



# **COMMUNE D'ORTHEZ SAINTE-SUZANNE**

**Projet de deuxième modification  
du Plan Local d'Urbanisme  
(Première procédure simplifiée)**

## **NOTICE EXPLICATIVE**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Mise à disposition au public du projet  
Du 1<sup>er</sup> au 31 juillet 2019**



## Sommaire

Préambule

Partie 1 - Objets de la modification simplifiée du PLU

Partie 2- Justification du choix de la procédure de modification simplifiée

Partie 3- Rappel des étapes de la procédure

Partie 4- Présentation des modifications apportées aux différentes pièces du PLU

Partie 5- Analyse des incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement/  
demande de dispense d'évaluation environnementale pour examen au cas par cas de la  
MRAE

## **Préambule**

La commune d'Orthez Sainte Suzanne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 novembre 2005 et révisé le 10 avril 2013.

Celui-ci a fait l'objet d'une mise en compatibilité approuvée le 22 janvier 2018, et d'une modification prescrite par délibération du 27 juin 2018 et approuvée au Conseil Municipal du 6 mars 2019.

Le présent dossier précise le projet de 2<sup>ème</sup> modification du PLU (1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU).

## **Partie 1– Objets de la modification simplifiée du PLU**

**1<sup>er</sup> objet : Faciliter en cœur de ville et en complémentarité d'un EHPAD, la création d'une résidence autonomie pour l'hébergement de personnes âgées et handicapées**

### **Contexte :**

Le Département des Pyrénées-Atlantiques a lancé un avis d'appel à projet médico-social n°2017-2 ayant pour objet la création d'une résidence autonomie d'une capacité de 20 places pour l'hébergement de personnes âgées et de personnes handicapées de plus de 60 ans sur le territoire de santé Béarn Soule. La commission d'information et de sélection d'appel à projets qui s'est réunie le 11 mai 2018, a classé en première position le projet porté conjointement par l'Association de Coulomme et l'Association Asile Protestant désormais nommée association Les maisons de Jeanne d'Albret.

L'objectif est de développer l'offre d'accueil en faveur des personnes âgées autonomes pour répondre à l'isolement social, familial ou au besoin de sécurité. Il s'agit par ailleurs de favoriser la mixité des publics (personnes âgées/personnes handicapées), et d'offrir une formule alternative entre le domicile ou le foyer d'hébergement et l'établissement médicalisé, notamment pour des personnes handicapées vieillissantes, tels que les retraités d'ESAT sur la partie Béarn Soule du territoire.

Le projet de l'Association de Coulomme et l'Association Les Maisons de Jeanne d'Albret dont le siège est situé à l'EHPAD Jeanne d'Albret, 2 Avenue Francis Jammes 64 300 ORTHEZ, est de réaliser cette résidence autonomie sur la commune d'Orthez, ville centrale du territoire de proximité Béarn-Adour. Le terrain en question est situé sur une partie du site des services techniques municipaux, qui est mitoyen de l'EHPAD Jeanne d'Albret, propriété de l'Association Asile Protestant. Le site représente l'avantage pour la résidence autonomie de pouvoir bénéficier des infrastructures de l'EHPAD Jeanne d'Albret. Par ailleurs, il correspond à l'espace des activités quotidiennes des usagers, avec l'accès à des services de proximité : boulangerie, boucherie, café, restaurant, pharmacie, opticien, audioprothésiste (...). Par ailleurs, ce terrain est à proximité immédiate de la gare, permettant ainsi des déplacements vers toutes les villes importantes du Département, et un accès rapide vers Bordeaux. Les Orthéziens peuvent ainsi se déplacer aisément ou être visités par leurs entourages.

Cependant, ce terrain est classé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) aujourd'hui en vigueur, en zone Uy, c'est-à-dire destinée à l'implantation d'activités économiques à l'exclusion de l'habitat. Ce projet nécessite donc une nouvelle évolution du plan local d'urbanisme.

### **Nature de la modification :**

Le terrain nécessaire au projet de résidence autonomie est contigu à la zone Ub, qui correspond aux secteurs à vocation mixte se caractérisant par la présence de nombreux bâtiments à usage d'équipement ou de logements collectifs.

Il est donc proposé de l'intégrer dans cette zone Ub en déplaçant la limite des zones Ub et Uy.

