



## VILLE D'ORTHEZ SAINTE-SUZANNE

### PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE PROJET D'INTERET GENERAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 25 JUIN 2020 14H

**Présents :** Emmanuel HANON (Maire d'ORTHEZ SAINTE-SUZANNE), Jean-Jacques SENSEBE (Adjoint au Maire d'ORTHEZ SAINTE-SUZANNE), Marc MONVOISIN (DDTM 64), Isabelle BOIZIER, (DDTM 64), Carine FOUCHARD (CCLO – Service économie), Camille PONS-CASSOU (CCLO- Service urbanisme), Claire BATBEDAT (Mairie d'ORTHEZ SAINTE-SUZANNE - DGS), Célia DESTREE (Mairie d'ORTHEZ SAINTE-SUZANNE- Service urbanisme), Lieutenant Thierry BERTHOU (SDIS), Pierre ZIEGLER (Maire de LANNEPLAA), Henri POUSTIS (Maire de CASTETIS), Xavier CAHN (Conseil Départemental 64), Christophe BERTRAND (DD64 ARS NA), Véronique GAZDA (DREAL, UD64)

**Excusés :** Chambre d'Agriculture, Chambre des Métier et de l'Artisanat, Centre National de la Propriété Forestière

Toutes les personnes publiques obligatoirement associées (PPA) et autres structures facultativement consultées ont été conviées par courriers de la commune en date des 25 février et 29 mai 2020. Un exemplaire numérique du dossier de mise en compatibilité par déclaration de projet d'intérêt général a été mis à disposition concomitamment à la convocation. (Cf : Liste des personnes conviées en annexe)

#### **1. ORDRE DU JOUR :**

La mise en compatibilité par déclaration de projet d'intérêt général du PLU concerne le projet de requalification de la friche industrielle dite de la Papeterie des Gaves en une nouvelle polarité économique et d'intérêt collectif, ainsi que de reconquête et valorisation des abords naturels du Gave.

#### **2. DEROULEMENT DE LA REUNION ET SYNTHESE DES ECHANGES :**

Monsieur le Maire d'Orthez Sainte-Suzanne ouvre la réunion en rappelant le contexte du projet et son soutien. Il précise notamment que le projet de requalification de la zone était déjà présent dans le PADD du PLU de 2013, mais initialement en vue d'y réaliser un écoquartier comportant une diversité de fonctions urbaines, dont du logement. La réalisation d'habitat sur le site a été abandonnée en raison de l'existence d'un important potentiel immobilier plus propice aux logements à l'échelle de la ville, en extension comme en renouvellement urbain (OPAH-RU), de l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2014 et des études d'analyses de risques résiduels réalisées ultérieurement et conditionnant les usages possibles du site.

Le nouveau projet d'aménagement permet, outre la création de bureaux tertiaires, d'accueillir le Centre Hospitalier des Pyrénées qui souhaite regrouper sur ce site trois de ses structures : le centre médico-psychologique pour adultes et enfants, le centre d'activités thérapeutiques et les hôpitaux de jour.

Le confortement du Centre Hospitalier des Pyrénées sur la ville d'Orthez, la création de bureaux générateurs d'emplois, la transformation de l'entrée de ville, la sécurisation de la circulation, la

facilitation des déplacements multimodaux, la préservation et la valorisation des espaces naturels sont autant d'objectifs participant à l'intérêt général du projet.

Le détail du projet d'aménagement et de la procédure de mise en compatibilité correspondante (historique – contenu) est exposé par Mesdames PONS CASSOU et FOUCHARD sur la base du support de présentation joint en annexe.

Il est précisé que l'enquête publique relative à l'intérêt général du projet et à la mise en compatibilité du PLU est projetée du 14 septembre au 14 octobre 2020.

Il est rappelé que parallèlement à la procédure de mise en compatibilité du PLU menée par la commune, la Communauté de Communes de Lacq Orthez déposera une demande de permis d'aménager soumis à autorisation environnementale et par conséquent à enquête publique propre.

Les avis des personnes publiques associées excusées et préalablement transmis sont retranscrits aux membres présents.

Ainsi, la Chambre d'Agriculture donne un avis favorable au projet. Elle souhaiterait cependant « que soit reversé à l'agriculture l'équivalent en superficie du secteur nouvellement ouvert pour des activités tertiaires dans une autre zone d'activité ».

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

Le Centre Régional de la Propriété Forestière a indiqué « ne pas avoir de remarques sur le projet, dans la mesure où il n'impactait pas directement les espaces forestiers ».

Il est également fait état de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale rendu le 11 mai 2020. Celle-ci a estimé le dossier satisfaisant, mais demande de compléter et d'améliorer certains points notamment relatifs à la prise en compte du passé industriel du site dans le projet qui prévoit l'implantation d'un établissement recevant du public sensible. Il est précisé que ces compléments vont être apportés au dossier.

La CDPENAF ne s'étant pas encore réunie, Monsieur Monvoisin précise qu'elle se tiendra le 6 juillet 2020.

Les autres PPA n'ont pas transmis de remarques.

La parole est donnée aux personnes publiques associées présentes afin qu'elles puissent s'exprimer sur le projet de mise en compatibilité par déclaration d'intérêt général.

Monsieur MONVOISIN précise que l'aménagement en vue de la préservation et de la valorisation d'espaces naturels, ainsi que l'installation du CHP justifient l'intérêt général du projet.

