



**NOTE DE PRESENTATION DU PROJET DE 2<sup>ème</sup> REVISION DU PLU  
D'ORTHEZ  
PHASE DE CONCERTATION**

**PROJET DE REQUALIFICATION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE DE  
L'ANCIENNE PAPETERIE DES GAVES**



**Décembre 2019**

## SOMMAIRE

### Préambule

1. Le projet d'aménagement
2. La nécessité de réviser le PLU
3. Les incidences de la révision sur l'environnement



## PREAMBULE

Le site dit de la Papeterie des Gaves où se tenaient les installations du groupe SAICA, situé de part et d'autre du Gave entre la voie ferrée et l'avenue du Pesqué, a été acheté par la puissance publique par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier Local Béarn Pyrénées.

Il a fait l'objet courant 2018 de diverses opérations de démolition et de dépollution libérant, en plein cœur de la ville d'Orthez, plus de onze hectares de terrain.

Initialement imaginé pour y accueillir un éco-quartier ce secteur a été remis à l'étude pour y définir un nouveau projet visant d'une part la reconquête et la mise en valeur des bords de Gave et, d'autre part, la requalification de la friche industrielle en une nouvelle polarité économique directement rattachée au cœur de ville et complémentaire aux activités existantes sur la commune.

Lors de l'approbation de la dernière révision du PLU en 2013, le secteur avait été classé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zone à urbaniser de type 2AUp, soit un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation reste conditionnée par une évolution du document.

Une première modification du PLU a ainsi été approuvée en mars 2019 pour y permettre la relocalisation sur un site unique de plusieurs établissements du Centre Hospitalier des Pyrénées (CHP). La partie ouest de la zone 2AUp, rive gauche, a été transformée en zone Uyic, à savoir zone d'activités économique à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Une orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique a par ailleurs été créée pour garantir les grands principes d'aménagement souhaités sur le secteur.

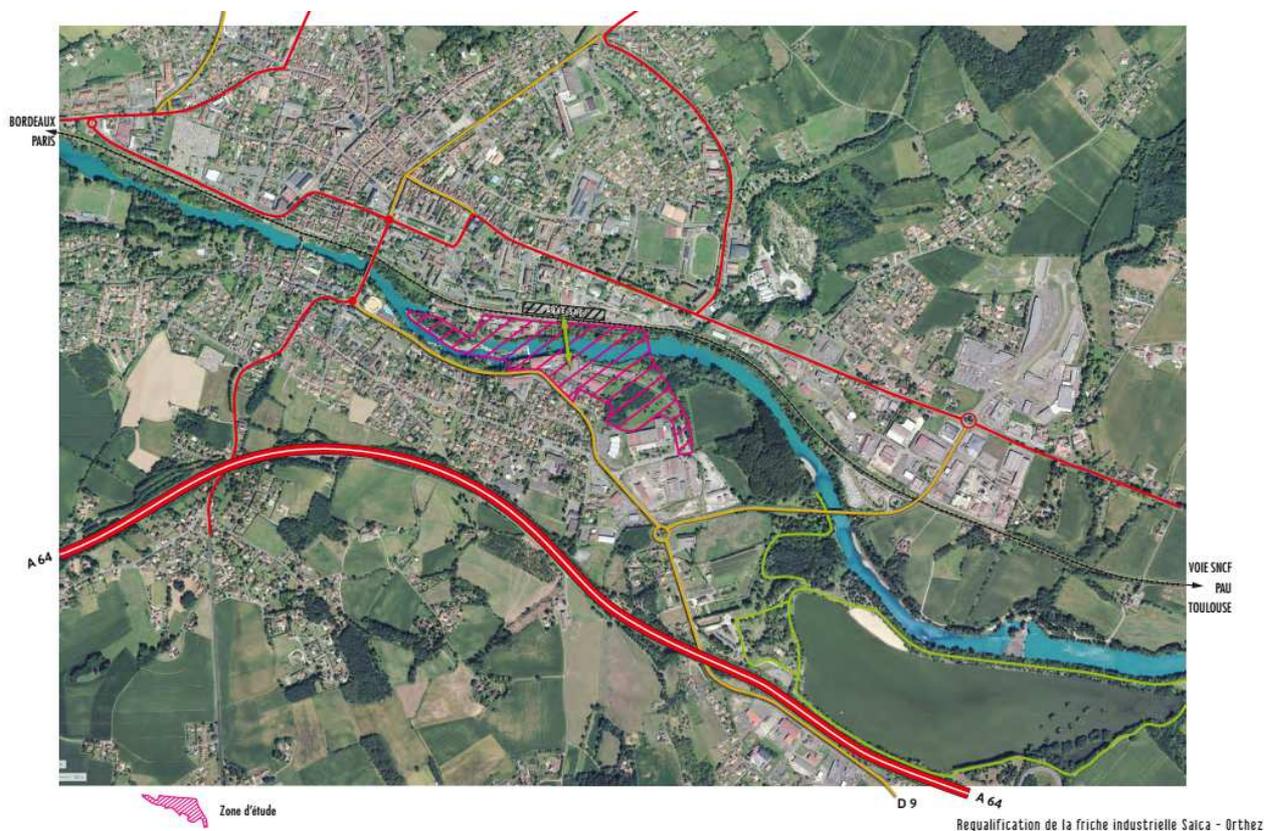
La poursuite à l'été 2019 des études préalables à l'aménagement global du site pour accueillir de nouveaux acteurs économiques, ont permis d'affiner son organisation générale, notamment en termes de desserte, et d'identifier, à l'est de la zone, un secteur plus favorable à l'implantation du CHP.