### **2<sup>ème</sup> objet : Faciliter la réalisation des constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif**

Les règles contenues dans la zone Ub dans laquelle serait réalisé le projet d'intérêt collectif de résidence autonomie pourraient compliquer sa réalisation (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...)

De manière plus générale, il apparaît opportun de faciliter en toute zone urbaine ou à urbaniser, par nature à vocation mixte, l'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif et en ce sens, de pouvoir accepter une adaptation des règlements de zone.

Dans le même esprit, en raison de la nature technique des ouvrages, installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics, il apparaît opportun en matière d'instruction du droit des sols que les règlements de zone ne leur soient pas applicables.

Pour ce faire, il est proposé de compléter les dispositions générales du règlement.

### **3<sup>ème</sup> objet : Apporter une souplesse dans l'application du nuancier de couleurs pour les constructions neuves.**

Au gré des demandes d'urbanisme, la stricte application du nuancier a révélé qu'il n'était pas toujours adapté ou justifié dans le cas de constructions neuves. Il est donc proposé de profiter de cette procédure de modification simplifiée pour assouplir la prise en compte du nuancier.

## **Partie 2- Justification du choix de la procédure de modification simplifiée**

Conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification du PLU ne peut se justifier et dispenser d'une procédure de révision que dans l'hypothèse où la commune :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit pas 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
- n'ouvre pas 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.

Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée dès lors que, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, son objet ne consiste :

- ni à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- ni à diminuer ces possibilités de construire
- ni à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, mais en change seulement les caractéristiques

Les modifications proposées ne rentrent ni dans le champ d'application de la procédure de révision, ni dans celui de la procédure de modification.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU est par conséquent justifié.

### Partie 3- Rappel des étapes de la procédure

Conformément au Code de l'Urbanisme et plus particulièrement ses articles L153-45 et suivants, R153-20 et suivants et L104-3, R104-28 et R104-30 à 32, la procédure correspondante se déroule selon les étapes suivantes :

Prescription de la procédure : délibération du Conseil Municipal

Affichage en mairie pendant un mois



En raison de la présence d'un site Natura 2000 sur la commune, transmission du dossier à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Nouvelle Aquitaine pour demande au cas par cas d'une dispense d'évaluation environnementale dont la réponse est émise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans un délai maximum de deux mois

Transmission pour avis aux personnes publiques dites associées visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code l'Urbanisme dont les réponses sont émises dans un délai maximum de trois mois



1<sup>ères</sup> mesures de publicité de la mise à disposition au public :  
affichage en mairie + insertion d'avis dans 1 journal local 8 jours avant l'enquête

Organisation de la mise à disposition pendant minimum un mois

Eventuel amendement du projet pour prise en compte, le cas échéant,  
des observations du public et des avis des autorités consultées



Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée :  
délibération du Conseil Municipal

Mesures de publicité :  
affichage en Mairie + mention dans 1 journal départemental+ publication au recueil des actes  
administratifs

Transmission au Préfet pour contrôle de légalité

Nouveau PLU modifié opposable un mois après réception en Préfecture  
et totalité des mesures de publicité accomplies

## Partie 4- Présentation des modifications apportées aux différentes pièces du PLU

Les changements apportés par cette modification du P.L.U concernent les pièces suivantes:

- le règlement écrit,
- le règlement graphique,

Le rapport de présentation n'est pas modifié, mais complété et amendé par cette notice explicative pour le secteur objet de la modification.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit :

