



## **Projet de Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**



**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR**

Novembre 2020

# CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS RELATIF AU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

## Contexte

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 dernièrement fait l'objet d'une mise en compatibilité, d'une modification et d'une modification simplifiée, et d'une révision allégée respectivement approuvées les 22 janvier 2018, 6 mars 2019, 25 septembre 2019, et 30 juin 2020.

Le présent dossier vise une nouvelle mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet d'intérêt général prescrite par délibération municipale du 4 février 2020 pour la requalification du site de la Papeterie des Gaves.

Ce secteur est actuellement inscrit dans le PLU en zone d'urbanisation pavillonnaire dont l'ouverture est possible à long terme (2AUp) Dans une phase précédente la collectivité a procédé à une modification du PLU pour convertir une partie du site en zonage Uyic permettant une première partie du transfert d'activités envisagé.

## Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur la mise en compatibilité du PLU d'Orthez Sainte-Suzanne afin de requalifier le site de la papèterie des Gaves et de pouvoir notamment accueillir le projet de regroupement sur le même lieu de trois antennes de l'hôpital public des Pyrénées.

Le PLU de la commune d'Orthez Sainte Suzanne contient différentes dispositions ne permettant pas la réalisation totale du projet, d'où la présente mise en compatibilité par déclaration de projet d'intérêt général.

Cette enquête publique est organisée conformément aux articles L123 et suivants, R123 et suivants du Code de l'Environnement.

Ainsi, le Mairie d'Orthez Sainte-Suzanne a pris un arrêté en date du 5/8/2020 prescrivant cette enquête publique .

Cette enquête s'est déroulée du 14 septembre à 8H30 au 14 octobre à 14H, sur une durée consécutive de plus de 30 jours.

## Nature du projet

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 voie ferrée et avenue du Pesqué, a été acheté par l'Etablissement Public Foncier Local Béarn Pyrénées. Il a fait l'objet courant 2018 de diverses opérations de démolition et dépollution libérant, en plein coeur de 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 coeur 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 du secteur 2AUp, rive gauche, a été transformée en secteur 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 secteur 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.

Les modifications de zonage (passage d'un secteur 2AUp en secteur Uyic et d'un secteur 2AUo en secteur Ns ne concernent que deux secteurs en rive gauche, au droit du site où se tenaient les installations du groupe SAICA, l'ancienne papèterie des Gaves.

L'aménagement et la construction de cette zone s'inscrit dans un projet environnemental global oeuvrant à la renaturation de l'ensemble du site, et notamment de la saligue qui a fortement été malmenée ces cinquante dernières années

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 lien entre quartiers et vers les bords de Gave.

### Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée sur 30,25 jours consécutifs sans incident.

Le public a été informé conformément aux règles en vigueur par voie de presse et par affichages sur sept emplacements sur la commune, via le panneau d'affichage électronique et par les sites internet de la commune et de la communauté de communes.

En complément du dossier d'enquête papier mis à disposition au service urbanisme de la commune d'Orthez Sainte-Suzanne, l'intégralité des pièces ont été accessibles depuis les deux sites internet cités ci-avant.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, lors de trois permanences :

- Lundi 14 septembre de 8H30 à 11H30,
- Samedi 3 octobre de 9H à 12H,
- Mercredi 14 octobre de 9H30 à 12H30.

Lors de chacune des trois permanences, le commissaire enquêteur a vérifié la présence de l'intégralité des pièces dans le dossier. Aucune anomalie n'a été observée par le commissaire enquêteur.

Durant ces permanences, une association environnementale a été reçue par le commissaire enquêteur.

En complément, un adresse mail a été mis à disposition du public afin de formuler ses observations par voie électronique.

Durant l'enquête, trois observations ont été formulées par courriel (dont une en doublon -SEPANSO) par deux d'associations environnementales.

L'enquête a été clôturée le 14 octobre à 14H, avec l'enregistrement de cinq observations du public. Le procès verbal de fin d'enquête a été remis à M.Le Maire à 14H30 ce même jour. La réponse à ce procès-verbal a été communiqué au commissaire enquêteur le 23 octobre par voie électronique.

