



Communauté  
de communes  
**LACQ  
ORTHEZ**



**ORTHEZ**  
Sainte-Suzanne



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

## **Première modification du Plan Local d'Urbanisme**

### **NOTICE EXPLICATIVE**



Le Maire d'Orthez  
**Emmanuel HANON**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Dossier approuvé le : - 6 MARS 2019**



## Sommaire

Préambule

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

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

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

1 - Description des caractéristiques principales du document

2 - Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la  
zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document

3 - Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de  
la mise en œuvre du document.



## 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.

Objet depuis d'une procédure de mise en compatibilité, le présent dossier précise le projet de 1<sup>ère</sup> modification du PLU.

## 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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 :

Prescription de la procédure : délibération du Conseil Municipal - juin 2018

Affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage dans un journal départemental et publication pour information au recueil des actes administratifs du département

En raison de la présence de deux sites Natura 2000 sur la commune et plus particulièrement de la situation du site de la Papeterie des Gaves et de son secteur modifié en zone Natura 2000 « Gave de Pau », 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

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), transmission au Préfet pour accord après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dont la réponse est émise 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 l'enquête publique :  
affichage + insertion d'avis dans 2 journaux régionaux ou locaux 15 jours avant l'enquête

Organisation de l'enquête publique pendant minimum un mois

2<sup>èmes</sup> mesures de publicité de l'enquête publique dans les 8 premiers jours :  
insertion d'avis dans 2 journaux régionaux ou locaux

Rapport du Commissaire Enquêteur dans un délai d'un mois après clôture de l'enquête publique

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

Approbation de la modification : 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 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 la modification du P.L.U concernent les pièces suivantes :

- le règlement écrit,
- le document graphique du règlement
- les orientations d'aménagement et de programmation

Le rapport de présentation n'est pas modifié, mais complété et amendé par cette notice explicative pour les secteurs objets de la modification.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

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

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

### **➔ 1<sup>er</sup> volet de la modification du PLU : amorce de la requalification urbaine du site de l'ancienne Papeterie des Gaves en cœur de ville**

#### **• Modification du règlement graphique**

Partie de la zone 2AUp est transformée pour une surface d'environ 14860m<sup>2</sup> correspondant aux parcelles AL 174 pour partie, AL189 et AL 190 en zone Uyic.

Le PLU d'Orthez comporte déjà des zones Uy dont la vocation est l'activité économique.

Il comporte également certaines zones dédiées à des équipements publics ou d'intérêt collectif mais spécialisées à certains effets : tourisme, sport, loisirs, santé, déchets (UL, Np, Uy2).

Conformément au PADD, l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Papeterie des Gaves doit prioritairement permettre la requalification de cette friche industrielle.

Les projets imaginés sur le site ont pu évoluer. Aujourd'hui, il serait préférentiellement dédié à de l'activité économique et sur le secteur concerné par la modification à un équipement de santé et à des activités de bureaux connexes.

Afin de pas empêcher une éventuelle nécessaire évolution du projet tout en restant dans le principe de dédier la zone à de l'activité économique et de l'équipement d'intérêt collectif, il est proposé un choix de zone non spécialisé offrant une certaine souplesse.

Ainsi, en tenant compte de la vocation souhaitée pour la zone modifiée, ainsi que des zones d'activités existantes alentours de Pesque et Saligues, ainsi que de la présence en périphérie immédiate du secteur modifié des équipements publics constitués par les services administratifs et techniques de la Communauté de Communes de Lacq Orthez, la dénomination suivante est retenue : Uyc, autrement dit, zone d'activités économique à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Zonage 2AUp actuel



Proposition de modification de zonage : Partie de la zone 2AUp transformée en zone Uyc



- **Modification du règlement écrit**

### **Modifications proposées de la définition de la zone Uy**

#### **Caractéristiques dominantes de la zone :**

La zone Uy est destinée à l'implantation d'activités économiques, à l'exclusion de l'habitat. Sur le territoire d'Orthez – Ste Suzanne, cette zone correspond aux secteurs d'activités situés à proximité des principaux axes de circulation : le secteur de la route de Pau, le secteur d'activités diversifiées de la route de Bayonne, la zone des Saligues, la zone de Naude et la zone de Louis Route de Mont-de-Marsan.

**Le secteur Uyic**, ancienne friche industrielle dite de la Papeterie des Gaves, est voué à la requalification urbaine. En raison de sa position stratégique en cœur de ville, dans une recherche de mixité des fonctions urbaines, il permet d'accueillir de nouvelles activités économiques tout en privilégiant l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (ex : santé...).

**Le secteur Uy1** délimite la zone de Louis, réservée aux activités industrielles et artisanales.

**Le secteur Uy2** concerne plus spécifiquement le site du centre de traitement des déchets ménagers, destiné à l'accueil de bâtiments et d'équipements publics.

Au sein de la zone Uy, certains terrains sont concernés par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) où s'appliquent les dispositions relatives au secteur 3b (voir Pièce n° 5-1-4 annexée au présent dossier)

Une partie de la zone Uy est concernée par le risque d'inondation. Les terrains affectés sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique : les dispositions du PPRi s'y appliquent (voir pièce Annexe 5.1.3 du dossier PLU).

#### **Modifications proposées de l'article Uy9 – emprise au sol**

##### **Article Uy 9 – Emprise au sol**

[...]

##### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 60% du terrain.

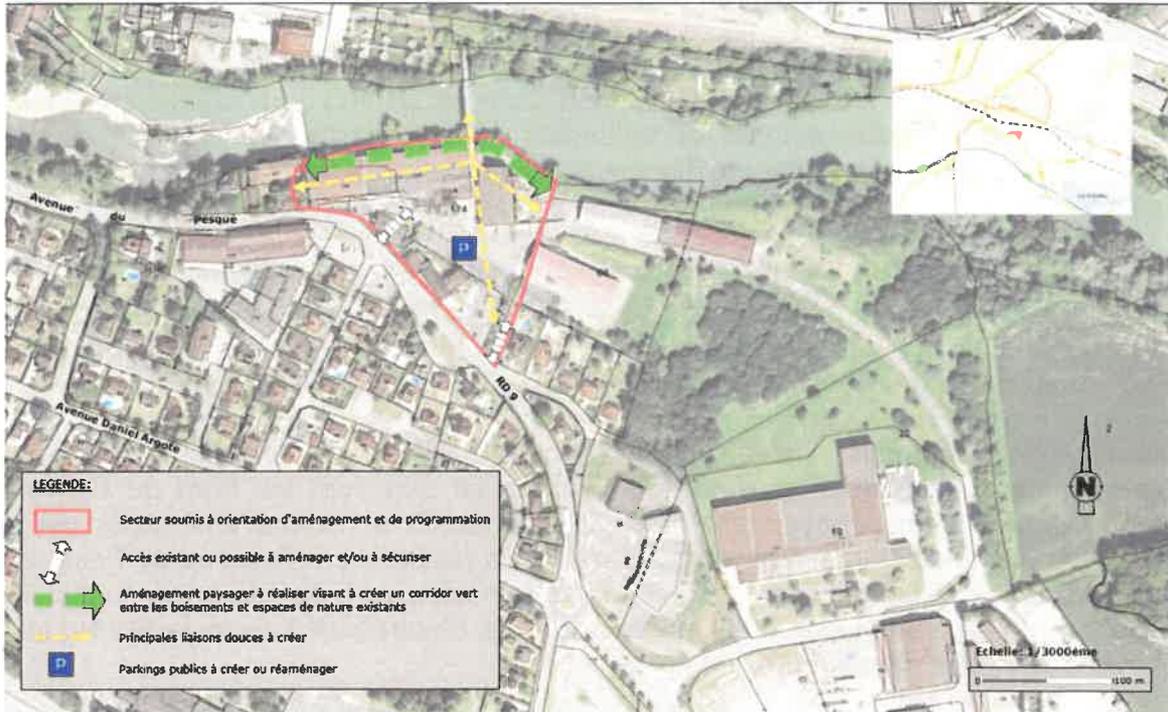
**En zone Uyic, l'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics n'est pas réglementée.**

• Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

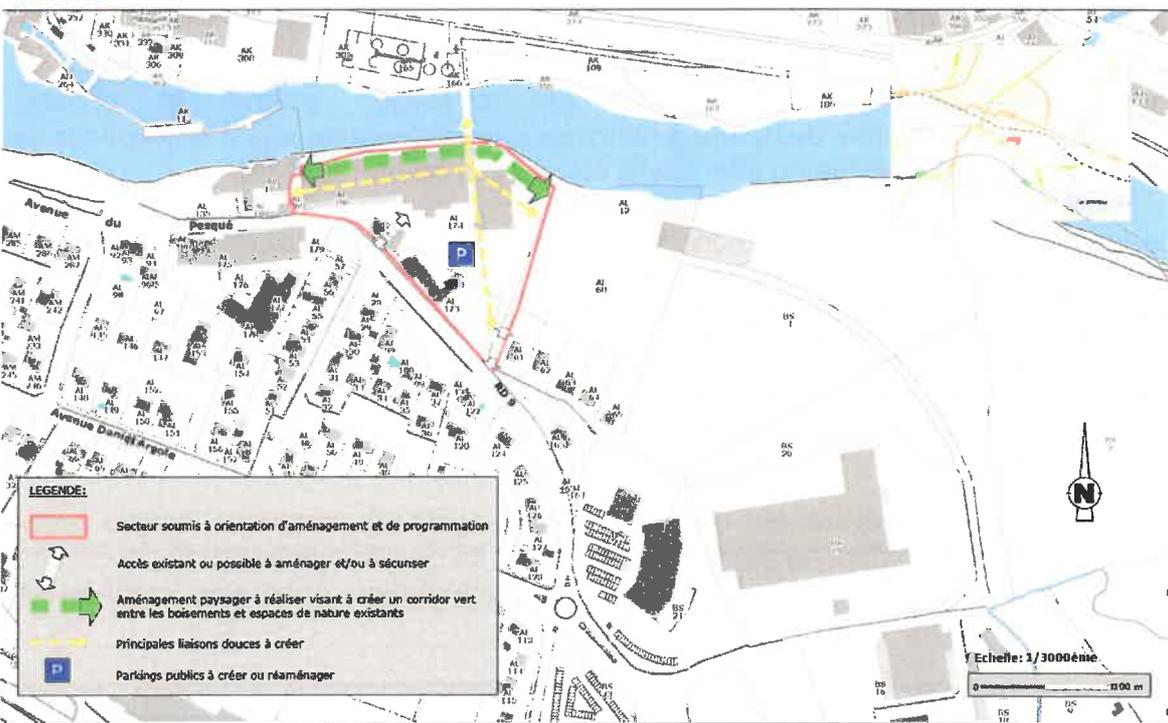
Volet graphique de la nouvelle OAP



Secteur à requalifier de la Papeterie des Gaves



Secteur à requalifier de la Papeterie des Gaves



## Volet écrit de la nouvelle OAP

### **Orientation d'aménagement et de programmation – Secteur à requalifier de la Papeterie des Gaves**

#### **Organisation et insertion architecturale, urbaine et paysagère**

L'aménagement du secteur nécessite une amélioration de l'accès automobile au site. Que celui-ci se traduise par l'aménagement d'accès existant(s) ou la création d'accès nouveau(x), leur positionnement et traitement devront garantir la sécurité de la circulation, notamment aux intersections avec l'avenue du Pesqué très circulée, mais également améliorer la visibilité du site depuis cette dernière.

La/les voies internes de desserte seront aménagées dans un souci de rationalisation et cohérence du linéaire à créer, sans obérer les opportunités de bouclages à trouver en périphérie immédiate du site et compromettre la réalisation de liaisons douces en faveur des modes de déplacements actifs.

En raison de l'opportunité que constitue la passerelle Eiffel sur le Gave pour relier rives droite et gauche d'Orthez et de l'atout patrimonial que sont les bord du Gaves, notamment en termes paysagers et de loisirs, seront a minima aménagés deux cheminements piétonniers : l'un nord/sud reliant la passerelle à l'avenue du Pesqué, l'autre est/ouest, plutôt en bord de gave, de sorte d'une part à donner à voir au piéton le double paysage aquatique et de la ville ancienne, d'autre part à ouvrir le site sur les espaces de nature situés à proximité.

Un maillage de cheminements doux secondaires pourra être développé.

Le réseau viaire et les poches de stationnement nouvellement aménagés et créés feront l'objet d'un traitement paysager d'accompagnement pérenne.

Plus particulièrement, un aménagement paysager soigné et continu, préférentiellement planté, de nature à restaurer une trame verte reliant les espaces de nature situés en périphérie du site, devra être réalisé de part en part.

Le traitement architectural des constructions, notamment en bord de Gave, bord de voie principale et franges de site ouvertes sur des espaces de nature, visera une véritable qualité et intégration urbaine, signal de la transformation de ce site en cœur de ville.

Une harmonie architecturale des bâtiments nouvellement créés sera impérativement recherchée.

L'impact visuel des éventuels ouvrages et bâtiments de nature technique, voire industrielle, dont la nature ne permet pas de parler de qualité architecturale, si ce n'est au mieux de sobriété, sera atténué par leur intégration dans une composition paysagère adaptée.

L'implantation des bâtiments permettra de conserver depuis le cœur de site une, voire plusieurs percées visuelles sur le Gave.

### **Conditions d'équipements**

Le raccordement des constructions se fait aux réseaux électrique, d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif qui desservent le site, notamment au droit de l'avenue du Pesqué.

La gestion des eaux pluviales devra être mise en place en privilégiant les méthodes de gestion alternatives telles que la mise en place de noues paysagères.

Le réseau de collecte et d'infiltration des eaux pluviales de la zone pourra être superposé aux aménagements paysagers à réaliser au sein de la zone.

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

**1<sup>ère</sup> évolution : 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.**

Par nature la constructibilité des zones naturelles et agricoles est strictement limitée. En dehors de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées le code de l'urbanisme permettait déjà que le règlement désigne les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination, selon avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La loi Macron et l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ont modifié le dernier alinéa du 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et créé un article L151-12 dans lesquels, outre les changements de destinations, il est désormais possible que les bâtiments d'habitation existants puissent y faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement doit préciser leur zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

### **Modifications proposées des articles 2 ,9 et 10 du règlement de la zone agricole.**

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

[...]

9 / Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20% de la surface de plancher totale existante sur l'unité foncière à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU.

10/ Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les piscines et annexes nouvelles des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 20% de la surface de plancher totale existante sur l'unité foncière à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU, et à la condition d'être implantées dans une bande de moins de 20 mètres calculée à partir de la construction principale existante.

~~9~~ 11/ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

## **Article A 9 – Emprise au sol**

### **Non-réglémenté.**

L'emprise au sol n'est pas réglementée, sauf pour les extensions et, exceptées les piscines, les annexes nouvelles des bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU, pour lesquelles l'emprise au sol créée est respectivement limitée à 20m<sup>2</sup>.

## **Article A 10 – Hauteur des constructions**

[...]

### **Hauteur absolue :**

1/ La hauteur maximale est limitée à 10 m au point le plus haut de la construction, sauf pour les annexes nouvelles des bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU pour lesquelles elle est limitée à 3 mètres.  
2/ Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (silo, cuve viticole,...).

## **Modifications proposées des articles 2 ,9 et 10 du règlement de la zone naturelle**

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

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

[...]

### **3/Sont admis dans le secteur Nh :**

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU : l'extension de ces bâtiments sera limitée à 50% de la surface de plancher existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. Le calcul des surfaces d'extension autorisées se fait à partir de la surface existante de la construction au moment de l'entrée en vigueur du PLU. La possibilité d'extension de 60 m<sup>2</sup> maximum ne joue qu'une seule fois.

Les nouvelles constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve :

-qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation et incluse dans le contour du secteur Nh.

-qu'elles présentent une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

[...]

10/ Hormis en zone Ns, ainsi qu'en zone Nh pour lesquelles les extensions des constructions existantes sont prévues au point 3 ci-dessus, sont admises dans toute la zone N, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les

extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20% de la surface de plancher totale existante sur l'unité foncière à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU.

11/ Hormis en zone Ns, ainsi qu'en zone Nh pour lesquelles les annexes des constructions existantes sont prévues au point 3 ci-dessus, sont admises dans toute la zone N, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les piscines et annexes nouvelles des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 20% de la surface de plancher totale existante sur l'unité foncière à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU, et à la condition d'être implantées dans une bande de moins de 20 mètres calculée à partir de la construction principale existante.

## **Article N 9 – Emprise au sol**

[...]

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol n'est pas réglementée, sauf :

**Dans toute la zone N, hors zone Nh :** pour les extensions et, exceptées les piscines, les annexes nouvelles des bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU, pour lesquelles l'emprise au sol créée est respectivement limitée à 20m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur Na :**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 2% de la superficie du terrain.