Il indique que la DDTM émet un avis favorable sur le dossier. Il demande néanmoins à ce que soit pris en compte la recommandation de la MRAe relative à l'espace boisé proposé en Uyic à l'est du secteur, à savoir son classement plutôt en zone naturelle. Mme PONS CASSOU précise qu'au regard du projet, il n'y a pas d'inconvénients à le classer en zone Ns.

En raison de la proximité du Gave et de la prévention du risque inondation, il suggère également que soient choisies des essences ne présentant pas un risque d'embâcles. Il précise que le Syndicat Mixte des Berges du Gave de Pau réalise actuellement une étude sur le risque inondation dont les résultats seront à prendre en compte.

Madame FOUCHARD indique que le bureau d'étude a pris en compte le risque inondation, tel qu'identifié dans le Plan de Prévention du Risque inondation et en l'état des connaissances, dans le cadre du permis d'aménager nécessaire à l'aménagement de la zone. Un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a d'ailleurs été réalisé pour l'évaluation environnementale du permis d'aménager.

Monsieur le Maire de LANNEPLAA demande si la réflexion a porté sur l'impact du projet sur le centre-ville d'ORTHEZ. Il interroge également la commune sur la fréquentation du site. Monsieur le Maire d'ORTHEZ répond que ce projet se veut qualitatif. Il ne conduit pas à une désertification du centre-ville dans la mesure où celui-ci ne comporte pas d'entité immobilière ou foncière permettant d'y réunir les trois structures du CHP. Cela permet également de récupérer un bâti communal qui était mis à disposition du CHP (site du CMP actuel rue Lapeyrère) et de réaliser un projet pour accueillir les associations de la commune dans de meilleures conditions. Par ailleurs le projet participe à la revitalisation du centre-ville, la création de liaisons douces via la passerelle permettant de relier ce secteur au centre et de faciliter son accès depuis le sud de la ville.

Monsieur CAHN du Conseil Départemental est favorable au projet, rappelant que le département y a apporté un soutien technique et financier dans le cadre d'un appel à projet 2018.

Ce projet aux abords de la gare conforte une centralité et permet un lien entre le nord et le sud de la commune. Il a un regard attentif sur les questions environnementales, sur la revalorisation du site et comporte également des aspects pédagogiques. Il prend en compte les avis du département concernant les accès et peut se rattacher à la véloroute qui passe à proximité. L'intérêt de la passerelle est également souligné.

Monsieur CAHN demande s'il y a eu de nouveaux questionnements sur les transports en commun, avec une évolution sur la partie sud pour arriver au plus près du CHP. Pour le moment il n'y a pas d'arrêt de prévu mais cela ne veut pas dire qu'il n'y en aura pas.

Monsieur CAHN demande où en est le dossier d'autorisation loi sur l'eau. Madame Fouchard indique que la COVID a entraîné un peu de retard. Le calendrier actualisé sera transmis au Conseil Départemental, étant précisé que le permis d'aménager devrait être déposé dans les deux semaines à venir.

Madame GAZDA de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) précise qu'il s'agit d'un site en cessation d'activité à usage industriel. Il faudra fournir une attestation par rapport au changement d'usage dans le permis d'aménager ou de construire. Madame FOUCHARD précise qu'une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de lotissement sera jointe au permis d'aménager et versée à l'enquête publique.

Monsieur le Maire de Castétis indique être très favorable au projet.

Le Lieutenant BERTHOU du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) précise qu'il faudra prendre en compte la défense incendie par rapport aux locaux, et faire attention à l'accessibilité des secours. Si des aménagements spécifiques sont réalisés pour empêcher le stationnement de gens du voyage, il ne faudra pas de barrières qui s'ouvrent avec un système carré. Il est précisé par ailleurs que le chemin en zone naturelle est carrossable.

Monsieur BERTRAND de l'Agence Régionale de Santé (ARS) indique qu'il a été sollicité par la DREAL pour le volet site et sol pollués. Il a donc besoin de s'assurer qu'il n'y aura pas de risques pour les activités projetées et que l'analyse des risques résiduels est satisfaisante. Il a bien reçu l'étude 2018 réalisée par le bureau ANTEA Group et noté qu'une étude complémentaire a été commandée.

Synthétiquement, Madame GAZDA rappelle l'historique des mesures prises sur le site. Elle indique que tout ce qui était accessible a été dépollué dans le cadre de la cessation d'activité. Le bâti restant présentant des problématiques d'amiante, Madame FOUCHARD précise que l'EPFL a fait réaliser des

analyses avant qu'il ne soit démolé. Les gravats ont été évacués, puis des prélèvements ont de nouveau été réalisés sur des zones plus étendues.

Monsieur BERTRAND indique que le sol est encore relativement chargé en hydrocarbures et métaux. Le seuil d'alerte plomb est à 300, relevant qu'un point de mesure est à 400. Il faut donc vérifier que les usages projetés sur le site sont compatibles. Dans l'étude de 2018, la cible de public était les employés. Le projet ayant évolué (CHP, autres activités, loisirs), il faut actualiser l'analyse et prendre en compte la présence d'enfants.

Madame FOUCHARD confirme que de nouvelles études complémentaires ont été demandées à ANTEA Group dans le cadre du projet. Il est actuellement réalisé l'attestation prévue à l'article L556-1 du Code de l'Environnement nécessaire au dépôt du permis d'aménager.

L'étude prend en compte le risque d'inhalation des poussières et d'ingestion des sols pour les enfants et les adultes qui fréquenteront les espaces non construits du site.

Monsieur BERTRAND indique qu'il faut bien préciser le fonctionnement de l'activité (bureau administratifs, CHP, présence d'enfant...) et maximiser le risque dans la nouvelle version étudiée en prenant en considération une présence maximum d'enfants. Il reste disposé à rencontrer ANTEA si besoin.