Les terrains se situant toujours en zone 2AUp doivent ainsi être partiellement ouverts à l'urbanisation. Une extension du zonage Uyic est donc envisagée afin de comprendre l'ensemble du secteur de projet. Cette extension permettra d'assurer un aménagement cohérent et une réhabilitation de l'ensemble de cette friche industrielle.

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme relatif à la concertation, ce projet de révision est porté à la connaissance du public, du 9 décembre 2019 au 9 janvier 2020, à l'appui du présent dossier. Durant cette période, le public est invité à formuler ses éventuelles observations dans le registre de concertation correspondant ou les adresser à la commune par voie postale ou électronique.

## 1. LE PROJET D'AMENAGEMENT

### Localisation du projet



### Justification du projet et du choix du site d'implantation

Le projet d'aménagement consiste en la requalification urbaine de l'ancienne Papeterie des Gaves à Orthez.

Le site de la Papeterie des Gaves où se tenaient les installations du groupe SAICA et qui fait l'objet de la révision du PLU était initialement voué à l'accueil d'habitat dont la conception était imaginée sous la forme d'un éco-quartier.

Suite à la démolition et à la dépollution du site, il n'est aujourd'hui plus envisageable d'accueillir de l'habitat car l'analyse des risques résiduels réalisée par un bureau d'études spécialisé qualifie les terrains d'impropres à l'implantation d'habitat et exclu tout contact direct avec les terres en place, toute utilisation des eaux souterraines et toute implantation de jardins potagers et arbres fruitiers.

Par ailleurs, de nombreuses zones d'habitat sont actuellement ouvertes à l'urbanisation en centre-ville (zones 1AU) et le traitement de la vacance, la concentration de l'habitat dans les secteurs dédiés sont privilégiés. A cet effet, une étude pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain – (OPAH-RU) est actuellement portée par la ville d'Orthez et la Communauté de communes de Lacq-Orthez.

Ainsi, suite à l'abandon de la vocation d'habitat, les études d'aménagement du site ont permis de mettre en avant le potentiel d'accueil d'une polarité économique dans ce secteur, en lien avec les zones d'activité existantes à proximité.

Parallèlement, le Centre Hospitalier des Pyrénées manifeste depuis plusieurs années son souhait de conforter l'organisation de ses établissements en regroupant, en un seul lieu, trois structures aujourd'hui distribuées sur la ville : le centre médico-psychologique pour adultes et enfants sur Lapeyrère, le centre d'activités thérapeutiques et l'hôpital de jour pour adultes rue Bourg-Vieux, et l'hôpital de jour « Maison verte » pour enfants chemin de Montaut.

Dans un objectif de rationalisation du fonctionnement de cette nouvelle entité, il apparaît nécessaire de la maintenir à proximité du Centre Hospitalier Général d'Orthez implanté rue du Moulin.

Le site de la Papeterie des Gaves constitue le lieu d'implantation le plus pertinent pour ce faire. En effet, aisément accessible depuis le cœur de ville par la route départementale D947 et l'avenue du Pesqué, il y est également relié par la passerelle qui enjambe le Gave dont la rénovation pourrait être réalisée prochainement.

Les études préalables à l'aménagement global du site ont permis d'affiner son organisation générale, notamment en matière de desserte, et d'identifier, à l'est de la zone, un secteur plus favorable à l'implantation du CHP que celui initialement envisagé et pour lequel une modification du PLU avait permis l'implantation à l'ouest du site. En effet, suite aux démolitions des bâtiments existants, il s'avère que la topographie et la géométrie de l'emprise de terrain nouvellement dédiée au CHP seraient mieux adaptées à ses besoins. De plus, éloigné des chutes, de la route principale et en bordure de la zone naturelle, ce bâtiment médical serait protégé des nuisances sonores et bénéficierait d'une desserte plus directe depuis l'avenue du Pesqué et la passerelle.

La partie Ouest du site, en surplomb du Gave et des chutes, pourrait quant à elle faire l'objet d'un aménagement spécifique mettant en valeur le point de vue sur la rive droite (belvédère).

Entre les deux, le reste de la zone serait dédiée à l'accueil des activités tertiaires et de services attendues sur le site. La médecine du travail, qui cherche à se redéployer et à favoriser les synergies avec les professionnels de santé du centre hospitalier, s'est déjà montrée intéressée.

## **Présentation du projet**

L'aménagement et la construction de cette zone s'inscrivent dans un projet environnemental global œuvrant à la renaturation de l'ensemble du site, et notamment de la saligue qui a fortement été malmenée ces cinquante dernières années. Les espaces publics de la zone seront fortement végétalisés avec des essences locales et adaptées au site afin de conforter la régénération de son biotope. Une zone non bâtie sera laissée le long du Gave afin de reconstituer un corridor écologique.

Les parcelles feront l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères afin de prolonger les aménagements paysagers et de favoriser le déplacement des espèces entre les bâtiments.