#### **Dans le secteur Np :**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

## **Article N 10 – Hauteur des constructions**

### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R + 1 + combles, ou équivalent pour les autres constructions.

Hors zone Nh, la hauteur des annexes nouvelles des bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU est limitée à 3 mètres.

**2<sup>ème</sup> évolution : 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 m<sup>2</sup> 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.**

A l'usage, lors de l'instruction des demandes d'autorisation de certains projets, les règles prévues en matière d'aspect des toitures sont parues trop restrictives, voire bloquantes. Il est donc proposé de les assouplir de sorte à faciliter la réalisation de constructions dont la taille ou la localisation ont un impact limité en termes d'insertion paysagère, notamment quand l'usage de la toiture terrasse ou de la tuile canal peut se justifier par des considérations d'ordre esthétiques, techniques ou historiques. L'usage de toiture terrasse ou de tuile canal reste une possibilité et non une automaticité.

En secteur protégé, la commune étant couverte par une AVAP et des périmètres de protection des Monuments Historiques, l'avis de l'architecte des bâtiments de France reste un garde-fou à tout défaut d'intégration que pourrait présenter une construction. L'autorisation de matériaux innovants visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables va dans le sens d'une meilleure prise en compte des solutions techniques existantes en faveur de l'environnement et du développement durable.

Il est donc proposé de modifier les paragraphes C.1 et C.4 de l'article 11 de toutes les zones du règlement du PLU, à l'exception des zones UY, AUY et 2AU qui présentent déjà une certaine souplesse ou pour lesquelles la nature « de zone fermée à l'urbanisation » ne justifie pas encore d'encadrement de l'aspect extérieur des constructions.

#### **Article 11 des zones Ua, Ub, Uc, Ud, UL, 1AU, N, A – Aspect extérieur des constructions**

La zone Ua est couverte par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) d'Orthez Sainte-Suzanne dont le règlement s'impose et complète les présentes dispositions.

[...]

##### **C. Toitures des constructions**

- C.1 Les toitures du volume principal des constructions devront être à 2 pans minimum et inclinées à 60% minimum.
- C.2 Des toitures à un pan **et**, des pentes plus faibles, **voire des toitures terrasses**, peuvent être autorisées pour les dépendances représentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- C.3 La couverture des toitures devra utiliser des tuiles plates en terre cuite, de teinte brun ou brun-rouge. **Les matériaux innovants de toiture visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.**

Pour les constructions à usage autres qu'habitation, des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants. Pourront également être admises les toitures végétalisées.

C.4 L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle, de la tuile canal, ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :

- la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les édifices publics,
- des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faîtages, ...) en complément de la tuile plate,
- la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.

**3<sup>ème</sup> évolution : 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**

Plusieurs bâtiments ruraux font l'objet d'une protection suite à leur repérage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5) selon lequel le règlement peut identifier et localiser les immeubles bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

A ce titre mention de ce bâti rural à protéger est faite dans plusieurs zones du PLU concernées. Leurs articles 2 et 11 prévoient plusieurs dispositions de nature à assurer la préservation, la conservation ou la restauration de ce patrimoine.

Il apparaît nécessaire d'étendre ces dispositions dans les zones Uy, UL et AUy où du bâti rural à protéger a été repéré au règlement graphique mais où les modalités de préservation, conservation ou restauration n'ont pas été reprises dans le règlement écrit.

**Modifications proposées des articles 2 et 11 des zones UL, Uy et AUy**

**Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5 et repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Bâti rural protégé** " sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 123-1-5° du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.

En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine. Si une reconstruction ou rénovation s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.

Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

## Article 11– Aspect extérieur des constructions

[...]

### Restauration et aménagement du bâti ancien

#### Bâti rural protégé

Les travaux de réhabilitation, de restauration et d'extension des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention en légende "**Bâti rural protégé**", devront assurer la préservation du caractère originel des constructions.

Les volets roulants sont interdits.

La création de vérandas est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.

La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la construction d'origine.

Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile plate, tuile canal)

La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable de ton Pays).

L'enduit doit venir à fleur des pierres le cas échéant.

**4<sup>ème</sup> évolution : 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).**

La modification consiste à supprimer dans le règlement de toutes les zones du PLU la section III « Possibilité maximale d'occupation du sol » et son article 14 « Coefficient d'occupation des sols (COS) pour tenir compte de sa suppression par la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

En effet, à l'usage, le législateur a considéré que le COS se révélait être un outil réducteur et peu adapté ayant souvent pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine.

Il a ainsi souhaité que soit privilégié la combinaison des autres outils à la disposition des collectivités permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol ou implantation par rapport aux limites séparatives.

**Modification proposée dans toutes les zones du règlement écrit.**

**~~SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~**

**~~Article Ua 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)~~**

~~Non règlementé~~

## **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**

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, et selon le plan pré-déterminé par l'article R122-18 du Code de l'environnement, repris au R104-30 du Code de l'Urbanisme, la présente partie a pour objet de justifier une demande de dispense de réalisation ou d'actualisation d'évaluation environnementale.

### **1 - Description des caractéristiques principales du document**

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.

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

→ Il régit le territoire selon un découpage en 21 zones réglementaires distinctes :

Ua : zone urbaine dense multifonctionnelle du cœur de ville ancien d'Orthez et de Sainte Suzanne

Ub : zone urbaine dense multifonctionnelle des faubourgs

Uc : zone urbaine peu dense multifonctionnelle d'extension des faubourgs

Ud : zone urbaine très peu dense multifonctionnelle

UL : zone urbaine dédiée à l'hébergement et équipements de tourisme, sports et loisirs

Uy : zone urbaine dédiée aux activités économiques

Uy1 : zone urbaine dédiée aux activités industrielles et artisanales

Uy2 : zone urbaine dédiée au centre de traitement des déchets

1AU : zone à urbaniser multifonctionnelle

2AU : zone à urbaniser multifonctionnelle

**2AU<sub>p</sub> : zone de projet à urbaniser, correspondant au site de la Papeterie des Gaves**

AUy : zone à urbaniser dédiée à l'activité économique

AUy1 : zone à urbaniser dédiée aux activités industrielles et artisanales

AUy2 : zone à urbaniser dédiée aux activités économique des secteurs Naude et Plaine des Bois

A : zone agricole protégée

N : zone naturelle protégée ponctuellement bâtie

NS : secteur naturel sanctuarisé

NL : secteur naturel à constructibilité limitée destiné aux sports et aux loisirs

Na : secteur naturel à constructibilité limitée destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage

Nh : secteur naturel à constructibilité très limitée

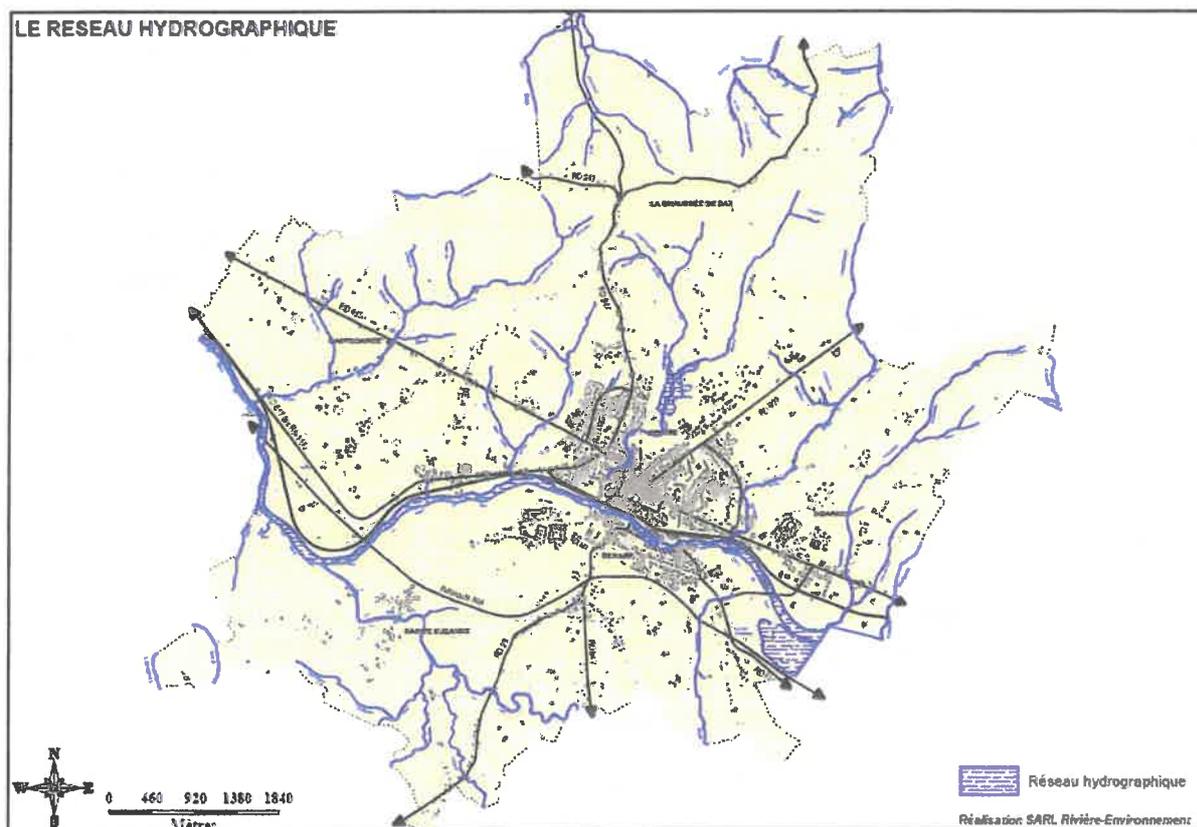
Np : secteur naturel à constructibilité limité correspondant à un équipement collectif de santé

