



Communauté
de communes
LACQ ■
ORTHEZ



COMMUNE D'ORTHEZ SAINTE-SUZANNE

Projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme

Résumé non technique

Plan Local d'Urbanisme

Note transmise au Tribunal Administratif de Pau
pour désignation d'un commissaire enquêteur

Sommaire

Partie 1 - Objets de la modification du PLU

Partie 2- Justification du choix de la procédure de modification

Partie 3- Rappel des étapes de la procédure

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, qui a également fait depuis, l'objet d'une procédure de mise en compatibilité.

La présente note résume le projet de 1^{ère} modification du PLU à soumettre à enquête publique.

Partie 1– Objets de la modification du PLU

La modification du PLU comporte deux volets :

- L'un principal relatif à l'amorce de la requalification urbaine du site de l'ancienne Papeterie des Gaves en cœur de ville
- L'autre relatif à la traduction d'évolutions législatives et à des améliorations de la règle pour tenir compte des réalités constructives constatées dans le cadre de l'application du droit des sols.

→ 1^{er} volet de la modification du PLU : amorce de la requalification urbaine du site de l'ancienne Papeterie des Gaves en cœur de ville

Contexte :

Le site jusqu'alors industriel et désaffecté dit de la Papeterie des Gaves où se tenaient les installations du groupe espagnol SAICA, situé en rive sud du Gave entre voie ferrée et avenue du Pesqué, a récemment été acheté par la puissance publique par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier Local Béarn Pyrénées.

Il fait actuellement l'objet de diverses opérations de démolition et dépollution libérant en plein cœur de ville d'Orthez un peu plus de onze hectares de terrain.



Photo de situation

Initialement imaginé pour y accueillir un éco-quartier, ce secteur a récemment 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, 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.

Parallèlement, le Centre Hospitalier des Pyrénées (CHP) manifeste depuis plusieurs années son souhait de conforter l'organisation de ses établissements en regroupant en un seul lieu trois structures aujourd'hui dispatchées sur la ville : le centre médico-psychologique pour adultes (CMP) et enfants (CMPEA) rue 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 se 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 Eiffel qui enjambe le Gave dont la rénovation pourrait être réalisée sur la période 2019/2020.

La médecine du travail qui cherche également à se redéployer et favoriser les synergies avec les professionnels de santé du centre hospitalier pourrait également s'implanter sur le site.

Afin de favoriser la réalisation de ce projet d'intérêt collectif, pourvoyeur d'emplois et de services de santé à la population, et éviter sa délocalisation sur un autre territoire, la collectivité envisage de revendre au CHP les terrains nécessaires à l'assiette du projet.

Cependant, classés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) aujourd'hui en vigueur, en zone à urbaniser de type 2AUp, c'est-à-dire correspondant à un périmètre de projet qui jusqu'alors n'était pas encore défini, leur constructibilité reste conditionnée à la modification de ce document pour les faire évoluer en zone ouverte à l'urbanisation.

Objet de la modification :

L'évolution du PLU consisterait à permettre l'amorce de la requalification urbaine du site désaffecté de l'ancienne Papeterie des Gaves en favorisant l'implantation d'une polarité économique structurée autour d'équipements d'intérêt collectif et de bureaux tertiaires notamment connexes à l'activité de santé :

- par l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUp, en créant une zone urbaine U dédiée
- par la traduction dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des principes d'aménagement nécessaires à l'accompagnement de cette requalification en termes de desserte, d'accès, de stationnement et de protection et/ou mise en valeur de l'environnement.

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp :

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, il convient de justifier l'utilité de toute ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

L'équipement de santé susvisé nécessite d'être implanté à proximité immédiate du Centre Hospitalier Général d'Orthez.

Les zones urbaines du cœur de ville d'Orthez ne présentent plus de surfaces de terrain libre de constructions suffisantes pour la réalisation de cet équipement dont le terrain d'assiette nécessaire est estimé à 5000 m² minimum.

