

**DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES
ARRONDISSEMENT DE PAU**

MAIRIE D'ORTHEZ

EXTRAIT du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE DU 4 FEVRIER 2020

PRESENTS : M. HANON, Maire-Président, M. GROUSSET, Mme LEMBEZAT, M. DESPLAT, Mme BAYLE-LASSERRE, M. BOUNINE, Mme LAMAZERE, M. SENSEBE, Mme LABORDE, M. LABORDE, Adjoint, Mmes PICHAREAU, GUICHEMERRE, M. DUPOUY, Mme DARSAUT, M. ARENAS, Mme BEAUCHAUD, MM. CARRERE, GOUGE, Mme ROUSSET-GOMEZ, M. WILS, Mme BOUBARNE, MM. RAMALHO, SAPHORES, Mme DOMBLIDES, MM. MELIANDE, ROUMILLY, LARTIGUE, CONEJERO, Mmes SEBBAH, LATASTE

ABSENTS/EXCUSES : Mmes FOURQUET (pouvoir à Mme LABORDE), BATBEDAT (pouvoir à M. DESPLAT), M. DARRIGRAND (pouvoir à M. LARTIGUE)

SECRETARE DE SEANCE : M. GOUGE

20 - 14 - ABANDON DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION EN COURS ET TRANSFORMATION EN PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU PAR DÉCLARATION DE PROJET POUR PERMETTRE LA REQUALIFICATION URBAINE DU SITE DIT DE LA « PAPETERIE DES GAVES »

Rapport présenté par Monsieur SENSEBE, Maire-adjoint :

Il est rappelé que, par délibération du 6 novembre 2019, le Conseil Municipal a prescrit une révision du Plan Local d'Urbanisme visant la requalification urbaine du site désaffecté de l'ancienne Papeterie des Gaves afin d'y permettre l'implantation d'une polarité économique structurée autour d'équipements d'intérêt collectif, dont le Centre Hospitalier des Pyrénées, et de bureaux tertiaires.

Il est précisé qu'à cette fin, l'orientation 5 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui prévoyait initialement, outre de l'activité, également du logement sur le site, a été redébatue. Le débat n'a pas révélé d'opposition à l'abandon de cette mixité des fonctions urbaines, le site étant impropre à l'habitat en raison de sa pollution passée et plusieurs autres quartiers étant déjà dédiés au logement dans un contexte de vacance préoccupant.

L'évolution du PLU souhaitée consiste à :

- achever l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp située en rive gauche du Gave, en élargissant vers l'Est de ce secteur urbanisable la zone urbaine dédiée aux activités économiques et d'intérêt collectif créée lors de la dernière modification du PLU,
- mettre en adéquation le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante dite « Papeterie des Gaves », avec le zonage ainsi modifié,
- ajuster le règlement écrit en conséquence.

La conduite de la procédure de révision a cependant révélé que le choix de cette procédure parmi le panel de celles prévues par le Code de l'Urbanisme n'était pas le plus approprié pour garantir l'installation la plus rapide possible de l'hôpital sur le site.

Plus particulièrement, en raison d'un changement introduit par la loi Elan et bien que l'évolution du PLU n'ait pour seul objet que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone déjà prévue comme à urbaniser, la procédure de révision impliquerait de procéder à une analyse globale de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune depuis la dernière révision, soit depuis 2013, et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, ainsi que de définir dans le PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dernières dynamiques économiques et démographiques. Un tel travail nécessitant du temps n'apparaît pas compatible avec le calendrier d'installation souhaité par l'hôpital.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil municipal d'abandonner la procédure de révision en cours et de mettre plutôt en œuvre une procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet tel que l'y autorisent les articles L300-6 et R 153-15-2° du code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement projetée sur le site présentant un intérêt général indéniable.

Consistant à requalifier le site de la Papeterie des Gaves, elle va effectivement permettre :

- d'installer en une seule unité de lieu trois antennes du Centre Hospitalier des Pyrénées et de faciliter son accès aux usagers, par son emplacement stratégique et bien desservi (RD, gare, passerelle rénovée, entrée de ville en lien direct avec le centre ancien),
- de transformer l'entrée de ville Est d'Orthez, jusque-là à l'état de friches industrielles, par une vitrine économique tertiaire attractive génératrice de nouveaux emplois et dont la qualité architecturale et paysagère a pour ambition de s'intégrer parfaitement en bord de Gaves, face à la ville ancienne,
- de sécuriser les déplacements sur et depuis la Route Départementale, tout en recréant des mails piétons faisant lien entre les différents quartiers avoisinants,
- de préserver, conforter et mettre en valeur les espaces naturels de bords de Gave en redonnant à voir au public les espaces les moins sensibles.

La procédure de mise en compatibilité n'exige pas l'organisation d'une concertation de la population.

