mirepeix, Coarraze et Bénéjacq qui s'affranchit des limites administratives des communes.

Le développement de la commune s'appuie sur la présence de nombreuses entreprises (parc d'activités Monplaisir, ZA Pous, zone commerciale Intermarché), mais aussi d'équipements structurants (Lycée professionnel, gare SNCF grandes lignes et TER...).

Le cadre de vie est marqué par la qualité du patrimoine (château de Coarraze) et des milieux naturels de grande qualité (site Natura 2000 du Gave de Pau).

Population totale par commune en 2015



Conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, les élus de la commune de Coarraze ont décidé de mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée n°1 de leur Plan Local d'Urbanisme, par délibération du 12 avril 2018 pour modifier :

- d'une part, le zonage de plusieurs parcelles du quartier de la Gare, sur le secteur dit de « La Palmeraie », situées entre le lotissement de la Palmeraie et la rue Pierre Brossolette, qui sont classées en zone Uy, zone urbaine destinée à l'accueil d'activités, alors qu'elles correspondent à plusieurs maisons d'habitation et des activités compatibles avec l'habitat. Ce secteur aurait du en effet faire l'objet d'un classement favorisant la diversité des fonctions urbaines conformément aux objectifs de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, à l'image des zones Ub l'entourant.

- d'autre part, de corriger une erreur du règlement de la zone Uy, qui ne prévoit pas la possibilité à l'article Uy4, à la différence de toutes les autres zones du règlement de la commune, la possibilité de réaliser, en zone Uy, un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Il est précisé que cette modification ne se traduit par aucune ouverture à l'urbanisation et n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée, tel qu'il se présente, est composé :

- des pièces administratives (délibérations, insertions, avis des personnes publiques...),
- d'une notice de présentation, présentant le contexte, l'objet et la justification de la procédure,
- du règlement du Plan Local d'Urbanisme avant et après la modification simplifiée n°1,
- des plans de zonage avant et après la modification simplifiée n°1,
- du tableau indicatif des surfaces avant et après modification simplifiée n°1.

2. Le contenu du projet de modification

Le premier point du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme concerne une emprise de 2,4 hectares, urbanisée, sur le secteur dit de « La Palmeraie », à proximité de la gare SNCF de Coarraze-Nay.

Ce secteur, situé entre la rue Pierre Brossolette et le lotissement de la Palmeraie, a été classé en zone Uy, destiné aux activités, lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017. Toutefois, ainsi que le montrent les photos ci-dessous, ce secteur urbain correspond à une réalité de mixité des fonctions urbaines, avec plusieurs maisons d'habitation, des terrains non bâtis et des activités compatibles avec l'habitat (salaisons, coiffeur...).



Constructions à vocation d'habitation du secteur dit de « La Palmeraie »

Cette réalité correspond davantage à la définition de la zone Ub, secteur d'extension urbaine desservie en assainissement collectif dont le règlement favorise la diversité des fonctions urbaines conformément aux objectifs de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme. En outre, la densification de l'habitat à proximité de la gare SNCF de Coarraze-Nay serait plus cohérente avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme et le contrat d'axe ferroviaire du Béarn. Or, le règlement de la zone Uy ne permet pas la création de nouveaux logements.

Le projet consiste donc à modifier le plan de zonage, en reclassant les 2,4 hectares concernés en zone Ub, favorisant la densification à vocation d'habitat tout en permettant aux entreprises existantes de poursuivre leur développement en l'absence de nuisances incompatibles avec le voisinage d'une zone urbaine.



Le plan de zonage du secteur dit de « La Palmeraie » avant modification



Le plan de zonage du secteur dit de « La Palmeraie » après modification

Le second motif de la procédure de modification simplifiée consiste à corriger une erreur lors de la rédaction de la zone Uy, destinée aux activités.

