

NATURE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONSULTEES
SUR LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORTHEZ SAINTE SUZANNE ET
INTENTIONS DE REPONSES DE LA COMMUNE A LEURS OBSERVATIONS

38 personnes publiques ou structures partenaires ont été consultées sur le dossier de mise en compatibilité du PLU parmi lesquelles les personnes publiques associées (PPA) obligatoires, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Elles ont été invitées à une réunion d'examen conjoint le 25 juin 2020.

Etaient présents, en sus des représentants de la Commune d'Orthez Sainte Suzanne, ceux:

- de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- de l'Agence Régionale de Santé
- du Conseil Départemental
- du Service Départemental d'Incendie et de Secours
- de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez
- de la mairie de Lanneplaa
- de la mairie de Castétis

A l'issue de cette réunion d'examen conjoint, les personnes présentes ont émis un avis favorable au projet de mise en compatibilité, sous réserve de la prise en compte des remarques de l'Agence Régionale de Santé relatives aux études complémentaires à mener concernant l'analyse des risques résiduels du site.

Réponse de la commune :

A la remarque de l'ARS : « le sol est encore relativement chargé en hydrocarbures et métaux. Le seuil d'alerte plomb est à 300, relevant qu'un point de mesure est à 400. Il faut donc vérifier que les usages projetés sur le site sont compatibles. »

Un diagnostic de pollution a été réalisé en 2018 par le bureau d'études ANTEA Group, en vue d'un changement d'usage après travaux de démolition et analyse des risques résiduels prédictive. Pour ce diagnostic, des sondages ont été réalisés sur les sols du site afin de relever la présence de métaux, BTEX, HAP, hydrocarbures et PCB.

ANTEA Group a notifié la présence anormale de plomb (400 mg/kg MS), d'arsenic (430 mg/kg MS) et de zinc (260 mg/kg MS) sur le sondage F02. Ces valeurs de « fortes anomalies naturelles » ont seulement été observées sur ce sondage. Aucun autre sondage ne fait l'objet de ces valeurs « anormales ».

Le sondage F02 a été réalisé sur la rive droite, hors périmètre de la présente mise en compatibilité du PLU, à l'endroit où se situait auparavant une station d'épuration (cf. figure 1). La présence importante de ces polluants n'est donc pas étonnante, au regard de l'activité passée sur ce site.

En ce qui concerne le projet, ce site contenant ces fortes valeurs de polluants, a vocation à devenir un site dédié aux espaces naturels et à la phytoremédiation. La présence de ces polluants n'aura donc aucun impact sur la vie des employés, du public ou la présence des enfants du CHP. Les usages projetés sont donc compatibles avec l'état actuel des sols.