Il demande s'il y a un projet d'aire de jeux. Monsieur le Maire précise qu'il y aura peut-être une aire de type skate parc, mais une réflexion doit être menée.

Monsieur BERTRAND demande à ce que les études complémentaires prennent également en compte un scénario plantation promenade car le projet développe des circulations douces.

Madame Fouchard précise que ce scénario est bien prévu dans l'étude actuellement menée par ANTEA. Elle indique par ailleurs que les porteurs de projets qui construiront sur la zone devront également fournir une attestation dans le cadre des dépôts de permis de construire qui auront à prendre en compte l'analyse des risques selon l'objet et les usages futurs des constructions.

Monsieur BERTRAND indique que dès lors que l'étude complémentaire tenant compte des éléments sus évoqués conclura à l'absence de risques, l'avis de l'Agence Régionale de Santé sera favorable.

Les références de ces études devront apparaître dans le PLU et être archivées en Mairie afin de pouvoir les retrouver au besoin.

### **3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :**

Sur les 36 structures conviées à la réunion conjointe, parmi lesquelles les personnes publiques obligatoirement associées, 8 sont présentes.

Pour rappel, l'avis de la Chambre d'Agriculture, excusée, est favorable et le Centre National de la Propriété Forestière n'a pas de remarques particulières sur le projet.

Les autres personnes absentes n'ayant pas transmis d'observations préalables à la réunion sont réputées donner un avis favorable.

**Le projet fait l'objet d'un avis favorable de l'unanimité des personnes présentes**, sous réserve, de la prise en compte des remarques de l'Agence Régionale de Santé relatives aux études complémentaires à mener concernant l'analyse des risques résiduels du site.

La séance relative à l'examen conjoint de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet est levée à 15h30.

Fait, le 25 juin 2020  
Le Maire d'Orthez  
Emmanuel HANON





**PRÉFET  
DES PYRÉNÉES-  
ATLANTIQUES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

**Urbanisme et Risques**

Affaire suivie par Carine Cabané  
Chargée d'études planification

Tél : 05 59 80 87 09

Mél : ddtm-saur@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Pau, le

**21 JUIL. 2020**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Orthez par déclaration de projet d'intérêt général pour avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L. 142-4- 1° du code de l'urbanisme.

Cette commission s'est réunie le 6 juillet 2020 et s'est prononcée favorablement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp considérant :

- l'état de friche industrielle des parcelles concernées ;
- que le projet ne conduit pas à une consommation excessive d'espace.

Vous voudrez bien insérer cet avis dans le dossier d'enquête publique.

Je vous prie, d'agréer, Monsieur le Maire l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la commission

**Gilles PAQUIER**

Monsieur Emmanuel HANON  
Maire d'Orthez  
Hôtel de ville  
1, place d'Armes – BP 119  
64301 ORTHEZ CEDEX



**PRÉFET  
DES PYRÉNÉES-  
ATLANTIQUES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer  
Urbanisme et Risques**

Affaire suivie par Carine Cabané  
Chargée d'études planification  
Tél : 05 59 80 87 09  
Mél : ddtm-saur@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Pau, le 24 JUIL. 2020

Le Préfet

à

Monsieur Emmanuel Hanon  
Maire d'Orthez Sainte-Suzanne

**Objet :** Dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme – Commune d'Orthez Sainte-Suzanne

Par courrier en date du 25 février 2020, vous m'avez sollicité afin d'obtenir une dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme dans le cadre de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de votre commune.

La CDPENAF s'est réunie le 6 juillet 2020 et a émis un avis favorable sans réserve à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp.

Au vu de ces éléments, et au regard des dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, je vous accorde la dérogation à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale (Scot).

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,  
Le secrétaire général,

Eddie BOUTTERA



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la  
région Nouvelle-Aquitaine  
sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la  
commune d'Orthez (Pyrénées-Atlantiques) avec un projet de  
requalification du site de la papeterie des Gaves**

n°MRAe : 2020ANA58

Dossier : PP-2020-9568

**Porteur de la procédure :** Commune d'Orthez

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 26 février 2020

**Date de consultation de l'Agence régionale de santé :** 28 février 2020

### **Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 16 octobre 2019 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 11 mai 2020 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Gilles PERRON.*

*Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

La commune d'Orthez est située dans le département des Pyrénées-Atlantiques, à environ 45 km à l'ouest de Pau. D'une superficie d'environ 45 km<sup>2</sup>, elle accueillait 10 450 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017. La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme, approuvé en 2005 et révisé en 2013.



Localisation de la commune (Source : Google Map)

La commune d'Orthez a engagé une procédure de mise en compatibilité de son PLU afin de permettre la création d'un secteur tertiaire dédié aux équipements et services médicaux. Ces dispositions permettront à l'hôpital d'Orthez de regrouper sur un seul site ses trois antennes existantes<sup>1</sup>, et d'apporter en complément un secteur de services et d'équipements publics à vocation médicale.

Du fait de la présence sur son territoire de deux sites Natura 2000, la procédure de mise en compatibilité a fait l'objet d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.104-9 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. Conformément aux dispositions de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme rappelées ci-après, le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ne porte que sur les dispositions mises en compatibilité afin de permettre la réalisation du projet.