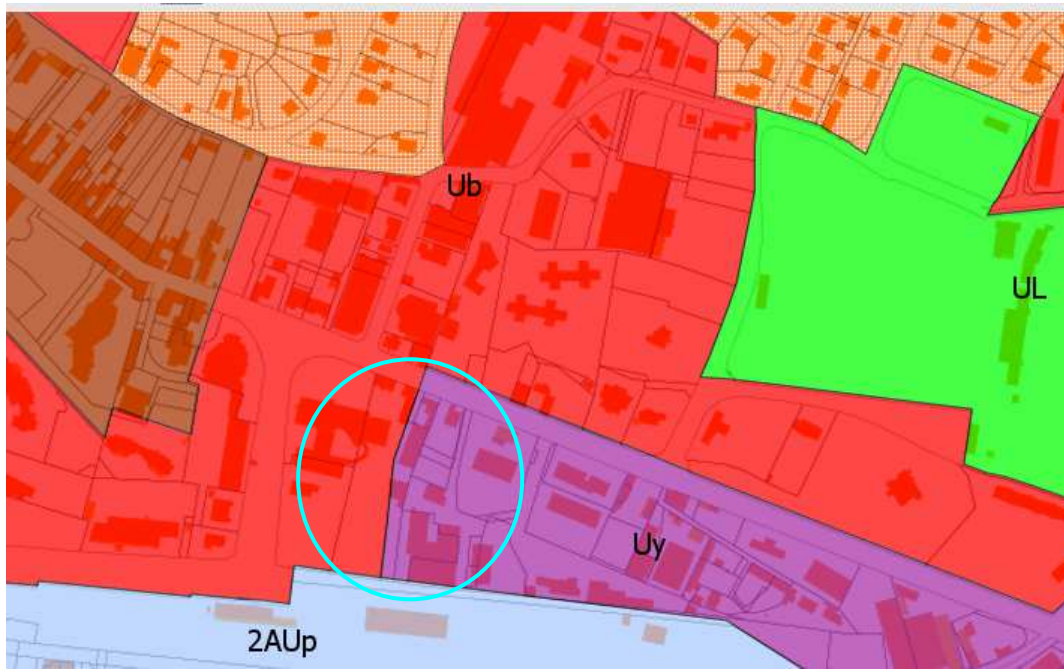
- les ajouts d'information sont indiqués par une police noire surlignée en jaune, tel que suit : **ajouts**

L'ensemble des plans, schémas et photos illustrant les propos de la présente notice est orienté avec le nord en haut de page.

### • Modification du règlement graphique

Partie de la zone Uy est transformée pour une surface d'environ 4500m<sup>2</sup> correspondant aux parcelles AK 119, 120, 121, 122, 275, 276, 277 et 278 ainsi qu'une partie de la voie publique, en zone Ub.

### Zonage actuel



## Proposition de modification de zonage



### • Modification du règlement écrit

#### Modifications proposées dans les dispositions générales

Afin de faciliter la réalisation de construction à destination d'équipements publics, d'intérêt collectif et de services publics sur la commune, il est proposé de rajouter deux nouveaux articles spécifiques dans les dispositions générales, articles numérotés 11 et 12, distinguant d'une part, les ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêts collectifs, d'autre part, les « équipements d'intérêt collectif et services publics » à proprement parler.

Les premiers sont ainsi autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux règlements de zones.

Les seconds sont systématiquement autorisés dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) et peuvent bénéficier d'adaptations dans l'application des règlements de zone.

#### **ARTICLE 11 - EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES ET RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

**L'édification d'installations, d'ouvrages et de bâtiments techniques, nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de chaque zone.**

**Néanmoins, le traitement des ouvrages en superstructure, notamment bâtis, garantit autant que faire se peut et dans la limite des contraintes techniques propres à chaque type d'ouvrage, leur insertion dans le paysage.**

#### **ARTICLE 12- EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**



**Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines et de facilitation de leur installation sur la commune, les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés dans toutes les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).**

**En ce sens, les dispositions des règlements de zones peuvent ne pas s'appliquer ou être adaptées.**

### **Modification proposé dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, UL, 1AU, A et N du PLU**

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme, il apparaît que les dispositions du règlement relatives à l'application du nuancier de couleurs ne sont pas adaptées aux constructions neuves.

Il est donc proposé d'assouplir la règle correspondante.

Concernant les constructions situées dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), il est rappelé que le règlement de cette dernière s'impose en complément des dispositions du Plan Local d'Urbanisme. L'ensemble des projets y étant soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, la bonne intégration des constructions dans leur environnement restera garantie.

### **B. Aspect des constructions**

(...)

**B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte traditionnelle, choisie dans le nuancier présenté en annexe 1 du règlement. S'agissant des constructions neuves, d'autres teintes pourront être acceptées sous réserve qu'elles soient cohérentes avec le caractère des constructions avoisinantes.**

## **Partie 5- Analyse des incidences de la modification du PLU sur l'environnement / demande de dispense d'évaluation environnementale pour examen au cas par cas de la MRAE**

### **RAPPEL**

Pour favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire, la commission européenne a établi le principe d'un réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire, dit Natura 2000.

Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer les projets sur ce réseau écologique, les documents de planification lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site (article L414-4 du code de l'environnement).

