



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer
Urbanisme, risques**

Affaire suivie par Élisabeth Bernard / Romain GUEST
Bureau Planification et Mobilités Durables
Tél : 05 59 80 88 69 / 05 59 80 87 84
Mél : ddtm-saur-planification@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Pau, le **05 AVR. 2024**

Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques
à
Monsieur Jean-René Etchegaray
Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

Objet : Modification n°1 du PLU de Bardos

Par courrier reçu le 5 janvier 2024, vous m'avez notifié le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Bardos conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet vise à faire évoluer le document pour intégrer le plan de référence réalisé sur le centre-bourg de la commune, mais aussi pour prendre en compte la décision du tribunal administratif de Pau du 27 juin 2023 conduisant à supprimer les secteurs 1AUa et 1AUd. La modification prévoit également d'intégrer les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) du Pays basque.

Le PLU modifié offre un potentiel théorique de 214 logements, équivalent à celui du PLU en vigueur (212 logements) avec 116 logements sur trois zones à urbaniser et 76 logements au sein des zones urbaines (UA, UB et Ubd), dont 26 déjà bâtis depuis 2020.

Le plan de référence qui a guidé la rédaction de cette modification fait état de trois opérations au sein de la zone urbaine UA élargie concourant à un potentiel maximal d'une cinquantaine de logements.

Le rapport de présentation modifié précise que les zones à urbaniser (AU) constituent des secteurs d'ajustement pour la production de logements, la densification des zones urbaines devant être systématiquement recherchée avant urbanisation de ces zones AU.

Or le potentiel en zone urbaine UA repris en page 31 du document « pièces modifiées » n'apparaît pas cohérent avec ces éléments de diagnostic. Ce tableau devra donc être amendé afin d'y intégrer le potentiel en zone UA issu du plan de référence. Par ailleurs, et comme suite aux objectifs poursuivis par la commune en matière de réduction de consommation d'ENAF, il ne peut être affiché dans ce même tableau que le secteur UA constitue la variable d'ajustement.

In fine, eu égard au potentiel en densification en zone UA, le phasage des zones à urbaniser pourrait donc être reconsidéré.

1/2

S'agissant des règles de mixité sociale, le projet prévoit d'intégrer la réalisation de logements de type PLS dans l'obligation de production de logements locatifs sociaux. Cette disposition ne permet pas de s'assurer d'une production suffisante de PLUS et PLAI et du respect de la ventilation préconisée par le PLH. Une trop forte proportion de PLS ne répondrait pas au besoin des ménages cibles du PLH, revenus modestes (PLUS) et très modestes (PLAI).

Le projet de modification vise par ailleurs à autoriser les exhaussements en zone agricole exceptés dans les secteurs sensibles : zones humides identifiées par le SAGE, berges de cours d'eau, sites Natura 2000, périmètres de captage AEP, site de protection archéologique.

Afin de préserver les ressources naturelles et paysagères, il conviendra de ne pas restreindre les zones humides à celles identifiées par le SAGE, l'inventaire n'étant pas exhaustif. Les secteurs situés en zone inondable devront également être exclus.

Des critères relatifs à la protection du paysage devront par ailleurs être introduits en lien avec l'orientation n°4 du PADD laquelle précise que « *la topographie et le cadre du grand paysage offrent des sites de qualité qu'il convient de préserver* ».

Dans le règlement modifié, les affouillements de sols ne disposent pas des mêmes dispositions réglementaires que les exhaussements. Ils devront donc être soumis aux mêmes conditions de mise en œuvre que les exhaussements afin de limiter leur impact sur l'environnement et le paysage.

En conclusion, j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Bardos sous réserve de la prise en compte des remarques émises ci-avant.

Julien Charles

Le Préfet,



Julien CHARLES

Copie à Monsieur le sous-préfet de Bayonne

Copie à Monsieur le commissaire enquêteur