### **Article L.300-6 du Code de l'urbanisme (extrait)**

*Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

## II. Objet de la mise en compatibilité

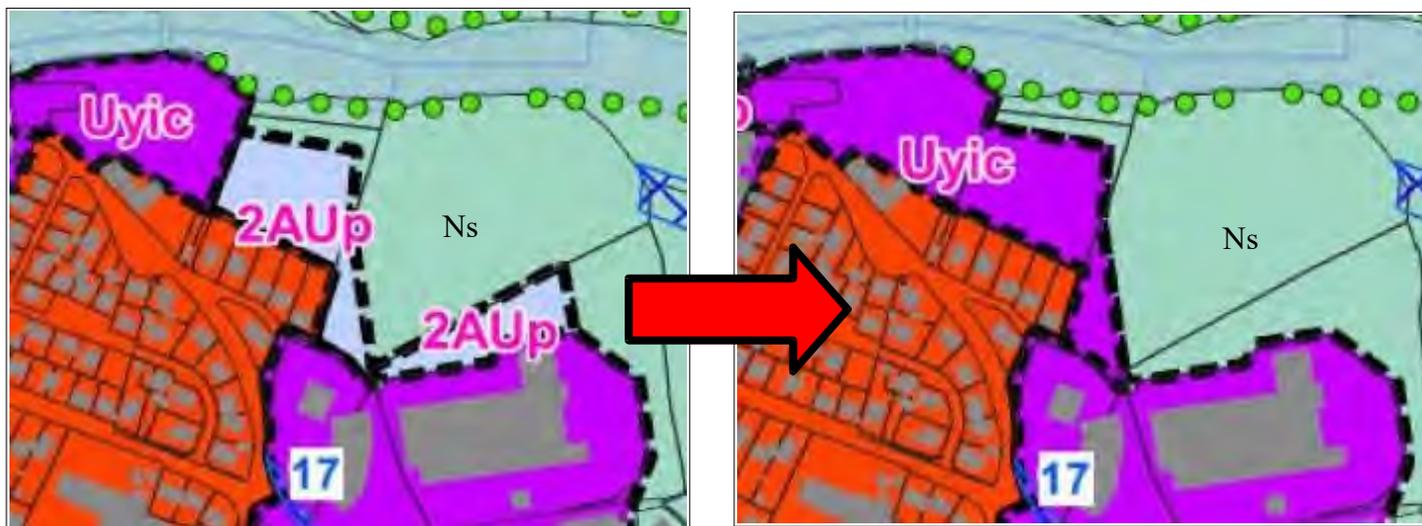
L'objectif évoqué précédemment, de regroupement de plusieurs sites hospitaliers et de développement d'une zone d'activités tertiaires centrée sur le secteur médical, passe par la requalification d'un ancien site industriel. Ce secteur est actuellement inscrit dans le PLU en zone d'urbanisation pavillonnaire dont

<sup>1</sup> Le centre médico-psychologique pour adultes et enfants de Lapeyrère, le centre d'activités thérapeutiques et l'hôpital de jour pour adultes et enfants de Lapeyrère, et enfin l'hôpital de jour pour enfants « Maison verte ».

l'ouverture est possible à long terme (2AUp) Dans une phase précédente (détaillée dans le III du présent avis), la collectivité a procédé à une modification du PLU pour convertir une partie du site en zonage Uyc permettant une première partie du transfert d'activités envisagé. .

Le PLU de la commune d'Orthez contient différentes dispositions ne permettant pas la réalisation totale du projet. La procédure de mise en compatibilité envisage donc de procéder aux évolutions suivantes :

- évolutions des éléments écrits et graphiques du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- transformation d'un secteur 2AUp, prévus pour l'implantation d'habitat pavillonnaire, pour partie en secteur Uyc, dédié aux activités économiques (privilégiant l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif selon le dossier), et pour partie en secteur Ns, zone naturelle strictement protégée ;
- modification d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).



Extrait du zonage avant (à gauche) et après (à droite) mise en compatibilité (Source : Rapport de présentation)

### III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité

Le dossier contient les informations relatives aux évolutions apportées au PADD ainsi qu'au règlement graphique et écrit, mais n'indique pas celles qui seront intégrées au sein du rapport de présentation final du PLU. Il conviendra donc de faire évoluer le dossier en ce sens. Il conviendra en particulier que tous les aspects relevant de l'évaluation environnementale ou nécessaires à sa compréhension soient contenus dans ce rapport.

#### A Justification de la mise en compatibilité

Le site retenu pour permettre la réalisation du projet est situé au voisinage immédiat du gave de Pau, en rive gauche, sur un ancien secteur industriel occupé par une papeterie ayant cessée son activité en 2006 et dont les bâtiments ont été détruits depuis. Ce secteur constitue un site pollué, pour lequel des informations sont disponibles au sein de la base de données des sites et sols pollués BASOL<sup>2</sup>.

Ainsi qu'indiqué plus haut, une première partie de ce secteur a fait l'objet d'une modification du PLU, permettant d'ouvrir à l'urbanisation 1,5 ha de la zone 2AUp en la transformant en zone Uyc. Cette procédure a été soumise au cas par cas à la MRAe et a été dispensée de la réalisation d'une évaluation environnementale<sup>3</sup>, avant d'être approuvée par le conseil municipal en mars 2019.

La présente mise en compatibilité vise à permettre l'urbanisation de la seconde partie de ce secteur en transformant 1,2 ha de zone 2AUp en zone Uyc et en restituant 0,54 ha de zone 2AUp à la zone Ns.