Ainsi, conformément à l'article L104-3 du Code de l'urbanisme, les procédures de modification du PLU donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

Conformément aux articles R104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme et R122-17 et suivants du Code de l'environnement, la nécessité de cette évaluation environnementale ou de son actualisation n'est déterminée qu'après un examen au cas par cas par le service régional chargé de l'environnement en appui à la mission régionale d'autorité environnementale.

A ce titre, la présente partie a pour objet de justifier une demande de dispense de réalisation ou d'actualisation d'évaluation environnementale.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Orthez Sainte Suzanne, ville de 11340 habitants (recensement INSSE 2015) située dans le département des Pyrénées Atlantiques à environ 45km de Pau et 75 km de Bayonne, s'applique à son territoire d'une superficie de 46,85 km<sup>2</sup>.

Ce PLU a été approuvé le 9 novembre 2005 et révisé le 10 avril 2013.

Sa dernière modification a été approuvée par délibération du 6 mars 2019.

### **A l'occasion de sa révision, il a fait l'objet d'une évaluation environnementale retranscrite dans son rapport de présentation.**

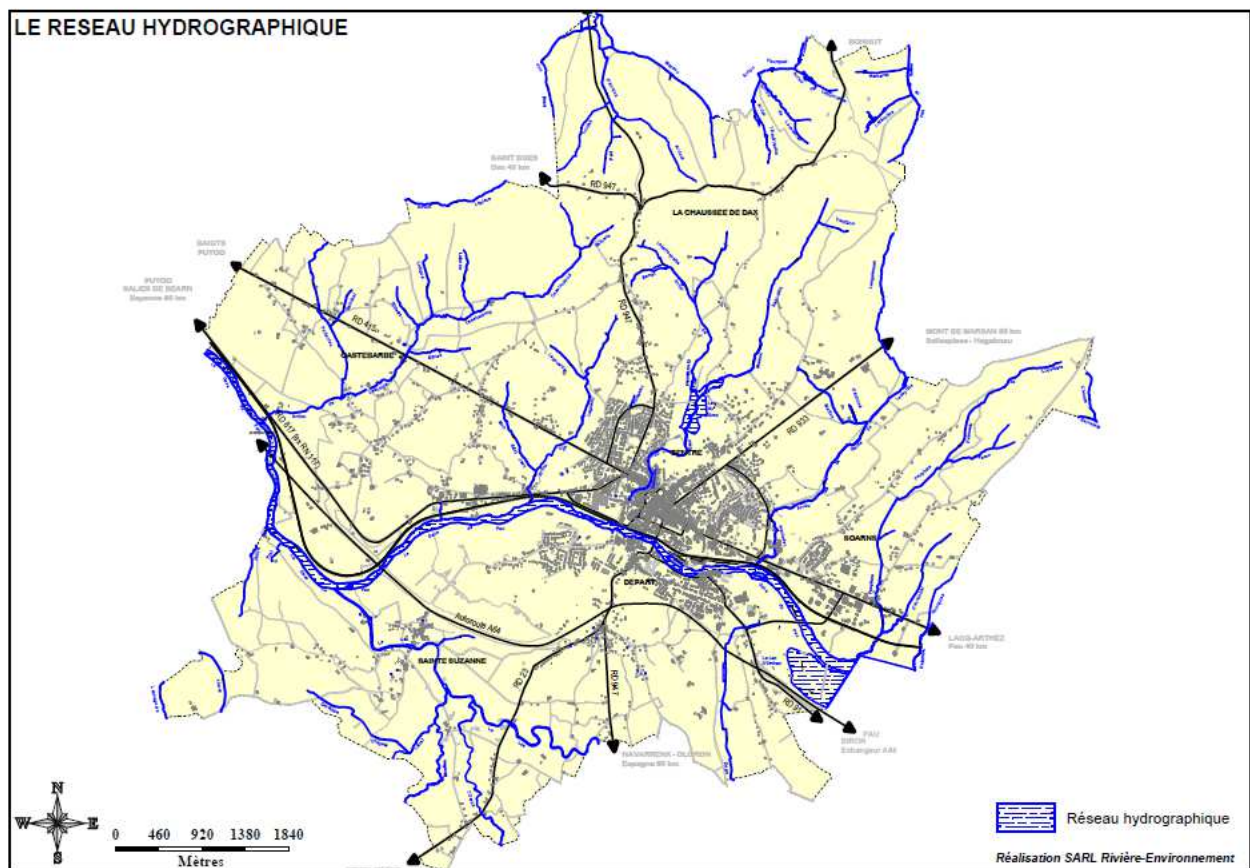
Pour rappel, les paragraphes suivants présentent les principales informations en terme environnemental contenues dans le rapport de présentation du PLU (*les cartes d'illustration sont extraites du rapport de présentation du PLU*) :