## CONCLUSIONS ET AVIS

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à l'opération de requalification du site de la papeterie des Gaves , le commissaire enquêteur

### Estime que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :

- **Prend en compte favorablement les enjeux socio-économiques**
  - Elle permet d'envisager le projet de regroupement sur un site unique de plusieurs établissements du Centre Hospitalier des Pyrénées.
  - Elle prend en compte l'avis de la MRAE concluant sur une bonne qualité de forme du dossier, mais estimant qu'il est impératif de le compléter sur le fond en prenant en compte le passé industriel du site. L'ARS confirme la nécessité de compléter l'analyse des risques eu égard à l'occupation du sol envisagée, afin d'apprécier l'impact sanitaire du projet. Les associations environnementales ayant formulé des observations pendant l'enquête vont aussi dans ce sens. Ainsi, une analyse des risques résiduels en lien avec la pollution du sol a été actualisée en fonction des futurs usages du site dans une étude complémentaire dont le résumé est joint au dossier mis en enquête.
- **Contribue à une valorisation urbanistique par la transformation d'une friche en un secteur requalifié et renaturé**
  - La transformation de cette friche industrielle vise à réinvestir un secteur avec la création d'une liaison douce reliant les deux rives du Gave de Pau.
  - La requalification urbaine du site en une polarité économique est une opportunité de constituer une entrée de vie plus qualitative et attractive, et de faire le lien entre les quartiers.
  - L'aménagement et la construction de cette zone s'inscrit dans un projet environnemental pour la renaturation de l'ensemble du site : des espaces publics fortement végétalisés avec des essences locales, une zone non bâtie le long du Gave afin de reconstituer le corridor écologique.
- **Prend en compte la préservation de la biodiversité de manière satisfaisante:**
  - Dans l'aire d'étude sont recensés deux sites Natura 2000, une ZNIEFF, une Z.U, une espèce protégée (l'aigrette garzette), et une espèce patrimoniale et protégée (le grand capricorne). L'enjeu de préservation de la biodiversité est majeur sur ce secteur. Des mesures d'évitement ou de réduction des impacts sont présentées dans l'évaluation environnementale.
  - La MRAE souligne que l'OAP vise à permettre la restauration et la préservation de la ripisylve. Elle estime dans son avis qu'il serait opportun d'exclure de la zone Uyc le boisement situé au sud est du projet. La commune d'Orthez Sainte-Suzanne valide une évolution du classement en zone naturelle Ns.
  - Une zone humide de 190 m<sup>2</sup> a été identifiée au nord-est du secteur à urbaniser, sans toutefois en mentionner l'existence sur le schéma d'aménagement de l'OAP.
  - Toutefois, le secteur est localisé en ZPF et ZOS « Alluvions Gave de Pau ». Au-delà des dispositions du règlement sur la gestion des eaux usées et pluviales, les mesures à établir au stade projet et qui feront l'objet d'un dossier loi de l'eau ne sont pas connues à ce stade.
- **Tient compte de l'avis de la MRAE et des personnes publiques associées, via la réponse à chacun des points de la commune d'Orthez Sainte-Suzanne,**
- **Répond à chacune des observations du public en relation directe avec le projet soumis en enquête publique , ainsi qu'aux observations du commissaire enquêteur,**

Et que le bilan des avantages/inconvénients est globalement favorable au projet.

### Ainsi, le commissaire enquêteur recommande :

- De faire apparaître sur le schéma de l'OAP la mention des secteurs à enjeux écologiques, telle que la zone humide de 190 m<sup>2</sup> au nord-est du secteur, afin d'en acter le principe de conservation,
- D'intégrer le principe d'aménagement visant à limiter les impacts sonores vis-à-vis des riverains de ce secteur dans l'OAP,
- D'intégrer le résumé de l'ensemble des éléments liés à la pollution des sols, en annexe du PLU à titre d'informations,

- D'intégrer dans l'OAP les dispositions d'aménagement de ce secteur préconisées par l'analyse des risques complémentaire et dont le résumé a été annexé au dossier d'enquête publique,
- De mettre en cohérence et/ou revoir l'intitulé des cartes pages 55 et 78 de l'évaluation environnementale afin d'en faciliter la compréhension.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

En conclusion, le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Orthez

### SOUS RESERVE

**De classer en zone Ns l'espace boisé au sud-est du projet pour une cohérence d'ensemble et dans un objectif de préservation de cette zone naturelle, en accord avec l'avis de la MRAE et en cohérence avec les observations du public.**

En outre, le commissaire enquêteur préconise l'intégration des cinq recommandations formulées ci-avant dans le document qui sera approuvé.

Fait et clos à LAHONCE le 6 novembre 2020 - Le commissaire enquêteur -Virginie ALLEZARD