Les circulations à l'intérieur de la zone ont été étudiées en limitant l'impact des véhicules à moteur et en privilégiant les circulations douces :

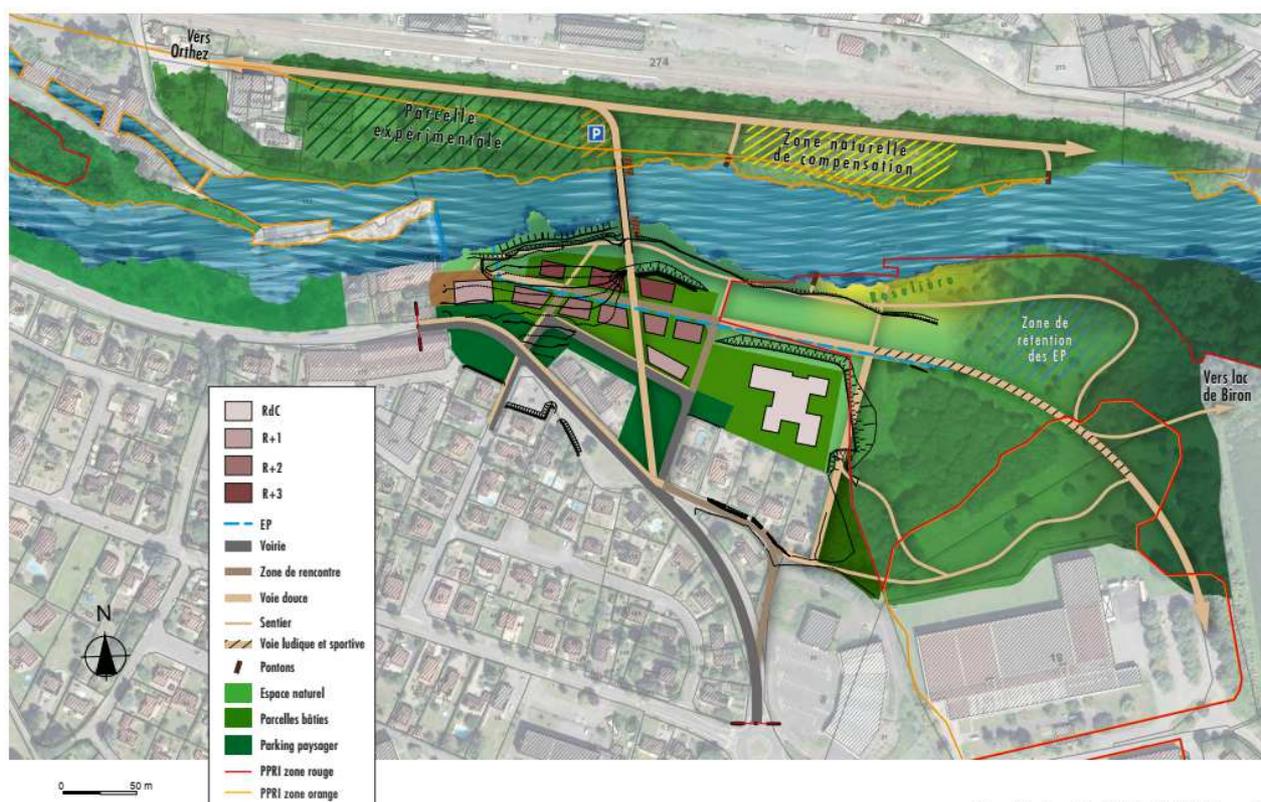
- La passerelle enjambant le Gave est prolongée par des voies douces permettant de connecter entre elles les rives gauche et droite. La zone sera donc au cœur d'une nouvelle liaison entre le centre-ville d'Orthez et, d'une part, le lac de Biron et, d'autre part, les secteurs résidentiels au sud de la D9. Les voies douces permettront également de relier la gare avec le lycée professionnel Molière, situé dans ledit quartier résidentiel.
- Les voies intérieures sont traitées en *zones de rencontre*. Les véhicules peuvent accéder aux bâtiments et aux aires de stationnement dédiées mais en n'excédant pas 20 km/h.

Enfin, l'accès au site s'effectue par deux rues : la première, uniquement entrante et en sens unique, se situe en lieu et place de la voie existante entre les bâtiments de la CCLO et les propriétés privées (voie d'accès aux parkings existants). Une deuxième issue en double sens est créée à l'Ouest du bâtiment de la CCLO.

Le carrefour fera l'objet d'un traitement spécifique afin de limiter les nuisances sur la D9 tout en sécurisant les traversées cyclistes et piétonnes. L'interface entre la D9 et le site sera traité par des parkings paysagers fortement arborés afin de valoriser l'entrée de la nouvelle zone.