L'article 4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme est relatif à la desserte en réseaux des constructions, et notamment à l'assainissement. Pour chacune des zones du règlement de la commune de Coarraze, le règlement prévoit le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement lors qu'il existe. A défaut, le règlement autorise la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Cette rédaction s'applique à l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser, à l'exception de la zone Uy, destinée aux activités, où l'article Uy4 impose le raccordement au réseau public d'assainissement.

Or, le réseau public d'assainissement ne dessert pas l'ensemble des parcelles incluses en zone Uy, notamment le long de la route départementale 938.

La zone Uy correspondant à une zone urbaine équipée et desservie, destinée à recevoir des constructions à court terme, il convient de corriger la rédaction de l'article en question afin de correspondre à la définition de la zone et de permettre les constructions à destination d'activités en l'absence de réseau public d'assainissement avec l'autorisation des dispositifs d'assainissement individuels sous réserve qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur. Cette correction permettra d'harmoniser la rédaction de l'article 4 de la zone Uy avec celle de l'ensemble des autres zones constructibles du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Coarraze.

Rédaction de l'article avant la procédure de Modification Simplifiée n°1 :

ARTICLE Uy4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

Proposition de rédaction après la procédure de Modification Simplifiée n°1 :

ARTICLE Uy4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

3. La justification de la procédure de modification

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, sous réserve qu'une procédure de révision ne s'impose pas.

L'article L. 153-31 définit le champ de la procédure de révision tel que suit, dès lors que le projet a pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet de modification simplifiée n°1 mis en œuvre par les élus de la commune de Coarraze ne relève donc pas du champ de la procédure de révision. La modification d'une part du plan de zonage sur une partie de la zone Uy du quartier de la Gare, dite de « La Palmeraie », reclassée en zone Ub, et la correction de l'article Uy4 du règlement afin d'autoriser les assainissements individuels conformes à la réglementation en l'absence de réseau public ne changent pas les orientations du PADD en vigueur. A l'inverse, le reclassement du secteur dit « de la Palmeraie » en zone Ub favorise la diversité des fonctions urbaines dans le respect de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme et la densification de l'habitat à proximité de la desserte SNCF de Coarraze-Nay, en cohérence avec les objectifs du PADD. De même, aucune mesure de protection, aucun zonage A, agricole, ou N, naturels ne sont modifiés. Enfin, le projet n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation.

Conformément aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, la procédure de Modification Simplifiée peut être utilisée lorsque le projet n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit de majorer les droits à construire prévus à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification simplifiée peut donc être utilisée car la modification du plan de zonage du secteur Uy au bénéfice du zonage Ub sur plusieurs parcelles du secteur dit de « La Palmeraie » ne se traduit par aucune augmentation ou réduction notable des possibilités de construction. En effet, le règlement des deux zones urbaines favorise la constructibilité dans un cas comme dans l'autre sans limitation notable à la densification urbaine.

En outre, la correction de l'article Uy4 du règlement, afin d'autoriser la réalisation d'un assainissement individuel en l'absence de réseau public, correspond à la rédaction de l'ensemble des autres zones du règlement de la commune, et ne se traduit pas par un impact sur les possibilités de construire au sein de la zone Uy ni par aucun impact prévisible sur l'environnement dans la mesure où les dispositifs devront respecter les normes en vigueur et faire l'objet de contrôles réguliers.

4. Avis des personnes publiques et mise à disposition du public

La Modification Simplifiée n°1 a été notifiée au Préfet et aux personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme avant la mise à disposition du public du projet, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Communauté de Communes du Pays de Nay a émis un avis favorable sans observation sur le projet en date du 25 mai 2018.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Pau Béarn a émis un avis favorable sans observation sur le projet en date du 28 mai 2018.

La Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques a émis un avis favorable le 15 juin 2018.

Le projet a été mis à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune www.coarraze.fr du mardi 22 mai au jeudi 21 juin 2018 au jours et heures d'ouverture de la Mairie, afin de pouvoir recueillir de manière satisfaisante les observations des personnes intéressées. Aucune observation n'a été consignée sur le registre de concertation prévu à cet effet.