→ 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.

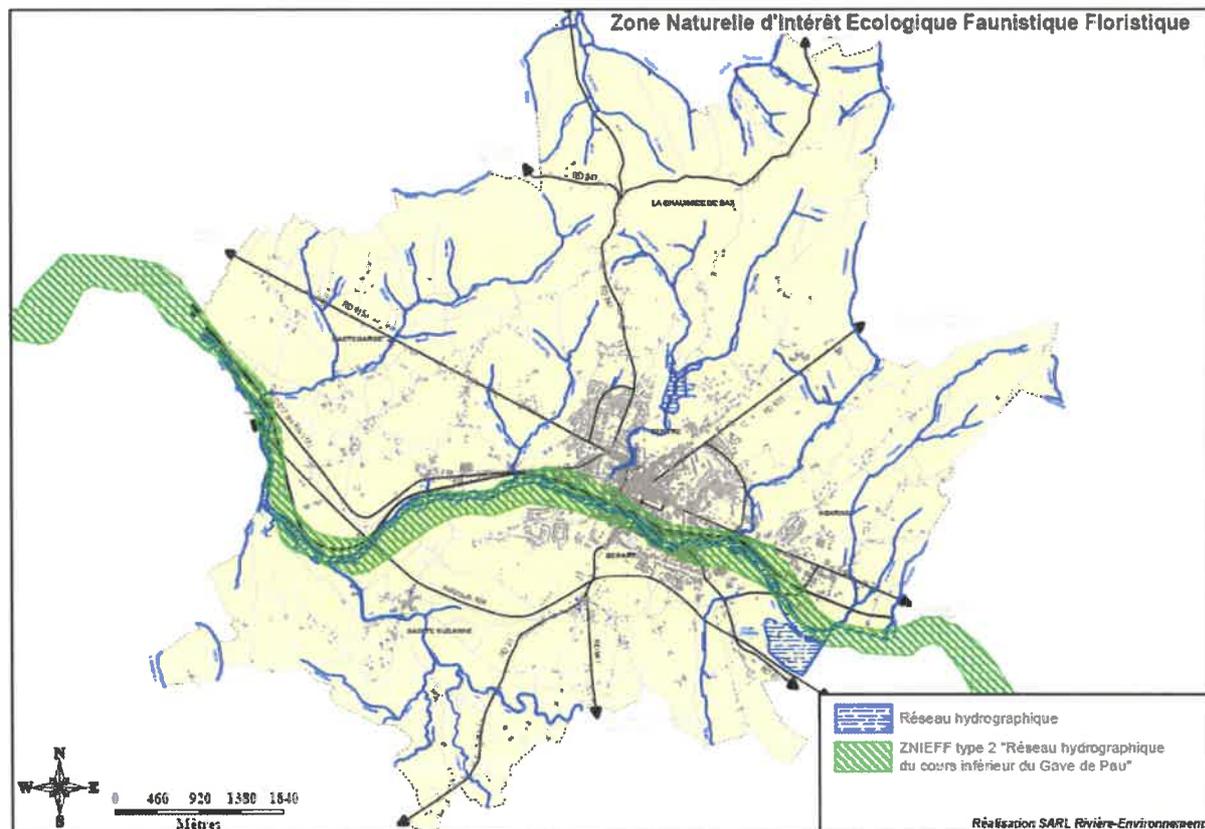
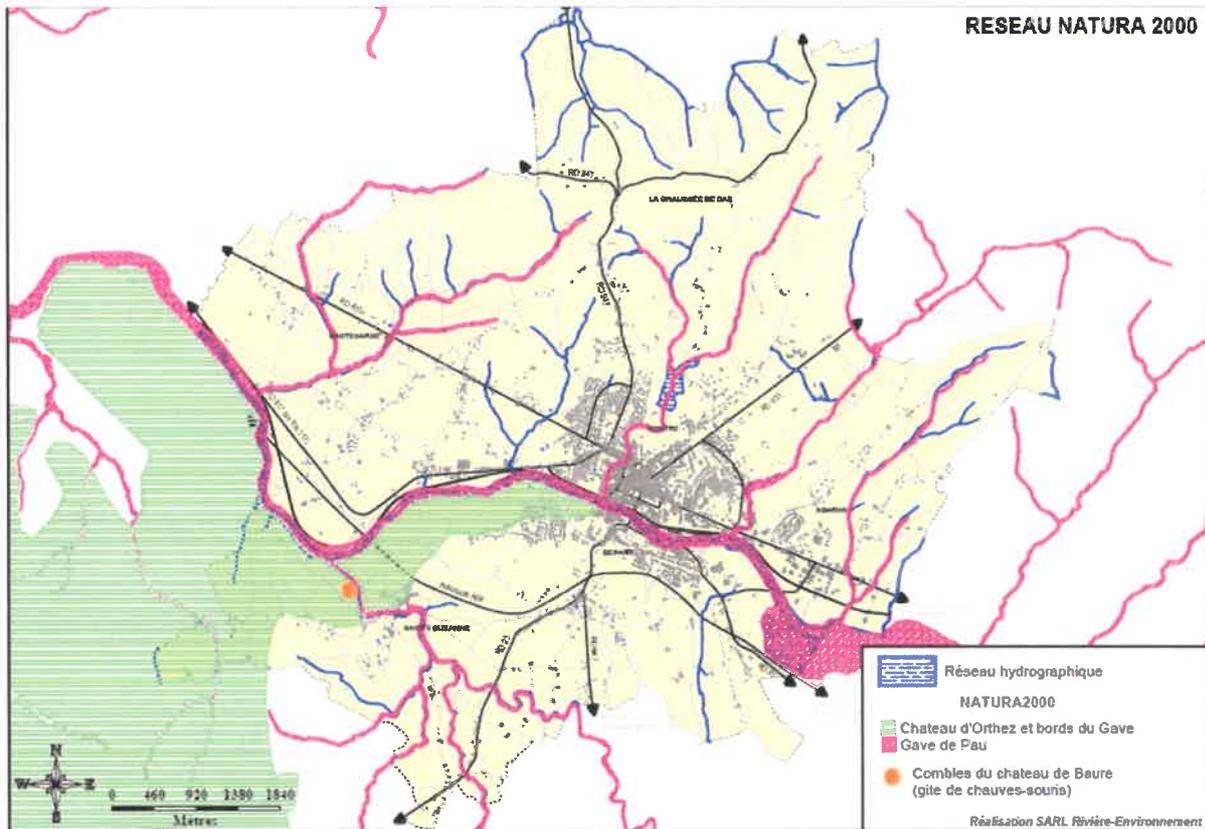
La commune, qui fait partie du bassin hydrographique Adour-Garonne, est soumise aux objectifs et mesures inscrits dans le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 1er décembre 2009 pour atteindre l'objectif final fixé par la Directive Cadre sur l'Eau de 2000 (atteinte du bon état général et écologique des différentes masses d'eau sur le territoire), révisé le 1er 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