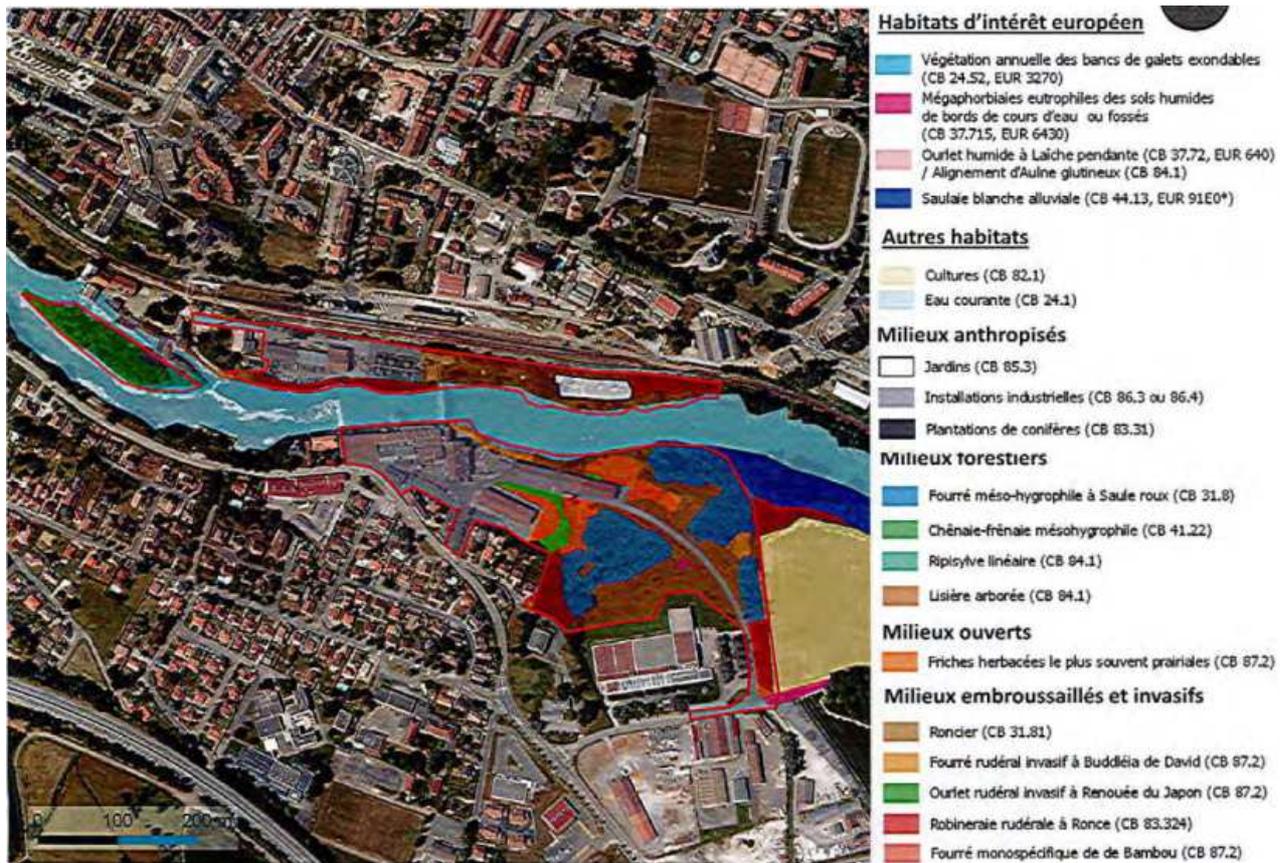
Inscrite dans la continuité immédiate des zones d'activités du Pesqué, de la saligue et Bergereau, la requalification urbaine de l'ensemble du site en une polarité économique, structurée autour d'équipements d'intérêt collectif et de locaux tertiaires, est l'opportunité de constituer une entrée de ville plus qualitative et attractive qui pourra faire le lien entre les quartiers et vers les bords de Gave.

### Propositions d'aménagement - Plan d'ensemble

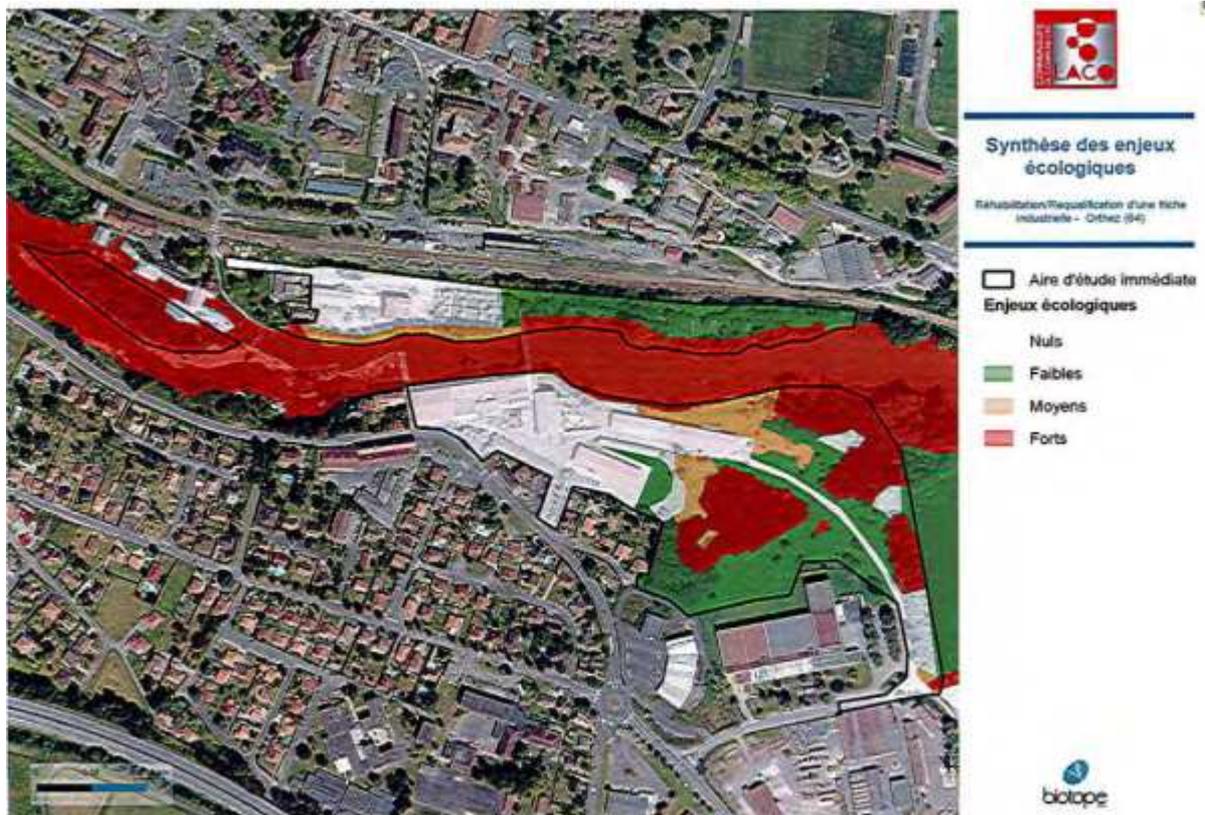


### DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La zone de projet ne fait pas l'objet d'une grande sensibilité environnementale. Le site étant très fortement anthropisé, les habitats présentent peu de valeur en matière d'espèces en dehors du Gave et de sa ripisylve.