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

En outre, aucun élément du dossier ne vient indiquer l'état d'avancement d'éventuelles procédures

<sup>2</sup> Informations disponibles à l'adresse suivante :

[https://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index\\_sp=64.0107](https://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=64.0107)

<sup>3</sup> Décision 2018DKNA277, consultable sur le site internet de la MRAe à l'adresse suivante :

[http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2018\\_6862\\_m\\_plu\\_orthez\\_d\\_dh\\_mrae\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2018_6862_m_plu_orthez_d_dh_mrae_signe.pdf)

opérationnelles, notamment en matière de dépollution des sols, qui avait été annoncée dans le dossier soumis à examen « au cas par cas ». Le dossier ne donne pas non plus d'éléments précis sur le projet justifiant la mise en compatibilité. Cette situation se traduit notamment par des choix d'évolution non encadrés (aucune limitation de l'emprise au sol des constructions, aucune hauteur maximale des bâtiments définie, etc.), ceci afin de ne pas « contraindre » les réalisations futures, ainsi que le justifie le dossier.

La MRAe estime également que le dossier n'expose pas suffisamment les contraintes du site pour la réalisation des projets envisagés. En effet, le site retenu a fait l'objet d'une longue exploitation par une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ayant entraîné une pollution substantielle des sols. À ce titre, et dans le cadre de la cessation d'activité de l'entreprise, 171,52 t de terres ont été excavées, acheminées vers un centre de traitement, et remplacées en 2012. Toutefois, la situation du site a nécessité la prise d'un arrêté préfectoral complémentaire en 2014, indiquant notamment que la remise en état du secteur n'était suffisante que pour un futur usage industriel<sup>4</sup>.

La notice explicative indique que le site « a fait l'objet courant 2018 de diverses opérations de démolition et de dépollution » mais « qu'il n'est aujourd'hui plus envisageable d'y accueillir de l'habitat, car l'analyse des risques résiduels réalisée par un bureau d'études spécialisé qualifie les terrains d'impropres à l'implantation d'habitat et exclut tout contact direct avec les terres en place, toute utilisation des eaux souterraines et toute implantation de jardins potagers et arbres fruitiers »<sup>5</sup>.

La MRAe estime qu'il est impératif d'apporter toutes les explications et justifications nécessaires pour s'assurer de bonne prise en compte de ces informations dans le choix d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur. En effet, la principale motivation à l'ouverture à l'urbanisation du site est de permettre l'accueil de trois structures hospitalières qui ne répondent pas aux caractéristiques des activités pour laquelle la dépollution du site a été prévue. Ces structures sont de plus destinées à accueillir une population sensible (les trois structures accueillent principalement des enfants). L'exposition potentielle de ce public à ces risques constitue donc un enjeu important de santé publique et le dossier aurait dû expliciter les mesures envisagées et démontrer leur suffisance pour garantir la protection de cette population à cet égard.

**La MRAe enjoint la commune de compléter l'ensemble du dossier valant évaluation environnementale de la mise en compatibilité par la production des éléments suffisant pour démontrer la prise en compte des activités passées du site dans le choix du secteur et des activités devant s'y implanter.**

## **B Prise en compte de l'environnement**

À titre liminaire et au regard des développements précédents, la MRAe souligne que les enjeux liés à la présence de sols pollués ne sont jamais évoqués dans le dossier et qu'il sera nécessaire de les intégrer au dossier.

À l'exclusion des enjeux sanitaires, l'évaluation environnementale contient les éléments d'informations nécessaires pour appréhender les autres enjeux environnementaux du site.

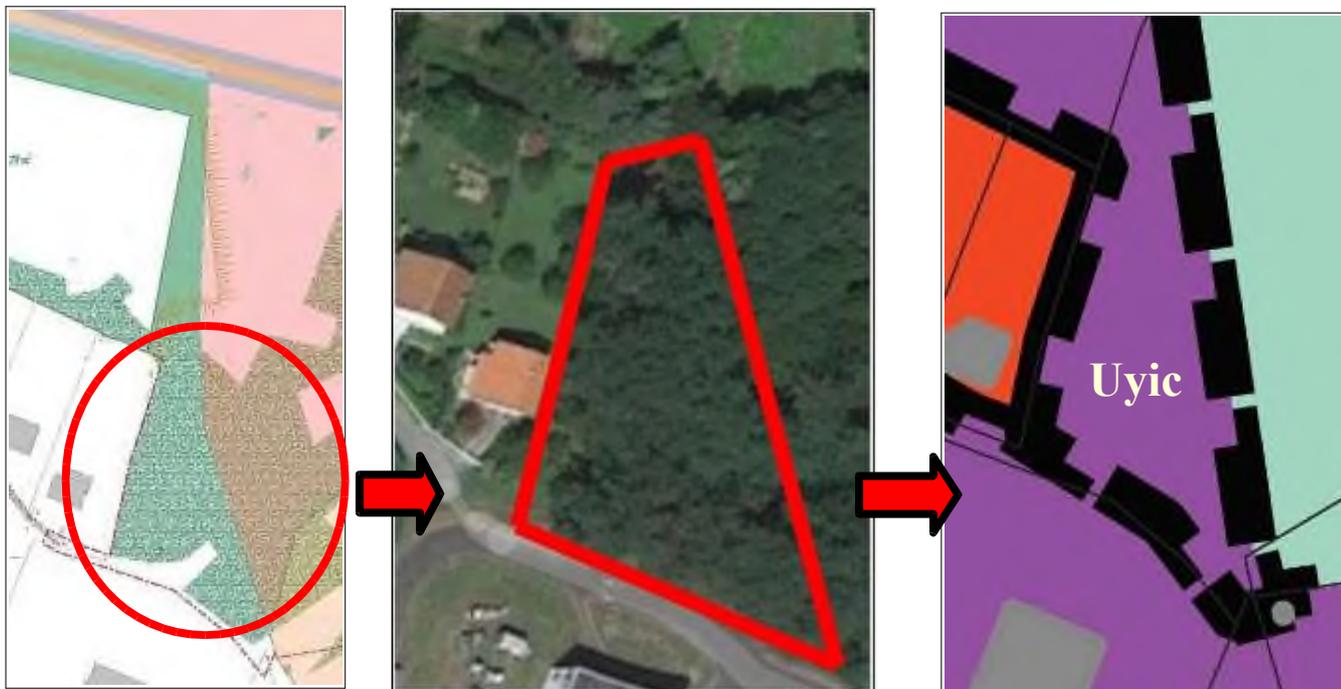
Malgré la localisation du secteur au voisinage immédiat du gave de Pau, les analyses et prospections de terrain n'ont pas identifiés d'enjeux écologiques particuliers. Le seul secteur d'intérêt « modéré » est constitué par une petite roselière, située en dehors du périmètre de la mise en compatibilité. La ripisylve du gave est fortement dégradée au sein de l'aire d'étude mais pourrait constituer un habitat favorable à certaines espèces animales, comme l'Aigrette garzette, qui a été observée. La MRAe souligne que l'OAP présente dans le dossier vise à permettre la restauration et la préservation de cette ripisylve. Elle note que cette disposition est en cohérence avec ce qui était prévu pour le premier secteur qui a fait l'objet d'un examen au cas par cas, et qu'à ce titre, la mise en œuvre de la mise en compatibilité sera susceptible d'avoir une incidence positive sur l'environnement.