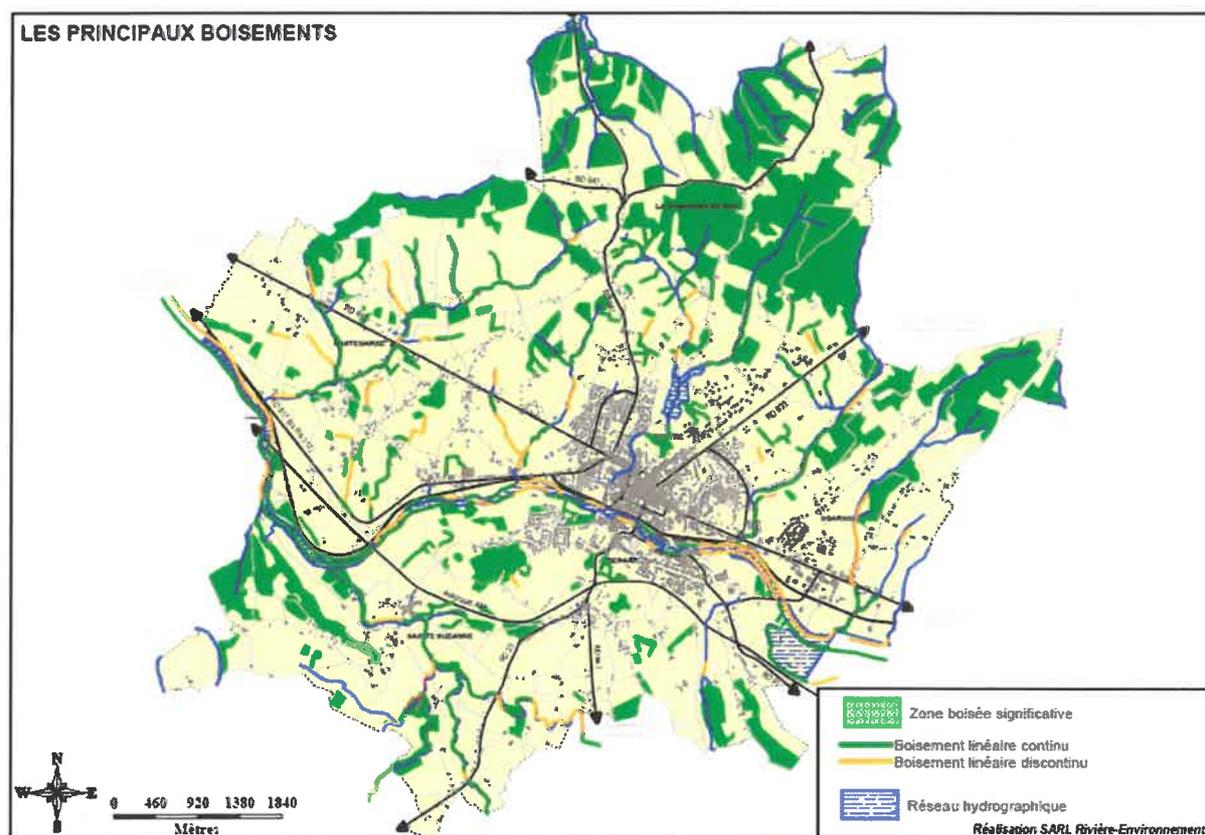
Orthez est concernée par deux sites Natura 2000 et une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique faunistique et Floristique:

- 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 ».



- 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.



## **2 - Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document**

Seules sont détaillées au présent paragraphe les caractéristiques de la zone concernée par le 1<sup>er</sup> volet de la modification, le deuxième volet consistant en des adaptations génériques de règles.

### **→ 1<sup>er</sup> volet de la modification du PLU : amorce de la requalification urbaine du site de l'ancienne Papeterie des Gaves en cœur de ville**

La partie de zone, dite de la Papeterie des Gaves, modifiée à l'occasion de la procédure de modification du PLU a une surface d'environ 14860 m<sup>2</sup> et concerne les parcelles cadastrées AL174 pour partie, AL189 et AL190.

- Les réseaux

La zone est directement desservie par l'avenue du Pesqué (RD9), prolongement de la Route Départementale qui conduit au centre-ville, et par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz qui s'y trouvent.

- Le Paysage et le Patrimoine bâti

De par sa position en cœur de ville, entre zones d'activités (Pesque, Saligues) et tissu urbain mixte plutôt dense, le site est classé en AVAP de type 3a « secteur de la Gare » et est impacté par le périmètre de protection de Monument historique lié au Couvent de la Visitation. Il est visible depuis l'avenue du Pesqué, la plate-forme ferroviaire, les bords du Gave et ses ouvrages d'art.

Il se trouve par ailleurs en Site Inscrit d'Intérêt Pittoresque du « Gave de Pau et d'Oloron ».

En vis-à-vis, de l'autre côté du gave, se dresse la plateforme ferroviaire avec sa gare et une frange de friches industrielles.

Ce secteur est une ancienne zone industrielle jusqu'à peu encore bâtie et fréquentée par l'homme.

La surface au sol des bâtiments industriels, aujourd'hui démolis, approchait 15500 m<sup>2</sup> dont 6500m<sup>2</sup> sur la partie concernée par la modification.

La destination passée du secteur en fait une terre rase de tout boisement, complètement artificialisée.



*Vue depuis la rive du Gave située derrière la gare*



*Vue depuis l'avenue du Pesqué*

- Les nuisances sonores

La zone est joutée par la départementale 9, qui est classée en infrastructure de transport bruyante de catégorie 4, ce qui implique une largeur affectée par le bruit de 30 mètres de part et d'autre de la voie. Dans cette zone affectée par le bruit, le constructeur devra mettre en œuvre une isolation acoustique adaptée.

La voie ferrée est également proche du site et représente une autre source de nuisances sonores.

- La pollution des sols

Le secteur est soumis à des risques de sols pollués, du fait des anciennes activités industrielles de la zone. On trouve ainsi trois sites potentiellement pollués (sites BASIAS) et un site de pollution avéré sur l'ensemble du site de projet (site BASOL).

Le sol a fait l'objet de mesures de dépollution en 2017.

Pour faire suite à un arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2014, un dossier de servitudes d'utilité publique ayant pour objet de déterminer les précautions et limitations d'usage à prendre a été déposé le 17 mars 2016 par l'entreprise SAICA dans l'optique à l'époque d'un usage industriel.

L'EPFL, nouveau propriétaire, mène actuellement des études de sols complémentaires dont les résultats sont attendus pour 2018, afin de déterminer les mesures à mettre en œuvre pour rendre ces terrains propres à un usage autre qu'industriel.

Conformément à la demande du préfet en date 4 mai 2018, un dossier complémentaire sera déposer en ce sens auprès de la DREAL dans le courant du second semestre 2018.