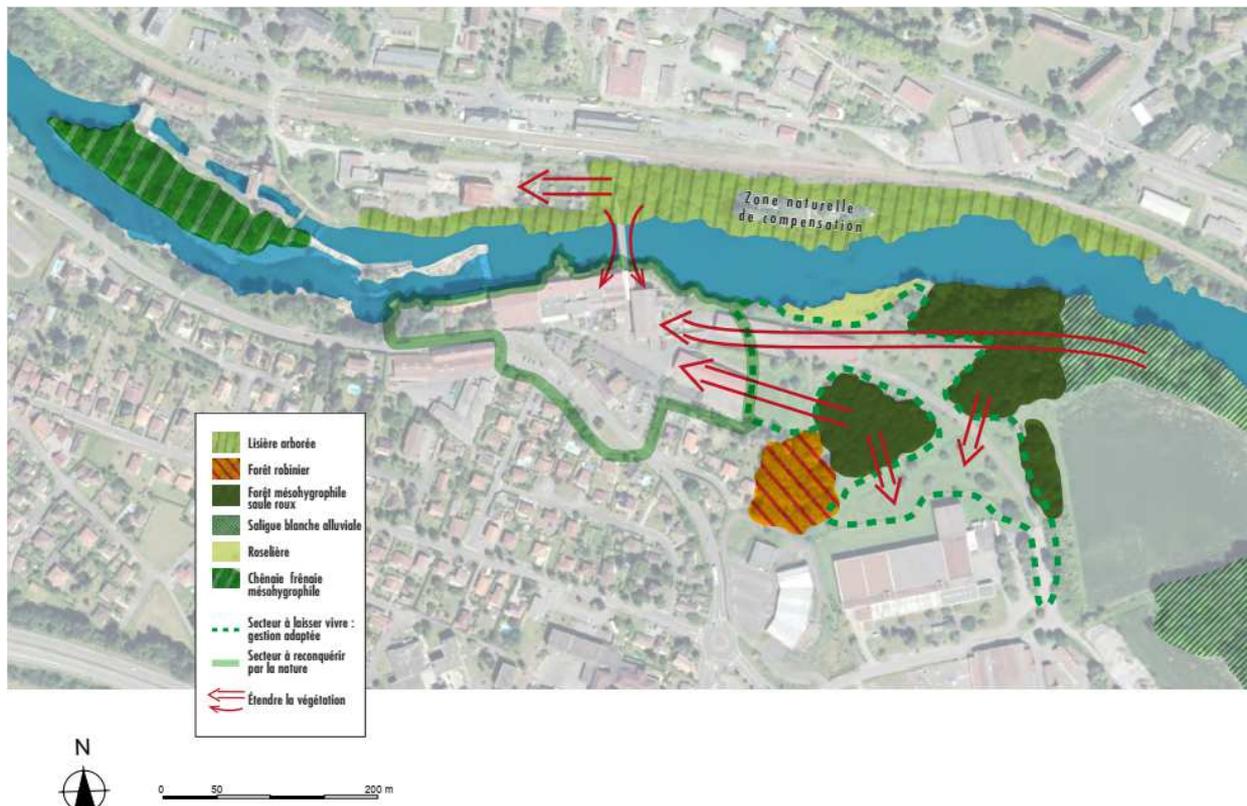
Les enjeux définis dans l'étude de BIOTOPE sont ainsi synthétisés, le Gave, ses berges et les boisements de saules et de robiniers présentant les plus forts enjeux.



Deux grandes actions vont être menées dans le cadre du projet : la lutte contre les espèces invasives et le maintien puis le renforcement de la ripisylve afin de lutter contre l'érosion des berges et recréer des corridors écologiques pour la circulation de la faune présente.



Il s'agit donc d'un projet global de renaturation du site qui accompagne le volet développement économique.



## 2. La nécessité de réviser le PLU

### 2.1 La nature des évolutions envisagées dans le PLU d'Orthez

Le PLU d'Orthez a été approuvé le 10/04/2013 et a ensuite évolué en 2018 suite à la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et, plus récemment, en mars 2019 pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2 AUp afin de relocaliser sur un site unique plusieurs établissements du Centre Hospitalier des Pyrénées.

Une procédure de révision allégée consistant à permettre la reconversion de l'ancien site industriel « Lameignère » en y autorisant une Installation de Stockage de Déchets Inertes, est en cours.

PROCEDURES	Date d'approbation du Conseil Municipal
Plan Local d'Urbanisme	10/04/2013
Déclaration de projet AVAP	22/01/2018
Modification n° 1	06/03/2019
Modification n° 2 (1 <sup>ère</sup> simplifiée)	25/09/2019
Révision allégée n°1	En cours

La révision a pour objet de faire évoluer le PLU sur une partie de la zone 2AUp du site de la Papeterie des Gaves afin d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble du secteur de projet et avoir, ainsi, un aménagement cohérent en repositionnant le CHP sur la plateforme à l'est.

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, une révision du PLU s'impose car les orientations prévues au Plan d'Aménagement et de Développement Durable sont modifiées.