- L'eau

Le réseau hydrographique de la commune comprend notamment:

- le Gave de Pau

- des affluents du Gave : le Rontrun, Les Peupliers, le Grecq, le Moncaut et le Casseloupoup en rive droite ; le Laà, l'Ozenx, le Dupo et les Moulins en rive gauche.
- Les lacs artificiels d'Orthez-Biron et du Y



Les eaux souterraines sont réparties entre des nappes alluviales, qui communiquent avec le réseau hydrographique et des aquifères plus profonds. De la moins profonde à la plus profonde on retrouve : Alluvions du gave de Pau, Molasses du bassin de l'Adour et alluvions anciennes de Piémont, terrains plissés du BV des gaves, calcaires du jurassique moyen et supérieur captif, calcaires du sommet du crétacé supérieur captif sud aquitain, sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud Adour-Garonne, calcaires de la base du crétacé supérieur captif du sud du bassin aquitain.

Sur Orthez, l'eau potable provient des sources de Baure et de la source des Bains situées sur la commune de Salles Mongiscard. L'approvisionnement est suffisant toute l'année. Toutefois, une baisse des débits des sources de Baure est observée ponctuellement en période estivale. La commune importe également de l'eau depuis des syndicats d'eau voisins et dispose d'interconnexions de secours.

La commune d'Orthez dispose d'un réseau d'assainissement sur les deux rives du Gave de Pau, qui achemine les eaux usées vers la station d'épuration d'Orthez, d'une capacité nominale de 14300 équivalents habitants. Elle a reçu, en 2016, 9555 équivalents habitants, ce qui laisse une marge de manœuvre en termes de capacité. A noter cependant que la station n'est plus conforme en performance et en équipement depuis 2015.

La commune, qui fait partie du bassin hydrographique Adour-Garonne, est soumise aux objectifs et mesures inscrits dans le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 1er décembre 2009 pour atteindre l'objectif final fixé par la