Cependant, alors que le plan masse du scénario retenu pour l'aménagement du secteur laisse apparaître le maintien à l'état naturel du boisement situé au sud-est du projet (cf : illustration page suivante), le projet de mise en compatibilité l'intègre tout de même au zonage Uyc. La MRAe estime que dans un souci de cohérence d'ensemble il aurait été opportun de l'exclure de ce zonage et de l'intégrer au zonage Ns, ou encore en Espace Boisé Classé, afin d'en garantir la préservation, à l'instar du secteur 2AUyp supprimé plus à l'est.

<sup>4</sup> Article 10 de l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques n°2749-14-41 du 26 septembre 2014 :

<https://basol.developpement-durable.gouv.fr/tchqt/documents-depollution/doc-depollution-64.0107--1.pdf>

<sup>5</sup> Notice explicative, pp.3-4



*Secteur boisé au sud-est du projet, exclu de toute urbanisation dans le scénario retenu et intégré au secteur Uyic  
(Source : Évaluation environnementale, p106 (gauche) et 16 (droite) Google Earth (milieu))*

Le dossier contient également une information satisfaisante sur les risques naturels existant à proximité du secteur, notamment celui lié aux inondations par débordement du gave, qui a fait l'objet de l'établissement d'un plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) approuvé le 9 janvier 2004. La MRAe estime toutefois qu'il conviendrait de s'assurer que les évolutions du site, notamment liées à la démolition des bâtiments et aux opérations de dépollution, n'ont pas eu pour effet d'accroître sa sensibilité aux inondations, puisque la cartographie du PPRI fait apparaître un secteur de risque important (secteur rouge du PPRI) sur les parcelles immédiatement voisine du projet.



*Cartographie du PPRI (trame rouge et orange), localisation du secteur de projet (en bleu clair)  
(Source : Évaluation environnementale, p. 60)*

A l'exclusion des enjeux sanitaires et au regard du caractère fortement anthropisé du site, la MRAe estime que le projet de mise en compatibilité prend en compte l'environnement de manière satisfaisante.

#### **IV. Synthèse de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet de mise en compatibilité du PLU d'Orthez a pour objectif de permettre la réutilisation d'un ancien site industriel, en bordure du gave de Pau, afin d'y localiser des activités principalement médicales et hospitalières.

Le dossier présente une bonne qualité de forme, mais la MRAe estime qu'il est impératif de la compléter sur le fond. La prise en compte du passé industriel du site doit être davantage développée et le dossier doit démontrer la prise en compte de cette situation dans le choix d'y permettre l'implantation d'établissement recevant un public sensible.

En ce qui concerne les autres enjeux environnementaux, le dossier contient les éléments suffisants pour en justifier la bonne prise en compte. La mise en œuvre du projet pourra également contribuer à la restauration des ripisylves du gave, dont l'état actuellement dégradé pourrait être fortement amélioré.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 11 mai 2020

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine  
Le membre permanent délégué

A stylized signature in black ink, appearing to read 'signé' with a small mark below the 'é'.

Gilles PERRON

## PONS-CASSOU Camille

---

**De:** Gaëlle BERNADAS <g.bernadas@pa.chambagri.fr>  
**Envoyé:** mercredi 17 juin 2020 10:34  
**À:** PONS-CASSOU Camille  
**Objet:** Orthez mise en compatibilité par DP du PLU-papeterie gaves

Bonjour,

Je ne serais pas présente à la réunion du 25 juin.

Nous sommes favorables au projet. Nous aurions souhaité que soit reversé à l'agriculture l'équivalent en superficie du secteur nouvellement ouvert pour des activités tertiaires (soit 1,2 ha si j'ai bien compris) dans une autre zone d'activité. Pouvez-vous faire part de cette observation en réunion ? Merci d'avance.