Le PADD du PLU, dans son objectif 4 (*Développer l'emploi et l'attractivité du territoire [entre autres] par la dynamisation et requalification des zones d'activités*) identifie clairement le site de la Papeterie des Gaves comme une « zone d'activité existante à dynamiser et requalifier » [...]. « La mise en place de services ou équipements collectifs » y est imaginée, notamment l'anticipation des « besoins liés aux activités hospitalières avec la perspective à terme, du développement de l'activité de gérontologie, les difficultés de fonctionnement entre la clinique d'Orthez et le centre hospitalier (liées notamment à la configuration des lieux) soulevant la question de la pérennité du site actuel (réorganisation sur place ou délocalisation sur un nouveau site). »

En revanche, le projet de requalification envisagé ne comprend pas de bâtiments à destination de logements, là où le PADD, dans son objectif 5 (*améliorer les conditions de logement [entre autres] par le confortement des équipements et services publics*), identifie sur le site Papeterie des Gaves, outre de l'activité économique possible, « une zone de friches industrielles à recycler » également pour y « soutenir une production de logements diversifiée » dans une « démarche d'éco-quartier ». L'idée initiale d'un éco-quartier est d'ailleurs reprise en ce sens dans le règlement écrit du PLU et son rapport de présentation.

Les changements apportés par cette procédure de révision concernent :

- Le règlement graphique,
- Le Règlement écrit,
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la Papeterie des Gave,
- Le PADD.

## 2.2 Modification proposée du règlement graphique

Règlement graphique avant révision



Proposition de modification du règlement graphique du PLU



La surface modifiée sera :

- De 1.2 ha de zone 2AU transférée en Uyic en continuité de la zone Uyic existante.
- De 0.49 ha de zone 2AU transférée en Ns en continuité de la zone Ns existante.

### 2.3 Modification proposée du règlement écrit

Le règlement écrit est modifié pour le secteur Uy afin d'intégrer des spécificités relatives au sous-secteur Uyic. Il est également modifié pour le secteur N afin d'apporter des précisions au sous-secteur Ns.

## CHAPITRE VI

### RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Uy

#### Article Uy 10 – Hauteur des constructions

---

##### **Dispositions particulières**

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Il est ajouté la précision suivante :

Dans le secteur Uyic, il n'est pas fixé de hauteur maximale. La hauteur des constructions doit toutefois garantir leur bonne insertion paysagère et prendre en compte la volumétrie et l'usage des constructions existantes en périphérie immédiate des limites de zone.

#### Article Uy 12 - Stationnement

---

##### 5/ Normes de stationnement

2. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
------------	---	---------------

Il est ajouté la précision suivante :

Dans le secteur Uyic, le nombre de place de stationnement pour les locaux à usage tertiaire, les équipements publics ou d'intérêt collectif, sera adapté au regard des activités, sans pouvoir être inférieur à 2 places par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

#### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

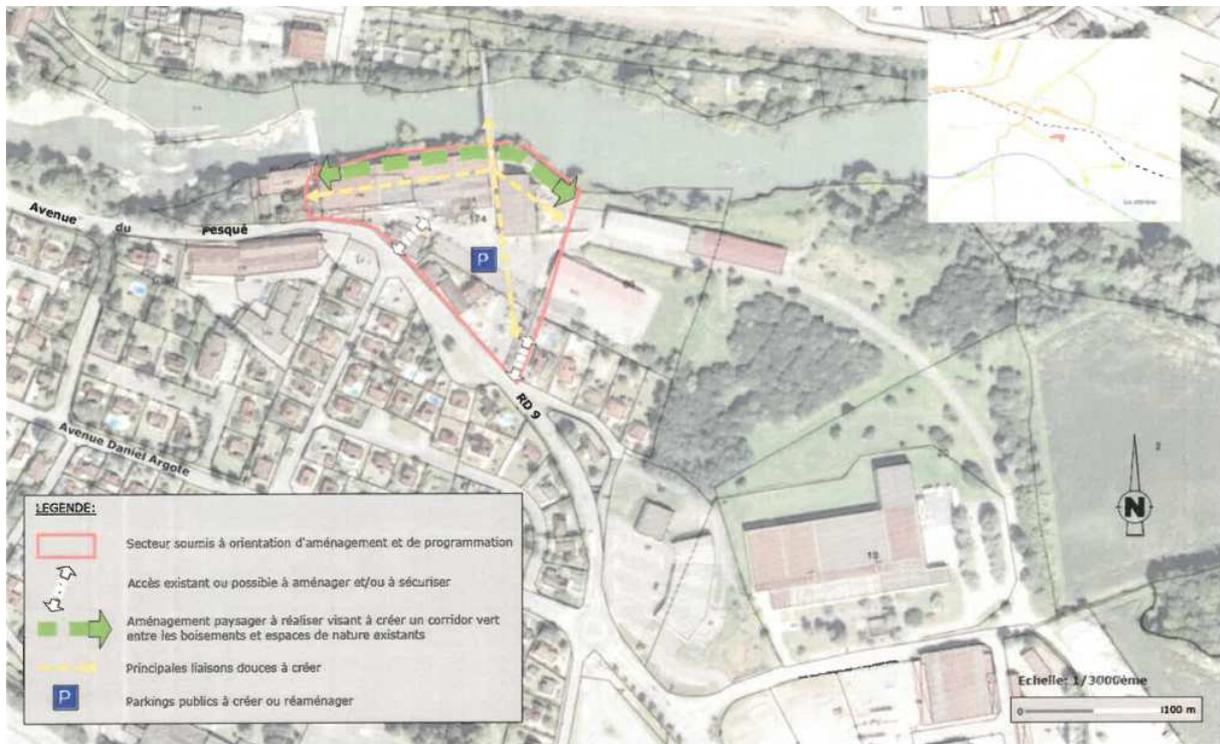
---

2/Sont uniquement admis dans les secteurs Ns :