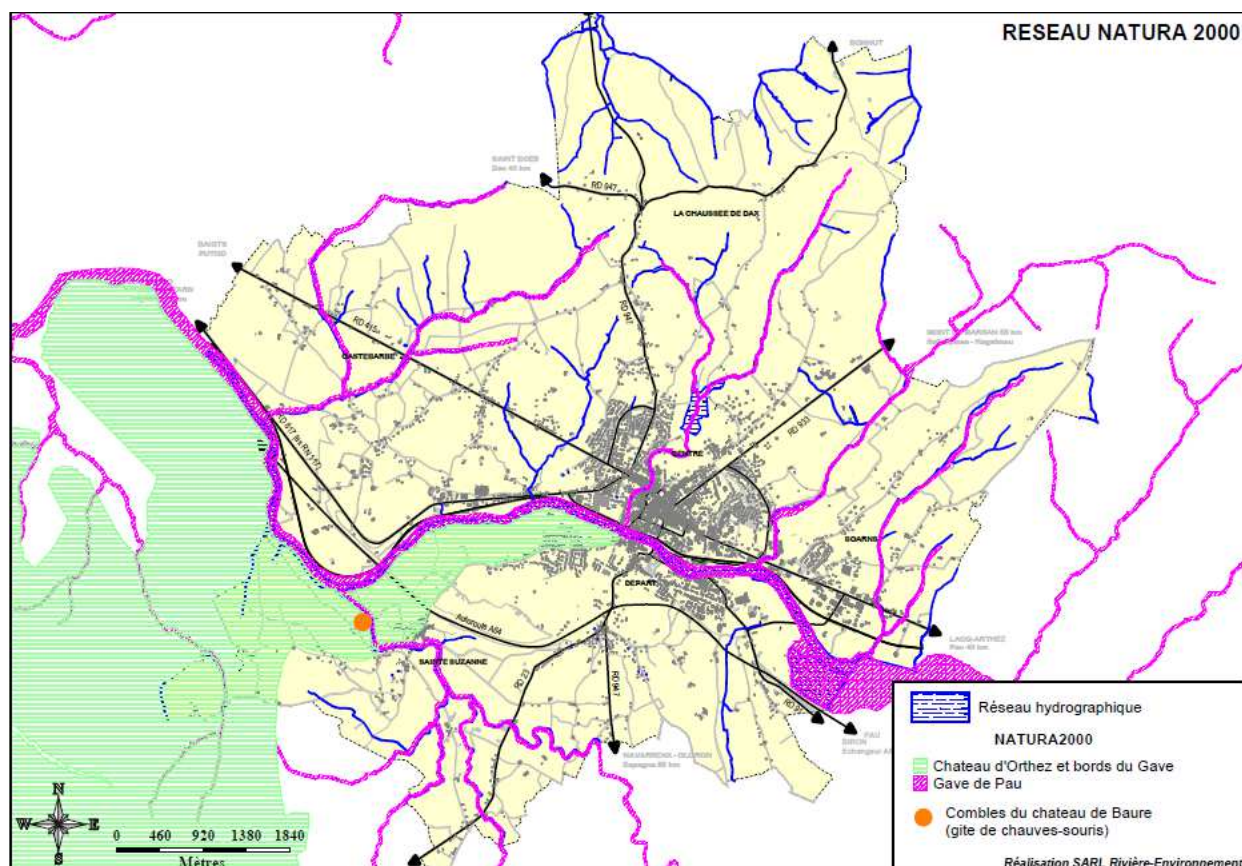
Directive Cadre sur l'Eau de 2000 (atteinte du bon état général et écologique des différentes masses d'eau sur le territoire), révisé le 1<sup>er</sup> décembre 2015 pour la période 2016-2021. La commune d'Orthez est ainsi concernée par la zone verte du SDAGE (écosystèmes aquatiques et zones humides).

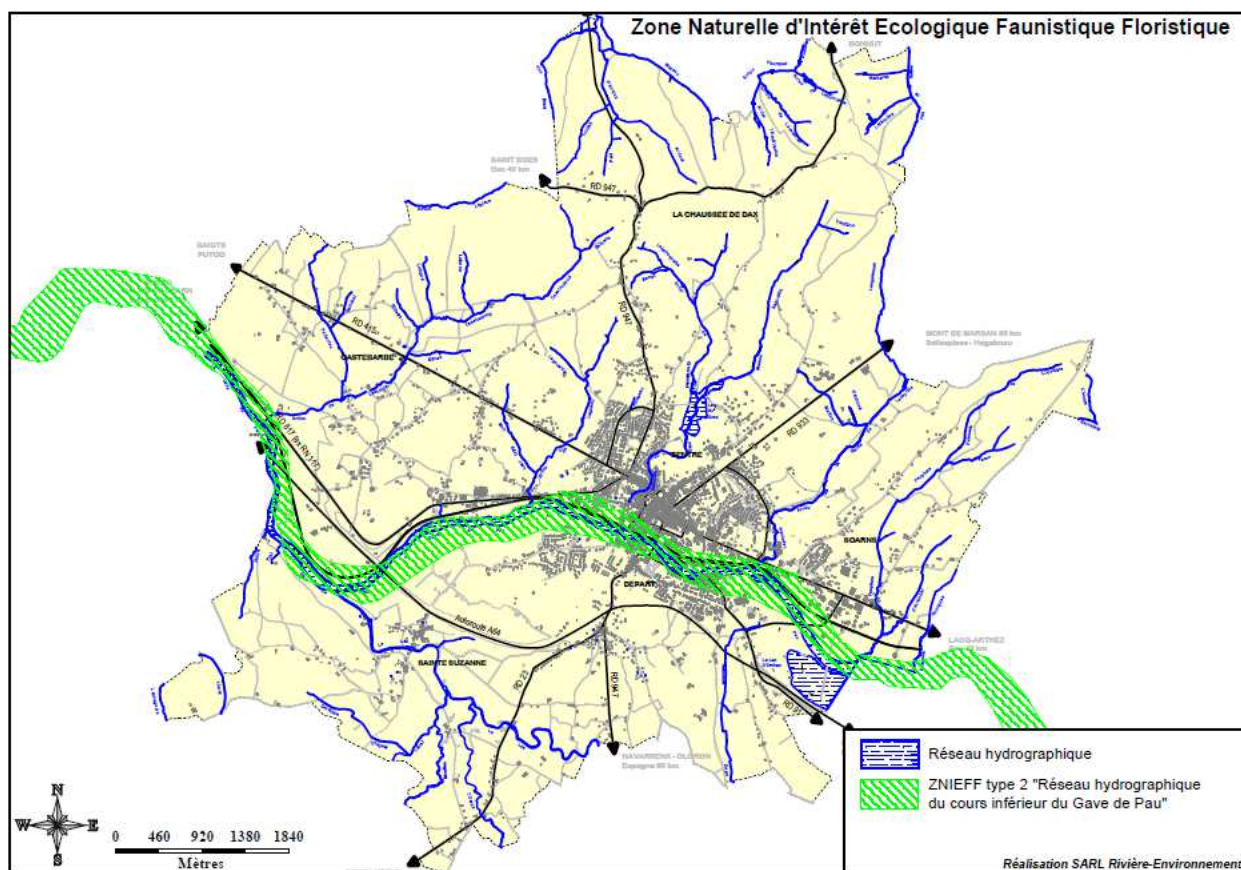
Elle est également concernée par des risques d'inondation et, de ce fait, par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.