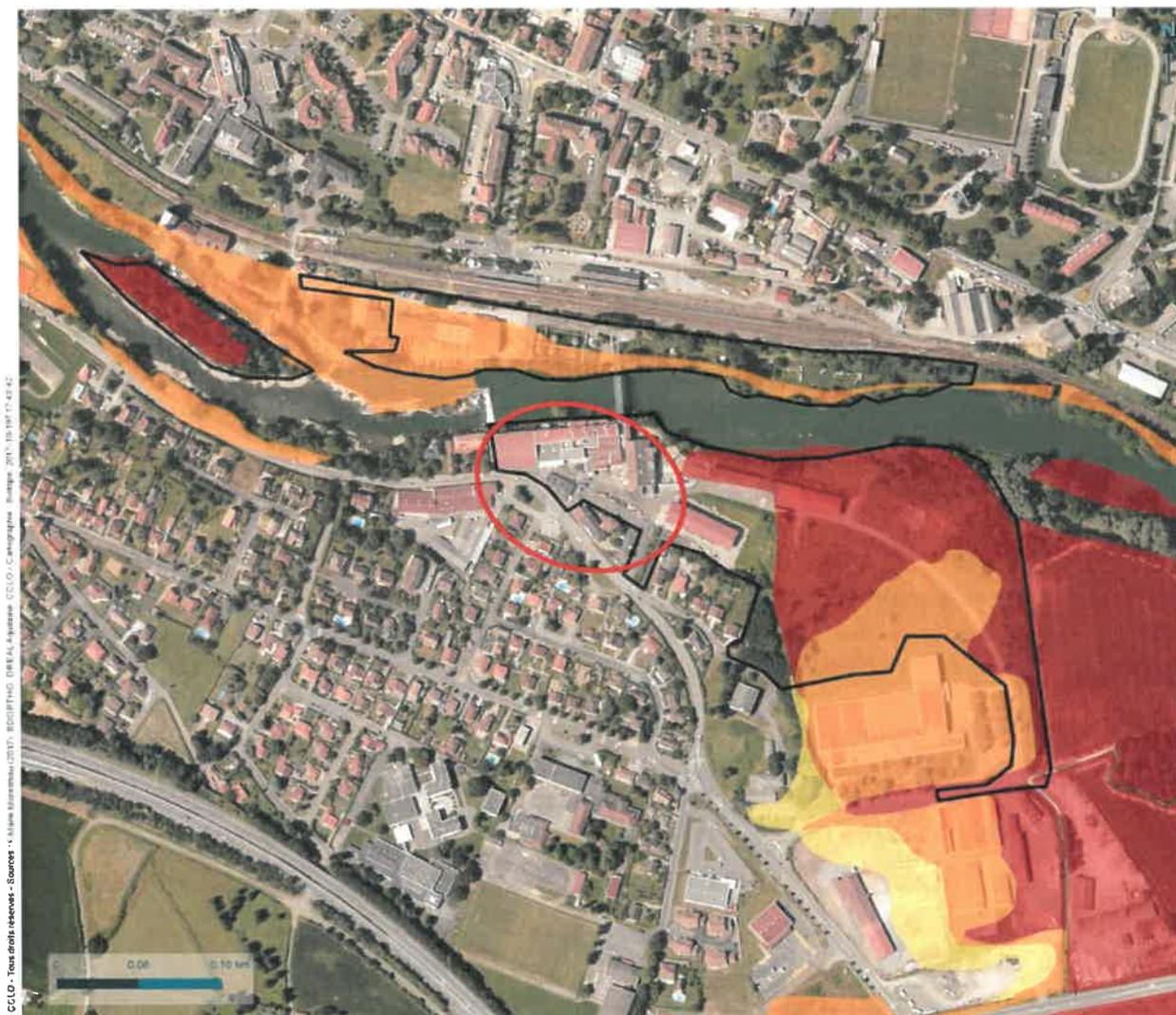
- L'eau

Le site de la papeterie est bordé au nord par le Gave de Pau, qui est concerné localement par un barrage hydroélectrique. Il est donc concerné par la nappe alluviale de ce cours d'eau.

- Les risques

Si certaines parcelles à proximité du projet sont inondables et classées en zone rouge ou orange dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (zones inconstructibles), ce n'est pas le cas du site d'implantation du projet de l'hôpital, qui s'implante en surplomb du Gave, davantage encaissé sur cette portion du cours d'eau. Le site est par contre concerné par un risque d'érosion des berges.

En dehors du risque inondation, du risque d'érosion et d'un risque sismique modéré (sur toute la commune), aucun autre risque naturel ou technologique n'est recensé sur la zone de projet.



■ Zone rouge

■ Zone orange

■ Zone jaune

Zonage du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

- Les espaces naturels remarquables

Le site est concerné directement par deux zones de protection et d'inventaire de la biodiversité :

- Site Natura 2000 : FR7200781 « Gave de Pau » (saligues et habitats associés)
- ZNIEFF de type 2 "Réseau hydrographique du cours inférieur du Gave de Pau", pour très faible partie

Le Gave appartient également aux listes 1 et 2 des cours d'eau classés respectivement pour la protection et la restauration des continuités écologiques. Il constitue une continuité écologique de la trame verte et bleue de la commune, ainsi que ses habitats associés (saligues, zones humides, ripisylve...).

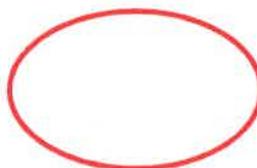


### Zonages de protection et d'inventaires de la biodiversité

 ZNIEFF de type II

 Sites Natura 2000

 Gave de Pau



Secteur concerné par la modification du PLU

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 enjeux écologiques in situ

En 2018, le groupement des bureaux d'étude Atelier de Paysage/Alphaville/Biotope, missionné pour réétudier l'ensemble du site de la Papeterie des Gaves (zone 1Au et N) dans le but d'y développer un projet visant la reconquête de la biodiversité et la requalification des friches industrielles, a mené une analyse de biodiversité actualisée suite notamment à deux visites terrains les 30 novembre 2017 (faune) et 11 janvier 2018 (flore).

Il y apparaît que le secteur objet de la présente modification, qui était concerné par des bâtiments, aujourd'hui démolis, ne présente aucun intérêt écologique (cf. carte en page 35).

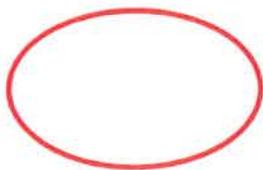
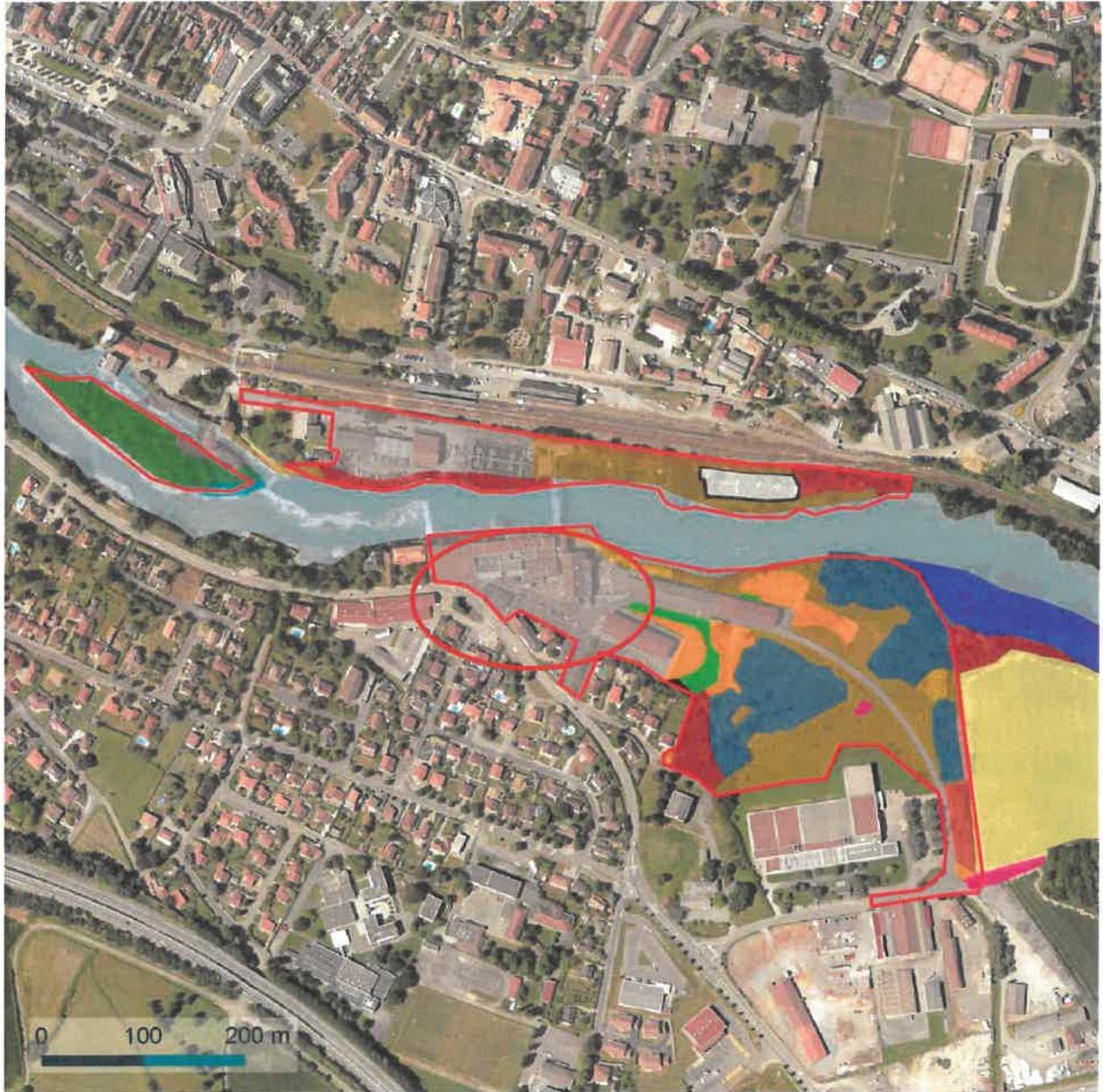
4 habitats d'intérêt européen concernent les abords immédiats du secteur objet de la modification :

- La saulaie blanche alluviale : cet habitat correspond à un boisement humide composé de saules, en bordure du Gave. D'intérêt prioritaire, il représente un enjeu de conservation majeur sur le site Natura 2000.
- La végétation annuelle des bancs de galets exondés : située au niveau de l'île, cet habitat est constitué par une végétation basse, qui pousse à la fin de l'été à l'étiage, lorsque les galets ne sont pas recouverts d'eau.
- Les mégaphorbiaies eutrophiles des sols humides : situé en marge du site sur de petites surfaces, cet habitat est dominé par une végétation de hautes herbes, qui se développent sur des sols humides.
- L'ourlet humide à Laîche pendante / Alignement d'Aulne glutineux : cet habitat se caractérise par une végétation de lisière constituée d'herbacées. Un sondage pédologique a permis d'identifier une zone humide sur cet habitat, située à proximité du fossé en marge Est du secteur du projet rive droite.