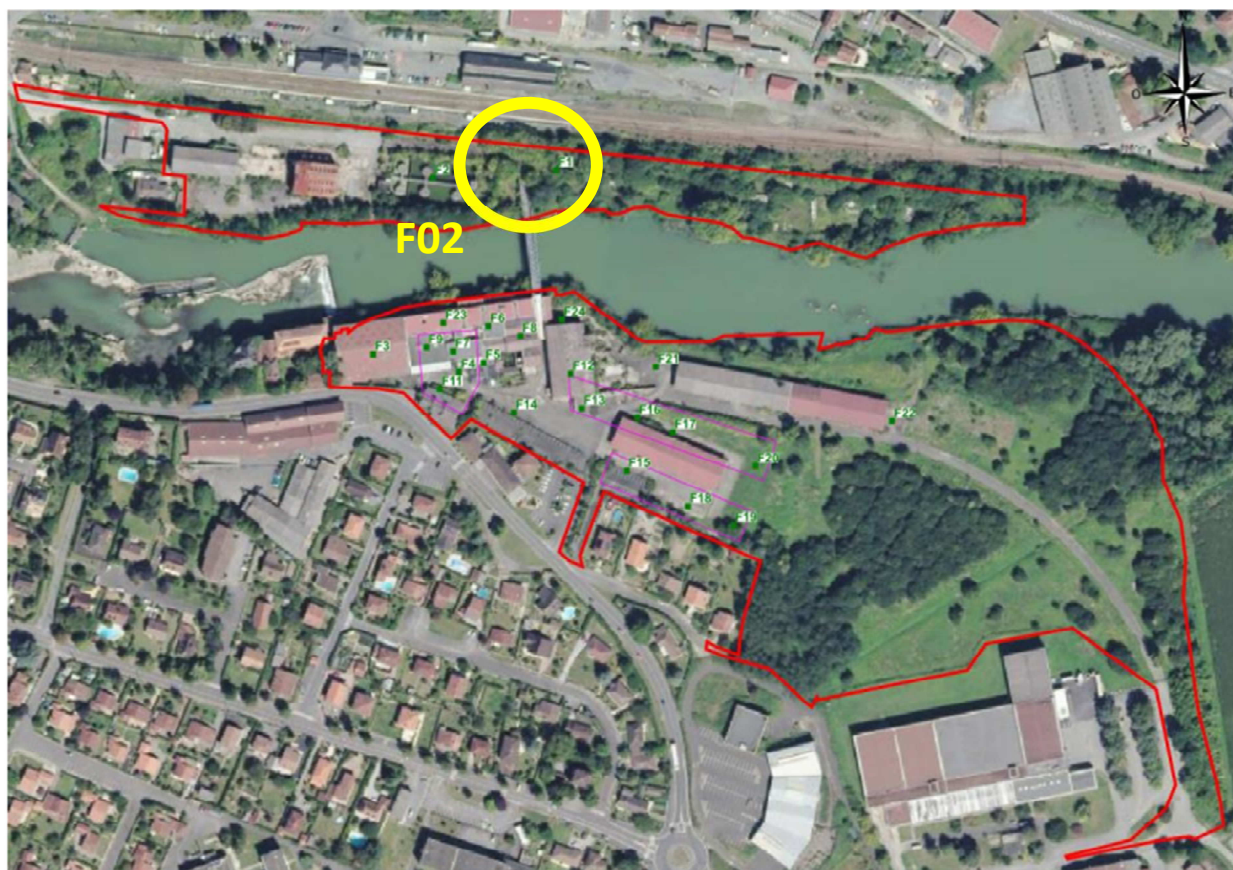


Figure 1 : Localisation des sondages réalisés

A la remarque de l'ARS : « Dans les études complémentaires, il faut bien préciser le fonctionnement de l'activité (bureau administratifs, CHP, présence d'enfant...) et évaluer le risque en prenant en considération une présence maximum d'enfants. Il faut également prévoir un scénario plantation promenade car le projet développe des circulations douces »

Réponse de la commune :

ANTEA Group a été missionné en août 2020 pour réaliser des études complémentaires prenant en compte l'ensemble des demandes de l'ARS.

Un résumé synthétique des résultats des Analyses des Risques Résiduels rendues en novembre 2018 (rapport n° A94753/B) et août 2020 (rapport n° A105889/A) par ANTEA GROUP est joint en annexe de la notice explicative.

► La commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a rendu un avis favorable le 6 juillet 2020.

► La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a rendu un avis le 11 mai 2020.

Avis de la MRAE

Le dossier présente une bonne qualité de forme et contient des éléments suffisants pour justifier la bonne prise en compte des enjeux environnementaux. Il doit néanmoins être complété sur le fond pour davantage développer la prise en compte du passé industriel du site

et démontrer la prise en compte de cette situation dans le choix d'y permettre l'implantation d'établissement recevant un public sensible.

Réponse de la commune :

La notice du dossier de mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique a été complétée par une annexe spécifique relative à la prise en compte de la pollution des sols.

Elle comprend :

- un rappel de l'historique du site depuis la cessation des activités de l'ancienne usine de pâte à papier SAICA en 2006

- un résumé synthétique des résultats des Analyses des Risques Résiduels rendues en novembre 2018 et août 2020 par ANTEA GROUP, bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués

L'attestation du bureau d'étude garantissant la réalisation de l'étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de lotissement sera jointe au permis d'aménager qui est projeté sur le site et qui nécessite la mise en compatibilité du PLU. Pour rappel, le permis d'aménager sera soumis à enquête publique propre.

Observation de la MRAE :

La notice explicative doit indiquer les informations qui seront intégrées au rapport de présentation du PLU.

Réponse de la commune :

Tel qu'indiqué dans le dossier, et à l'instar des précédentes évolutions du Plan Local d'Urbanisme (modification, modification simplifiée, révision allégée) la notice explicative vaut amendement et complément du rapport de présentation approuvé lors de la mise en compatibilité du PLU de 2018. L'évaluation environnementale spécifique à la mise en compatibilité qui est jointe à la notice explicative vient pareillement compléter l'évaluation environnementale du PLU réalisée en 2018.

Observation de la MRAE :

Le choix de mettre en œuvre deux procédures, si proches dans le temps, nuit considérablement à l'appréhension globale des enjeux et des choix opérés pour le développement de ce secteur et ne participe pas à permettre la diffusion d'une information satisfaisante au public.

Réponse de la commune :

La première procédure de modification a été engagée uniquement pour faciliter l'installation le plus rapidement possible du Centre Hospitalier des Pyrénées à l'ouest du site. Le souhait d'implantation de la structure a entre-temps évolué, le CHP préférant s'installer à l'Est. Parallèlement, le projet d'aménagement économique de la zone et de valorisation des bords du Gave, au stade d'esquisse en 2018, a été affiné par la puissance publique justifiant d'autant d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de la zone située en rive gauche.

Le public a ainsi été informé à deux reprises du souhait de requalification de l'ensemble du secteur et des enjeux associés, l'urgence à déplacer les entités du CHP justifiant ces évolutions du document en deux temps très rapprochés.

Il est d'ailleurs rappelé que la réalisation de ce projet complexe nécessite d'autres procédures, tant au titre du code de l'urbanisme que du code de l'environnement. Concomitantes et menées sur un temps long (autorisation environnementale, dossier loi sur l'eau...), elles peuvent avoir un caractère redondant dans leur objet principal, mais sans jamais priver le

public d'une information satisfaisante. Celui-ci a effectivement accès au contenu de chaque dossier qui est adapté selon les exigences légales régissant chacune de ces procédures.