- Les espaces naturels remarquables

Orthez est concernée par deux sites Natura 2000 et une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique faunistique et Floristique:

- Site Natura 2000 : FR7200784 « Château d'Orthez et bords du gave » (Protection de 3 espèces de chiroptères),
- Site Natura 2000 : FR7200781 « Gave de Pau » (Habitats terrestres et aquatiques et espèces associées au Gave),
- ZNIEFF type 2 "Réseau hydrographique du cours inférieur du Gave de Pau" qui se superpose en partie avec le site Natura 2000 « Gave de Pau ».





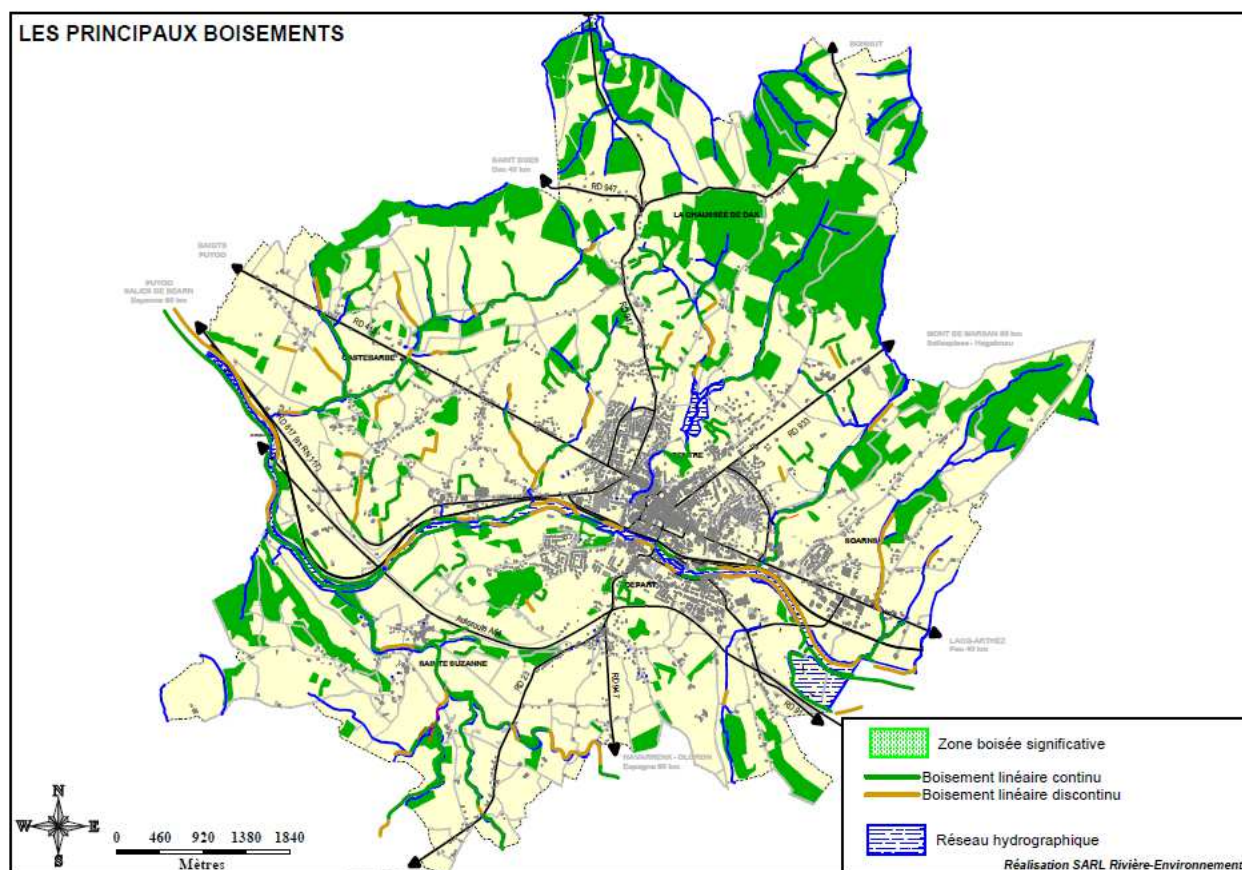
Selon les données de son document d'objectif (DOCOB), le site Natura 2000 Gave de Pau compte près de 99 habitats d'intérêt européen dont 18 sont qualifiés d'habitats naturels prioritaires. 16 espèces faunistiques et une espèce floristique d'intérêt européen (Angélique à fruits variés) sont recensées. Ces espèces sont en général liées à l'eau et pour certaines d'entre elle dépendent fortement de sa qualité. La présence d'espèces invasives constitue un autre enjeu du site.