Ces boisements significatifs et espaces de nature constitutifs de la Saligue sont aujourd'hui protégés par leur classement en zone naturelle (Ns), en espaces boisés classés ou éléments de paysage repérés à protéger, restaurer ou créer (alignement d'arbres et haies bocagères à préserver).

Par ailleurs, d'autres habitats représentant un enjeu à l'échelle locale ont été recensés:

- de jeunes boisements de saules (saulaies arbustives mésohygrophiles à Saule roux ou Saule cendré) peu communs au niveau du lit majeur du Gave de Pau
- des friches embroussaillées et des fourrés arbustifs à Buddléia du père David qui, se développant sur des habitats remaniés par l'homme, présentent un caractère envahissant.
- des ronciers bas dont l'envahissement témoigne de l'abandon du site et de son évolution vers un stade forestier.



Secteur concerné par la  
modification du PLU

## Habitats d'intérêt européen

-  Végétation annuelle des bancs de galets exondables (CB 24.52, EUR 3270)
-  Mégaphorbiaies eutrophiles des sols humides de bords de cours d'eau ou fossés (CB 37.715, EUR 6430)
-  Ourlet humide à Laîche pendante (CB 37.72, EUR 640) / Alignement d'Aulne glutineux (CB 84.1)
-  Saulaie blanche alluviale (CB 44.13, EUR 91E0\*)

## Autres habitats

-  Cultures (CB 82.1)
-  Eau courante (CB 24.1)

## Milieus anthropisés

-  Jardins (CB 85.3)
-  Installations industrielles (CB 86.3 ou 86.4)
-  Plantations de conifères (CB 83.31)

## Milieus forestiers

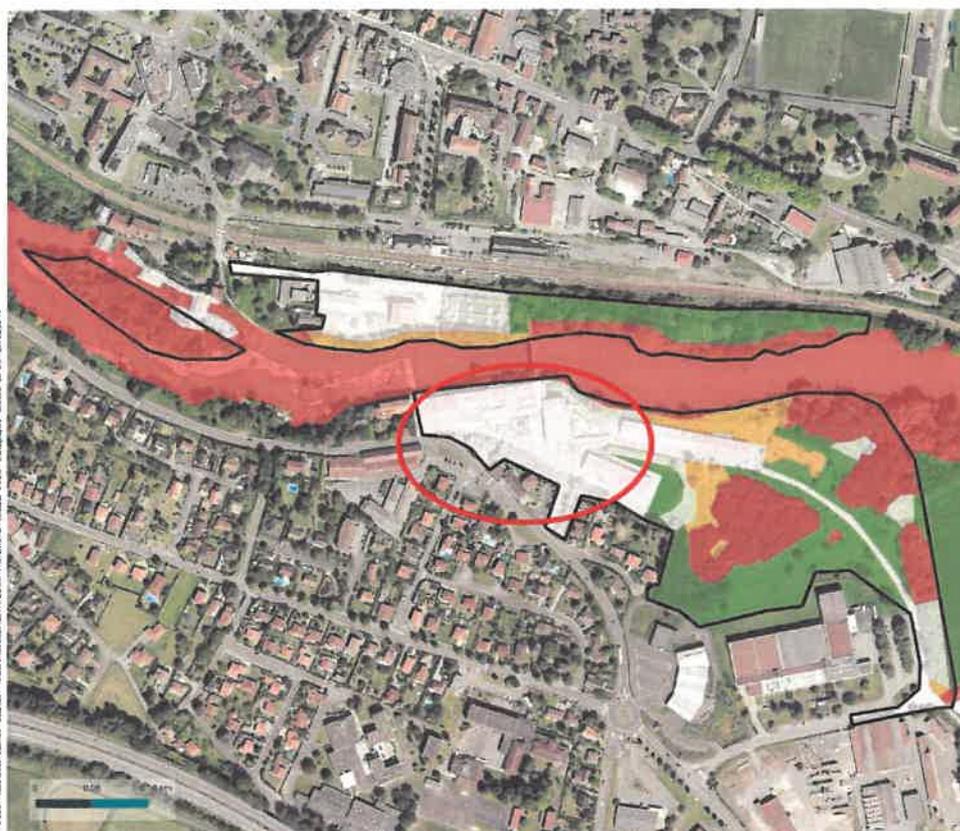
-  Fourré méso-hygrophile à Saule roux (CB 31.8)
-  Chênaie-frênaie mésohygrophile (CB 41.22)
-  Ripisylve linéaire (CB 84.1)
-  Lisière arborée (CB 84.1)

## Milieus ouverts

-  Friches herbacées le plus souvent prairiales (CB 87.2)

## Milieus embroussaillés et invasifs

-  Roncier (CB 31.81)
-  Fourré rudéral invasif à Buddléia de David (CB 87.2)
-  Ourlet rudéral invasif à Renouée du Japon (CB 87.2)
-  Robineraie rudérale à Ronce (CB 83.324)
-  Fourré monospécifique de de Bambou (CB 87.2)



### Synthèse des enjeux écologiques

Réhabilitation/Requalification d'une niche industrielle - Orfèvres (54)

□ Aire d'étude immédiate  
Enjeux écologiques

- Nuls
- Faibles
- Moyens
- Forts



- **Conclusion**

Compte tenu de l'occupation industrielle passée du site, il ne présente pas, en l'état actuel, les caractéristiques d'un espace naturel qui pourrait être favorable au maintien de populations animale et végétale, hormis d'espèces banales, pionnières adaptées aux sols dégradés.

Les bâtiments désaffectés de l'époque sont aujourd'hui démolis.

Le site se trouve cependant à un endroit stratégique de la ville directement relié à son centre ancien par l'avenue du Pesqué et la passerelle Eiffel. Il est facilement accessible depuis les grands axes routiers et le rail, et dispose des réseaux nécessaires à sa valorisation (assainissement, eau potable...)

Il s'inscrit par ailleurs en bord de Gave dans la continuité de l'écrin naturel, constitué par la Saligue présente à l'est et les alignements boisés présents de part et d'autre.

Sa valeur patrimoniale apparaît aujourd'hui nécessairement conditionnée par sa reconquête et mise en valeur, ce que l'ouverture à l'urbanisation proposée permettra d'amorcer.

### 3 - Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

#### → 1<sup>er</sup> volet de la modification du PLU : amorce de la requalification urbaine du site de l'ancienne Papeterie des Gaves en cœur de ville

Seules sont évoquées dans le tableau ci-dessous les incidences avérées engendrées par le projet de modification.

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.

	Niveau d'incidence	Observations
Biodiversité et milieux naturels  Dont Natura 2000	Neutre <b>à Positive</b>	<p>Le site, précédemment bâti, est aujourd'hui totalement artificialisé.</p> <p>La construction de nouveaux bâtiments, ainsi que l'aménagement viaire du site, ne compromettent en aucun cas les espèces, essences et milieux identifiés, à proximité, sur la zone Natura 2000 Gave de Pau et la ZNIEFF « Réseau hydrographique du cours inférieur du Gave de Pau ».</p> <p>Les incidences en phase d'exploitation du projet sur les habitats d'intérêt communautaire et les espèces d'intérêt communautaire paraissent nulles.</p> <p>Les seuls impacts potentiels seront dus à la phase de chantier du projet. Le site dispose d'accès (routes, parkings) aux zones à construire. Ce sont ces accès qui serviront lors du chantier : aucun impact n'est donc à prévoir sur les habitats. Le chantier peut cependant engendrer un dérangement possible des espèces d'intérêt communautaire. Cet impact reste faible, car le projet s'inscrit déjà dans un environnement bruyant (proximité de la départementale et de la voie ferrée) et limité dans le temps à la phase de travaux. Le chantier peut également induire des pollutions accidentelles (fuite d'hydrocarbures par exemple) et une diffusion des espèces invasives présentes localement sur site. Des mesures de précaution permettent dans la plupart des cas de réduire considérablement ces risques.</p>