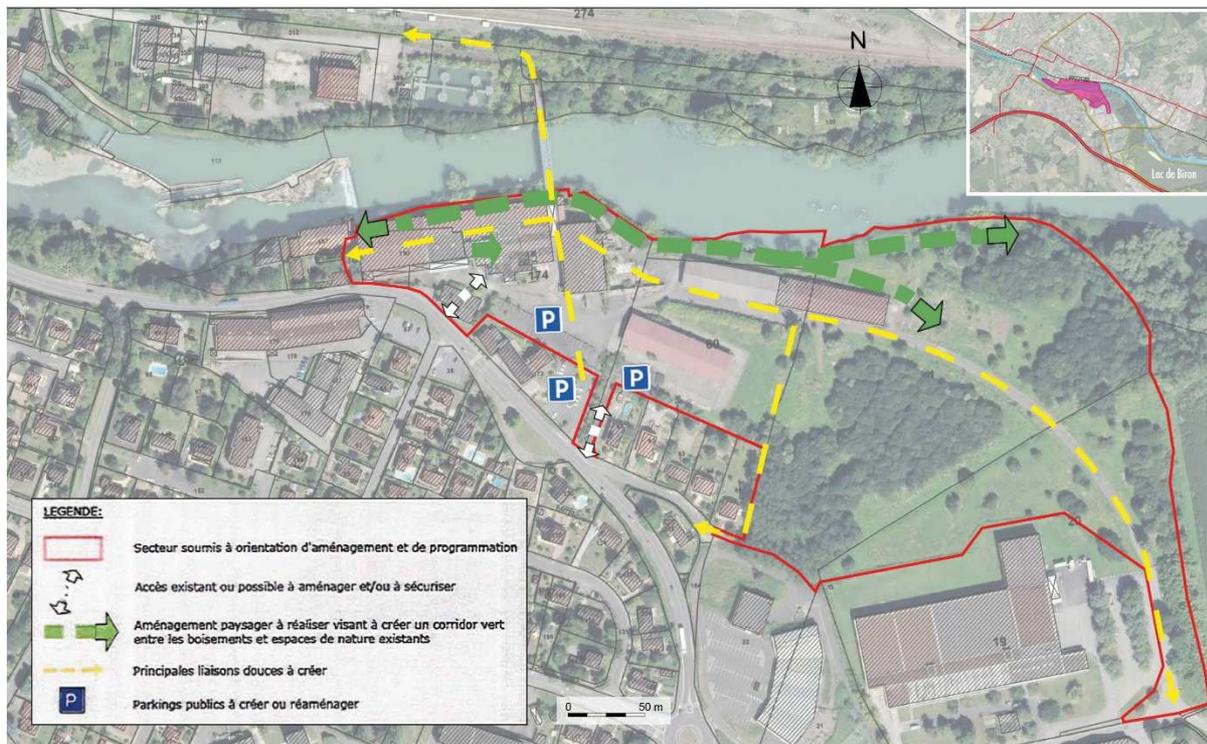
L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le milieu naturel, ainsi que les aménagements spécifiques nécessaires à la mise en valeur du site s'ils ne portent pas atteinte à la vocation naturelle des lieux.

## 2.4 Modification de l'OAP secteur à requalifier de la Papeterie des Gaves

### OAP actuelle

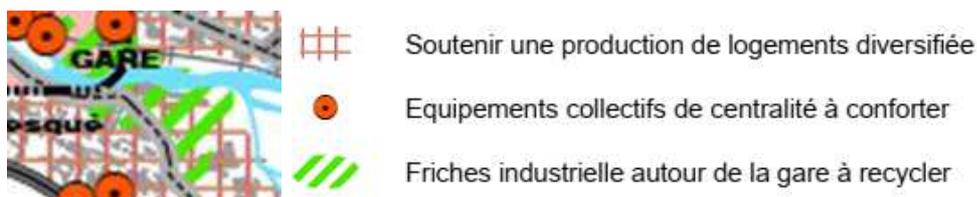


### Proposition de modification de l'OAP



## 2.5 Modification du PADD

Le projet de requalification envisagé ne comprend pas de bâtiments à destination de logements, là où le PADD, dans son objectif 5 (*améliorer les conditions de logement [entre autres] par le confortement des équipements et services publics*), identifie sur le site de la Papeterie des Gaves, outre de l'activité économique possible, « une zone de friches industrielles à recycler » également pour y « soutenir une production de logements diversifiée » dans une « démarche d'éco-quartier ». L'idée initiale d'un éco-quartier est d'ailleurs reprise en ce sens dans le règlement écrit du PLU et son rapport de présentation.



### 5.3 Engager le renouvellement urbain du bâti vacant et des secteurs en friche

Le renouvellement urbain par l'habitat va se décliner selon différentes échelles en privilégiant la mobilisation du foncier existant à convertir et une logique de densité raisonnable :

- **Échelle 1 : les grands sites de renouvellement urbain**, dont l'intérêt dépasse le niveau communal (ex : Papeterie des gaves, ancienne minoterie, sites des bords de Gave au droit du Pont Vieux).