Observation de la MRAE :

Aucun élément du dossier ne vient indiquer l'état d'avancement d'éventuelles procédures opérationnelles, notamment en matière de dépollution des sols.

Réponse de la commune :

Le projet tel qu'imaginé n'a pas nécessité de procédures de dépollutions des sols supplémentaires aux opérations de dépollution menées lors de la cessation d'activité. Cf : éléments d'informations complémentaires intégrés au dossier soumis à enquête publique tel qu'indiqué ci-avant.

Observation de la MRAE :

Le dossier ne donne pas non plus d'éléments précis sur le projet justifiant la mise en compatibilité. Cette situation se traduit notamment par des choix d'évolution de règles non encadrés.

Réponse de la commune :

Le dossier de mise en compatibilité du PLU, comme toute procédure d'évolution d'un document d'urbanisme, n'a pas vocation à préciser le détail du projet d'aménagement, mais seulement définir les règles régissant le secteur où il s'implante. Il est rappelé que le projet d'aménagement lui-même, via la demande de permis d'aménager qui comporte un règlement de lotissement plus contraignant opposable aux futurs porteurs de projet de construction, fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique soumise à examen parallèle de la MRAE.

Observation de la MRAE :

Il serait opportun que l'espace boisé présent au sud-est du projet soit exclu du zonage UYic et intégré au zonage Ns, afin d'en garantir la préservation, à l'instar du secteur 2AUyp supprimé plus à l'est.

Réponse de la commune :

Tel que suggéré et en cohérence avec le projet d'aménagement imaginé, cet espace boisé sera reversé en zone Ns.

Observation de la MRAE :

Il conviendrait de s'assurer que les évolutions du site, notamment liées à la démolition des bâtiments et aux opérations de dépollution, n'ont pas eu pour effet d'accroître sa sensibilité aux inondations, puisque la cartographie du PPRI fait apparaître un secteur de risque important (secteur rouge du PPRI) sur les parcelles immédiatement voisines du projet.

Réponse de la commune :

Le permis d'aménager, qui comporte une étude loi sur l'eau, prend en compte le risque inondation en l'état actuel du PPRI et des connaissances en la matière.

► **La Chambre d'Agriculture** a rendu un avis favorable le 17 juin 2020.

Elle souhaite que soit reversé à l'agriculture l'équivalent en superficie du secteur nouvellement ouvert pour des activités tertiaires dans une autre zone d'activité.

Réponse de la commune :

Le secteur mis en compatibilité n'est pas une zone agricole existante mais une ancienne friche industrielle, déjà artificialisée et classée à urbaniser. L'éventuelle diminution de superficie de zones d'activités existantes au PLU au bénéfice des zones agricoles, à supposer qu'elle soit pertinente, n'est pas l'objet de la procédure en cours. Elle ne pourrait être appréhendée que dans le cadre d'une réflexion plus globale à l'échelle de la commune, voire du territoire de la Communauté de Communes de Lacq Orthez compétente en matière économique, et traduite lors d'une procédure de révision du PLU.

► **L'Institut National de l'Origine et de la Qualité et le Centre national de la Propriété Forestière** ont fait savoir ne pas avoir de remarques particulières par courriers respectifs des 11 mars et 4 juin 2020.

► **Les autres Personnes Publiques Associées** n'étant pas présentes à la réunion d'examen conjoint du 25 juin 2020 et n'ayant pas transmis préalablement d'avis écrit à la commune, leur avis est réputé favorable.

► **La SNCF a toutefois fait parvenir à la commune le 3 août 2020 un courrier contenant trois observations :**

- Illustrer sur un plan des servitudes figurant en annexe de vos documents d'urbanisme la servitude T1 relative au chemin de fer opposable à tous les riverains du domaine public ferroviaire.

Réponse de la commune :

La servitude T1 figure bien en annexe du PLU (plan et liste des servitudes).

- Prendre en compte la nature de la voie ferrée (en plateforme, en remblai, en déblai, ou autre) lors des instructions des permis de construire. Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie dans une distance de moins deux mètres d'un chemin de fer.

Réponse de la commune :

Cette prise en compte est systématique dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Par ailleurs, il n'est pas projeté de construction en rive droite du gave où se trouve la voie ferrée.

- La création d'une liaison douce empruntant le passage à niveau n°283 (PN) sur la ligne 650 000 de Toulouse - Bayonne va modifier la nature des flux l'empruntant en augmentant le volume de mode actif. Aujourd'hui, ce passage n'est pas aménagé pour accueillir en nombre ce type d'utilisateur en toute sécurité. La prise en compte de ce passage à niveau dans votre projet d'aménagement et l'évaluation de l'impact de ce dernier sur son usage est ainsi essentielle.

Réponse de la commune :

Dans le cadre du projet d'aménagement, il n'est pas prévu d'intervention sur le passage à niveau. L'évaluation des flux piétons générés par la réouverture de la passerelle sera

prochainement affinée dans le cadre du projet de réhabilitation de cet ouvrage d'art et communiquée à la SNCF.