Cordialement,

--

**Gaëlle Bernadas**  
Chambre d'Agriculture  
des Pyrénées-Atlantiques

Tél. : 05 59 90 18 55  
Port. : 06 48 26 09 79

[www.pa.chambre-agriculture.fr](http://www.pa.chambre-agriculture.fr)



*Pour le respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce courriel que si nécessaire.*

## PONS-CASSOU Camille

---

**De:** Lucie RUPIL <lucie.rupil@cnpf.fr>  
**Envoyé:** jeudi 4 juin 2020 14:41  
**À:** Service Urbanisme  
**Objet:** Mise en compatibilité PLU ORTHEZ et réunion du 25 juin 2020

Bonjour,

Le CRPF Nouvelle-Aquitaine a étudié les documents concernant le projet de requalification de l'ancienne friche industrielle de la Papeterie des Gaves.

Nous n'avons pas de remarques particulières sur ce projet dans la mesure où il n'impacte pas directement les espaces forestiers.

Par conséquent, nous ne serons pas présents à la réunion d'examen conjoint prévue le 25 juin 2020.

Bien cordialement

--



**Lucie RUPIL** Chargée de mission Environnement et Urbanisme 07 60  
67 08 69 [lucie.rupil@cnpf.fr](mailto:lucie.rupil@cnpf.fr)

**Centre Régional de la Propriété Forestière NOUVELLE AQUITAINE** 6 Parvis des Chartrons – 33075  
BORDEAUX- 05 56 01 54 70 Délégation du Centre National de la Propriété Forestière [www.cnpf.fr](http://www.cnpf.fr) – [www.nouvelle-aquitaine.cnpf.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.cnpf.fr)

**De :** karine.bontemps@mairie-orthez.fr

**Envoyé :** lundi 03 août 2020 17:02

**À :** courrier.mairie\_orthez@zeenmail.com

**Objet :** Fwd: Avis mise en compatibilité par déclaration de PIG du PLU ORTHEZ SAINTE SUZANNE

**De:** "LE ROUZIC Julie (SNCF / SNCF IMMOBILIER / DITSO DEV & VALO IMMO)" <julie.lerouzig@sncf.fr>

**À:** "Standard MAIRIE" <accueil@mairie-orthez.fr>

**Envoyé:** Lundi 3 Août 2020 16:48:15

**Objet:** Avis mise en compatibilité par déclaration de PIG du PLU ORTHEZ SAINTE SUZANNE

A l'attention de Monsieur le Maire

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint notre réponse à votre demande du 25 février 2020 sur le dossier de mise en compatibilité par déclaration de PIG du PLU ORTHEZ SAINTE SUZANNE. Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement,

JULIE LE ROUZIC

Chargée de mission urbanisme et émergence

**SNCF IMMOBILIER**

Direction Immobilière Territoriale Sud-Ouest

Pôle Valorisation & Logements

142, rue des Terres de Borde, CS51925, 33081 BORDEAUX CEDEX

TÉL. : +33 (0)5 64 12 00 52 - +33 (0)6 11 41 75 23

[julie.lerouzig@sncf.fr](mailto:julie.lerouzig@sncf.fr)



-----  
Ce message et toutes les pièces jointes sont établis à l'intention exclusive de ses destinataires et sont confidentiels. L'intégrité de ce message n'étant pas assurée sur Internet, la SNCF ne peut être tenue responsable des altérations qui pourraient se produire sur son contenu. Toute publication, utilisation, reproduction, ou diffusion, même partielle, non autorisée préalablement par la SNCF, est strictement interdite. Si vous n'êtes pas le destinataire de ce message, merci d'en avertir immédiatement l'expéditeur et de le détruire.

-----  
This message and any attachments are intended solely for the addressees and are confidential. SNCF may not be held responsible for their contents whose accuracy and completeness cannot be guaranteed over the Internet. Unauthorized use, disclosure, distribution, copying, or any part thereof is strictly prohibited. If you are not the intended recipient of this message, please notify the sender immediately and delete it.



**Direction Immobilière Territoriale Sud-Ouest**

Pôle Valorisation et Logements  
140-142 rue des Terres de Borde  
33 800 Bordeaux

Commune d'Orthez Sainte-Suzanne  
Pôle Aménagement  
A l'attention de M. le Maire Emmanuel HANON

V/Réf : Mise en compatibilité PLU

N/Réf : Affaire .....

Affaire suivie par : Julie Le Rouzic

Objet : Avis projet arrêté

Commune : Orthez Sainte-Suzanne

Bordeaux le 03/08/2020

Monsieur,

Par lettre du 25 février 2020, vous avez bien voulu solliciter notre avis dans le cadre de la procédure de consultation des services extérieurs de l'Etat sur le dossier de mise en compatibilité du PLU d'Orthez Sainte-Suzanne.

Nous n'avons pas de secteurs à enjeux forts sur la commune d'Orthez-Sainte-Suzanne. Toutes fois nous vous prions de prendre en considérations les points suivants pour l'élaboration de votre document d'urbanisme.

- 1) Nous attirons votre attention sur **l'existence d'une servitude T1 relative au chemin de fer opposable à tous les riverains du domaine public ferroviaire**. Il conviendra de l'illustrer sur un plan des servitudes figurant en annexe de vos documents d'urbanisme. Vous trouverez ainsi en pièces jointes les informations générales utiles concernant les servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer qu'il convient de porter à votre connaissance.
- 2) Comme détaillé dans les documents joints, **aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie dans une distance de moins deux mètres d'un chemin de fer** (article L2231-5 du code des transports). Nous insistons sur l'importance de prendre en compte la nature de la voie ferrée (en plateforme, en remblai, en déblai, ou autre) lors **des instructions des permis de construire**. Celle-ci détermine la **limite réelle du chemin de fer**, et donc la distance légale pour les constructions.