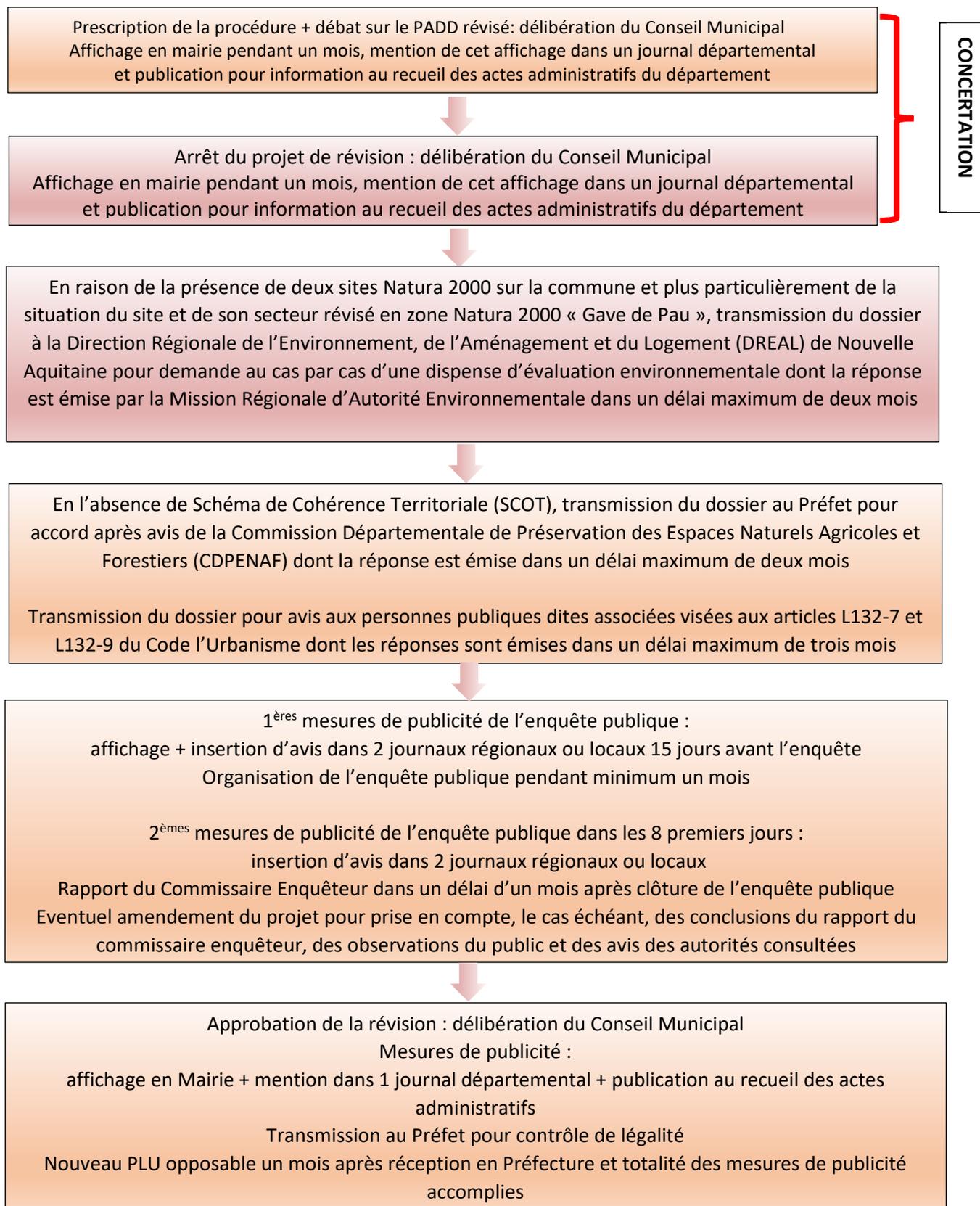
Ainsi, le PADD serait modifié afin de ne plus intégrer le site de la Papeterie des Gaves dans l'objectif 5 visant à « soutenir une production de logements diversifiée ».



- **Échelle 1 : les grands sites de renouvellement urbain**, dont l'intérêt dépasse le niveau communal (ex : ~~Papeterie des gaves~~, ancienne minoterie, sites des bords de Gave au droit du Pont Vieux).

## 2.6 La procédure

Conformément au Code de l'Urbanisme et plus particulièrement ses articles L 153-31 et suivants, R153-11 et suivants et L104-3, R104-28 à R104- 33, la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme se déroule selon les étapes suivantes :



### 3. Les incidences de la révision sur l'environnement

Seules sont évoquées dans le tableau ci-dessous les incidences avérées engendrées par le projet de révision. Leur qualification est représentée par le code couleur ci-dessous :

**Incidence positive** : Mesure susceptible d'avoir un impact positif sur l'environnement en répondant à l'enjeu considéré ;

**Incidence négative** : Mesure susceptible d'avoir un effet négatif sur l'enjeu considéré ;

**Incidence neutre** : Mesure semblant avoir une incidence neutre ou négligeable sur l'enjeu considéré.

ITEMS	Niveau d'incidence	Mesures
Biodiversité et milieux naturels Natura 2000 ZNIEFF type II	positive	Lutte contre les espèces invasives, renforcement de la ripisylve Création d'une continuité écologique pour le déplacement des espèces Préservation des habitats d'intérêt européen présents
Risques inondation Gestion de l'eau	neutre	Strict respect de la zone inondable (aucune construction). Gestion du pluvial des espaces aménagés (noues), Règles de constructibilité dans le sens d'écoulement des eaux Renforcement de la ripisylve pour lutte contre l'érosion des berges
Pollution des sols	positive	Pas d'habitat permanent, modalités constructives pour les futurs usagers (surélévation des constructions par exemple)
Nuisances sonores	neutre	Uniquement des activités tertiaires sur site, ne générant pas de nuisances complémentaires
Cadre de vie et patrimoine bâti et paysager	positive	Maintien des vues sur le Gave et le patrimoine bâti de la rive droite, prise en compte de l'AVAP Forte présence d'espaces verts dans lesquels s'insère le futur bâti Préservation et développement des espaces naturels Création de cheminements piétons et du lien rive droite / rive gauche Requalification de l'entrée de ville
Déplacements Stationnements	positive	Modes de déplacements doux privilégiés, stationnements gérés en entrée de zone sur des espaces paysagés