		<p>Tout projet s'accompagnera en outre de la création d'espaces verts et de plantation qui viendront conforter les milieux naturels et corridors écologiques situés à proximité. La perméabilité écologique du site en sera améliorée.</p> <p>Cf : articles 13 du règlement Cf : OAP</p>
Risques majeurs	Neutre	<p>La fréquentation humaine du site va augmenter, d'une part avec la présence des futurs salariés de l'équipement d'intérêt collectif et des potentielles activités connexes, d'autre part avec leur public. L'augmentation de cette fréquentation augmente nécessairement l'exposition aux risques.</p> <p>Cependant, bien que la zone soit bordée par les zones orange et rouge du PPRI, le secteur modifié n'est pas concerné par une zone de risque inondation. L'exposition à ce risque est donc nulle.</p> <p>Le risque sismique n'engendre pas non plus une incidence notable sur le projet, car il est obligatoirement pris en compte dans les règles de constructibilité.</p> <p>Le risque érosion a été pris en compte lors des travaux de démolition, afin de maintenir la berge en place. Les travaux de construction devront également prendre en compte ce risque pour ne pas y exposer les populations.</p>
Pollutions et nuisances	Neutre à positive	<p>Eau : Le projet est situé à proximité immédiate du Gave de Pau. Les constructions devront respecter un recul de 6 mètres par rapport à ce cours d'eau. Du fait de son encaissement, celui-ci n'est pas concerné par une ripisylve ou une zone humide, sur le linéaire qui concerne la zone de projet. De plus, un axe doux de déplacement est prévu entre les constructions et le Gave.</p> <p>Le site d'implantation de l'équipement projeté étant déjà artificialisé, il ne représente pas une imperméabilisation des sols supplémentaires et donc d'eaux de ruissellement supplémentaires. Il va cependant engendrer la production d'eaux usées. Le projet sera donc raccorder au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées seront donc traitées et ne viendront pas impacter la qualité des eaux du Gave. La station d'épuration dispose d'une marge suffisante en termes de capacité pour prendre en charge le</p>

		<p>surplus d'eaux usées engendrées par les nouveaux occupants du site. Pour rappel, le projet sera également raccordé au réseau d'eau potable.</p> <p>Air : La fréquentation du site par les véhicules motorisés des salariés et usagers de l'équipement d'intérêt collectif n'entraînera pas de changement significatif de la qualité de l'air. L'équipement et les bureaux connexes projetés n'ont pas d'impact en eux-mêmes sur l'air. La création de cheminements doux va également favoriser les déplacements non motorisés et participer localement à la réduction des émissions en polluants de l'air et en gaz à effets de serre.</p> <p>Sols : L'aménagement et la constructibilité du site sont conditionnés à la dépollution du sol. En cela, la qualité des sols sera significativement améliorée.</p> <p>Bruit : La fréquentation du site par les salariés et usagers de l'équipement projeté ne devrait pas créer de nuisances sonores supplémentaires. Le site est lui-même exposé au bruit de l'avenue du Pesqué (infrastructure de transport bruyant de catégorie 4) et de la voie ferrée. Le classement de ces infrastructures en voies classées bruyantes induit que toute nouvelle construction prenne en compte cette situation dans la conception et l'orientation des bâtiments (Code de la construction et de l'habitation).</p>
Cadre de vie et patrimoine	Positive	<p>Déplacements et stationnement : La fréquentation du site par les salariés et usagers de l'équipement et des bureaux connexes projetés va légèrement augmenter, en comparaison de l'occupation passée. Cependant, son accès va être amélioré en termes de sécurité, visibilité et accessibilité. La création projetée de poches de stationnements publiques, complémentaires aux aménagements propres aux équipements d'intérêt collectif et aux bureaux (stationnement pour les véhicules et vélos), viendra améliorer les conditions de stationnement sur le site. Par ailleurs, la création de cheminements doux (piétons, voire cyclables) en liaison directe avec la rénovation concomitante de la passerelle Eiffel, va favoriser non seulement les modes de déplacements actifs, mais également le rapprochement des deux rives d'Orthez tout en donnant à voir le paysages associés au Gave et</p>

		<p>à la ville ancienne à un plus grand nombre de personnes. Cf. article 12 du règlement de zone et Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Patrimoine bâti et paysager : La revalorisation patrimoniale et paysagère de ce site en friches est un axe fort de l'AVAP existante. La construction de nouveaux bâtiments sera encadrée par l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Leur qualité et insertion dans leur environnement proche et lointain seront donc garanties. La construction d'un équipement d'intérêt collectif va jouer un rôle de signal et favoriser l'attractivité du secteur. Les accompagnements paysagers des projets de porteurs privés comme des aménagements publics prévus par l'article 13 et l'OAP garantissent le traitement paysager du site. Le reverdissement du site avec la création d'espaces verts et la plantation d'arbres nouveaux va participer au confortement des espaces de biodiversité et continuités écologiques existantes en dehors du périmètre objet de la présente modification.</p>
--	--	--

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

Rappel de l'objet de la modification	Niveau d'incidence	Observations
Permettre les annexes et les extensions des bâtiments d'habitations existants dans les zones agricoles et naturelles	Neutre ou négligeable	<p>Les zones agricoles et naturelles sont des zones vulnérables par essence dont la protection est assurée au PLU par leur classement en A et N, ainsi que par la mise en place de protections renforcées des entités les plus remarquables (secteurs Ns qui couvrent les espaces naturels les plus sensibles dont les périmètres Natura 2000 localisés sur la commune, EBC, éléments paysagers à protéger ou à créer, patrimoine bâti repéré...).</p> <p>Y permettre l'évolution raisonnable et encadrée des constructions existantes ne remet pas en cause ces protections et au contraire permet que le bâti qui y existe ne soit pas abandonné et reste entretenu sans incidences négatives sur les milieux présents.</p> <p>En n'autorisant que des surfaces bâties supplémentaires d'un seul niveau (3 mètres) de 20m<sup>2</sup> d'emprise maximale dans la limite de 20%</p>

		de la surface de plancher existante et à proximité immédiate des habitations principales existantes (moins de 20 mètres), l'impact sur l'environnement reste minime et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones concernées.
<p>Compléter les dispositions concernant les caractéristiques des toitures des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en autorisant les toitures terrasses pour les dépendances représentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et pour les constructions à usage autre qu'habitation</li> <li>- en permettant l'usage de la tuile canal par exception à la tuile plate dans certaines situations</li> <li>- en autorisant les matériaux innovants de toiture visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables.</li> </ul>	Neutre à positive	<p>En limitant les toitures terrasses aux constructions de moins de 20m<sup>2</sup> et bâtiments autres que l'habitation, ainsi que l'usage de la tuile canal à des cas exceptionnels, l'impact paysager de cette modification est limité, voire bénéfique notamment quand l'usage de la toiture terrasse ou de la tuile canal peut se justifier par des considérations d'ordre esthétiques, techniques ou historiques. Il est rappelé que l'usage de toiture terrasse ou de tuile canal reste une possibilité et non une automaticité.</p> <p>En secteur protégé, la commune étant couverte par une AVAP et des périmètres de protection des Monuments Historiques, l'avis de l'architecte des bâtiments de France reste un garde-fou à tout défaut d'intégration que pourrait présenter une construction.</p> <p>L'autorisation de matériaux innovants de toiture visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables vont également dans le sens d'une incidence positive pour l'environnement et favorisent le développement durable.</p>
Rectifier une erreur matérielle en prévoyant la référence aux éléments de bâti rural protégé dans toutes les zones du PLU concernées	Positive	Prévoir en concordance avec le règlement graphique un élargissement de l'application des mesures de nature à assurer la préservation, la conservation ou la restauration du patrimoine rural bâti à toutes les zones du PLU conforte la protection de ce patrimoine.
Supprimer dans toutes les zones du PLU l'article 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) disparu à l'occasion de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).	Sans objet.	Application de la loi

**Conclusion : Au vu des éléments précisés ci-avant, la 1ère modification du PLU ne paraît donc pas présenter d'incidences négatives sur l'environnement et la santé humaine.**

**TABLEAU D'EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES DU PLU**

<b>Nom de la zone</b>	<b>Surface actuelle en m<sup>2</sup></b>	<b>Surface modifiée en m<sup>2</sup></b>
2AUp	114488	99626,57
Uy (Uy + Uy1 + Uy2 + Uyic )	1397072,92	1411934,35
Dont UYic	0	14861,43