Il est néanmoins rappelé que dans le cadre de la procédure de révision initialement lancée, un dossier retraçant les évolutions du PLU projetées, ainsi que leurs conséquences sur l'état initial de l'environnement du site, a été soumis à concertation du public du 9 décembre 2019 au 9 janvier 2020.

Un seul courrier, contenant plusieurs observations d'une même personne, a été versé au registre de concertation. Un mail reçu d'une seconde personne vient soutenir les remarques de la première en reprenant en l'état son courrier. En synthèse, favorables au principe du projet présenté, elles demandent à ce que, bien que le développement d'habitat ait été abandonné sur le site, son aménagement réponde aux critères qui seraient exigés dans un éco quartier. Ces remarques et les réponses qu'elles suscitent sont jointes en annexes de la présente délibération.

La publicité faite de la période de concertation, sa durée ainsi que les documents mis à disposition pour permettre au public de prendre connaissance du projet d'évolution du PLU et s'exprimer apparaissent suffisants. Le bilan de cette concertation apparaît donc satisfaisant.

Aussi, est-il proposé de soumettre l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme qui en est la conséquence à enquête publique.

Préalablement, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan doivent faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques dites associées (PPA) aux procédures d'évolution du PLU et visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code l'Urbanisme.

En raison de la situation du secteur mis en compatibilité en zone Natura 2000, l'évaluation environnementale de l'évolution du PLU doit être transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour avis. En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le dossier de mise en compatibilité reste également à transmettre au Préfet pour obtention, après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles, d'une dérogation au principe d'urbanisation limitée.

Après analyse du rapport du commissaire enquêteur, des observations du public et des avis des autorités mentionnées ci-dessus, l'adoption de la déclaration de projet et partant l'approbation de la mise en compatibilité du PLU seront proposées à l'approbation du Conseil Municipal.

Il est à noter, qu'indépendamment de la procédure d'évolution du PLU qui concerne un périmètre restreint du site, le projet qui implique de par son envergure une évaluation environnementale spécifique, doit également être déclaré d'intérêt général par la CCLO, au titre cette fois de l'article L 126-1 du Code de l'Environnement, et faire l'objet d'une autorisation environnementale dite « loi sur l'eau ». Ces procédures parallèles seront pareillement soumises en enquêtes publiques organisées par le Préfet.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents :

- décide d'abandonner la procédure de révision du PLU prescrite par délibération du 8 novembre 2019,
- prescrit en lieu et place, dans le respect des modalités de procédure rappelées ci-avant, une procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet d'intérêt général compte tenu des caractéristiques du projet de requalification urbaine du site désaffecté de l'ancienne Papeterie des Gaves afin d'y permettre l'implantation d'une polarité économique structurée autour d'équipements d'intérêt collectif, dont le Centre Hospitalier des Pyrénées, et de bureaux tertiaires,
- confirme que la mise en compatibilité consistera, telle que cela était déjà prévu dans la procédure de révision abandonnée, à :
 - achever l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp située en rive gauche du Gave, en élargissant vers l'Est de ce secteur urbanisable la zone urbaine dédiée aux activités économiques et d'intérêt collectif créée lors de la dernière modification du PLU,
 - mettre en adéquation le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante dite « Papeterie des Gaves », avec le zonage ainsi modifié,
 - ajuster le règlement écrit en conséquence.
- acte que dans le cadre de la concertation organisée sur ce même objet, du 9 décembre 2019 au 9 janvier 2020, ont été versés au registre de concertation un courrier et un mail de deux personnes distinctes, favorables au principe du projet présenté et contenant les mêmes observations auxquelles, après analyse, il est apporté les réponses en annexe de la présente délibération,
- tire donc, au vu des réponses apportées à ces observations et des modalités d'organisation de la concertation, un bilan favorable de la concertation du public,
- estime que le projet d'aménagement du site de la Papeterie des Gaves présente un intérêt général certain qu'il convient de soumettre à enquête publique,
- confie à Monsieur le Maire le soin d'organiser l'enquête publique qui portera à la fois sur l'intérêt général du projet d'aménagement et sur les évolutions du PLU proposées pour pouvoir autoriser une telle opération,
- donne autorisation au Maire pour signer tous actes aux effets ci-dessus,
- précise que la Communauté de Communes de Lacq Orthez apporte son soutien technique pour mener la procédure liée à cette procédure d'évolution du PLU,
- charge Monsieur le Maire de faire procéder aux mesures d'affichage de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré à ORTHEZ, le 4 février 2020
Et tous les membres présents ont signé
Pour copie conforme et certificat d'affiche.

Le Maire d'ORTHEZ,
Emmanuel HANON



Affiché en Mairie le - 6 FEV. 2020

Acte certifié exécutoire



- Par publication ou notification le 06/02/2020

- Par transmission au Contrôle de Légalité le 06/02/2020