D'autre part, nous vous invitons à prendre en compte les préconisations de l'annexe jointe et à vous rapprocher de SNCF Réseau sur les sujets se rapportant aux passages à niveaux.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Accord le 03/08/2020

Lionel BOUTIN,  
Directeur adjoint,  
Chef du pôle Valorisation et Logement

Comme Orthez Sainte-Suzanne  
Pôle Aménagement  
A l'attention de M. le Maire Emmanuel HANON

Bordeaux, le 27 juillet 2020

Nos Références. : FCA D 20-011

Objet : Mise en compatibilité PLU commune Orthez Sainte-Suzanne – création d'une liaison douce empruntant le PN 283.

Monsieur le Maire,

Vous nous avez sollicité dans le cadre de la procédure de consultation des services extérieurs de l'Etat sur le dossier de mise en compatibilité du PLU d'Orthez Sainte-Suzanne. Dans lequel, vous projetez l'aménagement d'une liaison douce empruntant le passage à niveau n°283 (PN) sur la ligne 650 000 de Toulouse - Bayonne.

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement au passage à niveau. SNCF Réseau développe depuis plus de 15 ans une politique de sécurisation qui s'inscrit dans les plans ministériels successifs (plan Bussereau 2008, plan Cuvillier 2013, le plan Gayte 2019). Le maintien des niveaux de sécurité atteints et l'engagement d'actions pour les élever chaque fois que nécessaire sont inhérents à toutes les politiques déployées et mises en œuvre au sein du groupe SNCF. Je souhaite ainsi par ce présent courrier vous transmettre notre avis quant aux aménagements prévus et vous informer des règles en vigueur.

En effet, l'article 132-7 du code de l'urbanisme, modifié par la loi d'orientation des Mobilité en décembre 2019, prévoit que « les gestionnaires d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme » soient associés à l'élaboration de ces schémas ou plans. Le porteur du plan est tenu d'évaluer l'impact de ces évolutions sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude. De plus, lors de tout projet d'aménagements urbains aux abords des passages à niveau, les préconisations de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées (aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, ...).

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

Pour votre information, à ce jour, aucun dispositif technique ne permet de déclarer un passage à niveau « accessible » en toute autonomie, au sens de la réglementation sur l'interopérabilité relative aux Personnes à Mobilité Réduite (Spécification Technique d'Interopérabilité « STI-PMR »). En effet, les seuls équipements homologués pour les platelages des traversées des voies du Réseau Ferré National sont ceux prescrits par des référentiels internes SNCF. Actuellement, l'ensemble de

ces équipements comporte une ornière entre le platelage et le rail afin de permettre le passage des patins des trains et spécifiquement ceux des trains de mesures assurant la surveillance du réseau. Cette ornière n'est pas conforme aux exigences de l'accessibilité.

Par ailleurs, SNCF Réseau souhaite préserver les emprises près des passages à niveau pour permettre leur suppression ou leur aménagement éventuels.

Il est, pour finir, à noter que pour tous les travaux à proximité d'un passage à niveau, les préconisations édictées par le CEREMA dans la note d'information 133 « les travaux routiers à proximité des passages à niveau » devront être appliquées et le gestionnaire ferroviaire devra être contacté.

SNCF Réseau souhaite vous accompagner dans la définition des aménagements les plus adaptés pour améliorer le cheminement des modes actifs sur ce PN. Je vous assure, ainsi, de la disponibilité de mes équipes pour trouver l'option de sécurisation optimale, Mme Flore de Cacqueray ([flore.decacqueray@reseau.sncf.fr](mailto:flore.decacqueray@reseau.sncf.fr)) se tient à votre disposition pour tous échanges ou rencontres.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Directeur Sécurité,

Fabien SANTOS

E. CHARPENTIER





INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Luc BLOTIN  
Tél. : 05.59.02.86.62  
Mail : l.blotin@inao.gouv.fr

V/Réf : 7020/SU/CD

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
BP 19  
64301 ORTHEZ Cedex

N/Réf : LB/NB  
Objet : Mise en compatibilité PLU ORTHEZ  
Examen conjoint

PAU, le 11 mars 2020

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 27/02/2020, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le dossier cité en objet sur la commune d'ORTHEZ.

La commune d'ORTHEZ est située dans l'aire géographique des AOP « Ossau-Iraty » et « Béarn ». Elle appartient également aux aires de production de(s) IGP listées en annexe.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

*Le projet ne concerne pas des territoires à vocation agricole (friche industrielle).*

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,  
Le Délégué Territorial  
Laurent FIDELE

Copie : DDTM 64

Orthez		
	IGP - Indication géographique protégée	Agneau de lait des Pyrénées
AOC - Appellation d'origine contrôlée	AOP - Appellation d'origine protégée	Béarn
	IGP - Indication géographique protégée	Bœuf de Chalosse
	IGP - Indication géographique protégée	Canard à foie gras du Sud-Ouest (Chalosse, Gascogne, Gers, Landes, Périgord, Quercy
	IGP - Indication géographique protégée	Comté Tolosan
	IGP - Indication géographique protégée	Jambon de Bayonne
	IGP - Indication géographique protégée	Kiwi de l'Adour
AOC - Appellation d'origine contrôlée	AOP - Appellation d'origine protégée	Ossau-iraty
	IGP - Indication géographique protégée	Porc du Sud-Ouest
	IGP - Indication géographique protégée	Tomme des Pyrénées
	IGP - Indication géographique protégée	Volailles de Gascogne
	IGP - Indication géographique protégée	Volailles des Landes
	IGP - Indication géographique protégée	Volailles du Béarn