Le site de la Papeterie des Gaves, rare foncier libéré encore disponible en tissu urbain dense, est situé à proximité immédiate du centre. Son aménagement via une opération de renouvellement urbain (démolition/reconstruction) vient affirmer une volonté de conforter le cœur de ville par une régénération sur lui-même plutôt que d'étendre l'urbanisation aux quartiers périphériques, voire extérieurs.

Les zones à urbaniser déjà ouvertes à l'urbanisation à proximité du centre-ville, classées 1AU, sont quant à elles toutes dédiées à des opérations d'habitat encadrées chacune par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ne prévoyant pas de mixité fonctionnelle et faisant l'objet de programmes de logements en cours de réalisation (opération Plaisance sur le secteur Castétarbe, opération Pé de Coste et Haut de Gave sur le secteur Départ).

En quasi entrée Sud/Est de la ville, le site est desservi par l'avenue du Pesqué, artère directe vers l'échangeur de l'autoroute A64 et le centre-ville. La passerelle Eiffel permet par ailleurs une liaison piétonne entre les deux rives et une jonction directe avec la gare d'Orthez.

L'ensemble des réseaux d'eau, d'assainissement et de distribution d'énergie et de télécommunication sont présents le long de l'avenue du Pesqué.

Enfin, en bord de Gave et en vis-à-vis de la plateforme ferroviaire, le site qui est exposé aux regards en vitrine immédiate depuis plusieurs points de vue (centre-ville, gare, avenue passante du Pesqué) mérite une requalification architecturale et paysagère urgente.

Bâtiment structurant et identifiable, une unité hospitalière devrait créer sur cette zone un signal, permettre d'amorcer la requalification attendue et engendrer à terme une attractivité renforcée du site de la Papeterie des Gaves.

→ 2^{ème} volet de la modification du PLU : traduction d'évolutions législatives et amélioration de la règle

La commune souhaite par ailleurs faire évoluer son document afin d'intégrer les points suivants.

- Permettre dans les zones agricoles et naturelles aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site tel que l'article 80 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Macron » le prévoit.
- Compléter les dispositions concernant les caractéristiques des toitures des constructions en autorisant les toitures terrasses pour les dépendances représentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et pour les constructions à usage autre qu'habitation ; en permettant l'usage de la tuile canal par exception à la tuile plate dans certaines situations ; et en autorisant les matériaux innovants de toiture visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables.
- Rectifier une erreur matérielle en prévoyant les modalités de transformation et de protection des éléments de bâti rural protégé dans toutes les zones du PLU concernées
- Supprimer dans toutes les zones du PLU l'article 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) disparu à l'occasion de l'approbation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Partie 2- Justification du choix de la procédure de modification

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 durables (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.

➔ 1^{er} volet de la modification du PLU : amorce de la requalification urbaine du site de l'ancienne Papeterie des Gaves en cœur de ville

Le projet d'évolution du PLU envisagé ne vient pas remettre en cause les orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU qui dans ses objectifs quatre (*Développer l'emploi et l'attractivité du territoire [entre autres] par la dynamisation et requalification des zones d'activités*) et cinq (*améliorer les conditions de logement [entre autres] par le confortement des équipements et services publics*) 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).»

Par ailleurs, le site étant actuellement classé en zone 2AUp dite zone de projet à urbaniser, la modification proposée ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière.

Elle ne réduit pas non plus 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.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation projetée concerne une zone à urbaniser créée en 2013 qui a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la collectivité par l'intermédiaire de l'Etablissement Foncier Local Béarn Pyrénées en 2016.

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

→ 2ème volet de la modification du PLU : traduction d'évolutions législatives et amélioration de la règle

La nature des quatre objets de modification visés en Partie 1 qui tiennent soit à la traduction d'évolutions législatives, soit à l'amélioration de la règle, rentrent dans le champ d'application de la procédure de modification.

Partie 3- Rappel des étapes de la procédure

Conformément au Code de l'Urbanisme et plus particulièrement ses articles L 153-37 et suivants, R153-20 et suivants et L104-3, R104-28 et R104 -30 à 32, la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme se déroule selon les étapes suivantes :