Dans la partie « **Gave Aval** » du site Natura 2000 où se trouve le secteur concerné par la modification du PLU, les enjeux sont localisés sur le cours d'eau et ses milieux annexes (boisements alluviaux, zones humides, saligues...). Les ripisylves naturelles présentent un enjeu de conservation particulier car la plupart d'entre elles sont étroites et non naturelles (peupleraies). Les espèces faunistiques d'intérêt européen recensées sont principalement des poissons (Lamproie marine et de Planer, Grande Alose, Alose feinte, Saumon atlantique, Toxostome), des libellules (Cordulie à corps fin, Agrion du Mercure, Gomphe de Graslin) et un papillon (Cuivré des marais). Les saligues et les nombreux plans d'eau sont des habitats préférentiels de la Cistude d'Europe (tortue d'eau douce). La Loutre d'Europe est également présente.

- Les continuités écologiques et boisements significatifs

La commune comporte un maillage structuré de bois et forêts, un réseau important de haies et des ripisylves liées au réseau hydrographique dont les plus significatifs, en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'ancienne région Aquitaine, sont pris en compte par le PLU via un classement en zone naturelle et/ou leur protection en espace boisés classés et éléments de paysage remarquables à

protéger, restaurer ou créer (secteur de plantations à réaliser –haies bocagères à réaliser).



- Le Paysage et le Patrimoine bâti

La commune d'Orthez est couverte par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine approuvée depuis le 22 janvier 2018.

Se superpose à cette protection du cœur de ville cinq périmètres de protection au titre des monuments historiques.

Un inventaire du bâti rural d'intérêt architectural ou patrimonial réalisé en 2005 vient compléter ce dispositif.

Plusieurs sites d'intérêt archéologique sont également répertoriés sur l'ensemble du territoire.

**Les terrains déjà constructibles concernés par le déplacement de limite entre zone Ub et Uy ne sont pas situés dans le périmètre d'un site Natura 2000, et jouxtent seulement le périmètre de la ZNIEFF.**

**Par ailleurs, la réalisation d'installations, d'ouvrages et de bâtiments techniques, nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif est déjà autorisée en zone agricole et naturelle du PLU en vigueur.**

□

**La nature des modifications apportées au document dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée qui consistent d'une part au déplacement de la limite entre les zones déjà constructibles Ub et Uy, d'autre part en des adaptations réglementaires mineures, ne présente donc pas d'incidence sur l'environnement et la santé humaine et ne porte pas atteinte aux sites Natura 2000 sus-évoqués.**

**Ceci exposé, il est donc demandé une dispense de réalisation ou d'actualisation d'évaluation environnementale au titre de la présente modification du PLU.**