

**DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES
ARRONDISSEMENT DE PAU**

MAIRIE D'ORTHEZ

EXTRAIT du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE DU 27 JUIN 2018

PRESENTS : M. HANON, Maire-Président, M. GROUSSET, Mme LEMBEZAT, MM. DESPLAT, BOUNINE, Mmes LAMAZERE, LABORDE, M. LABORDE, adjoints, Mmes PICHAUREAU, GUICHEMERRE, M. DUPOUY, Mme DARSAUT, M. ARENAS, Mme BEAUCHAUD, M. CARRERE, Mme FOURQUET, MM. GOUGE, WILS, Mme BOUBARNE, M. RAMALHO, Mme BATBEDAT, MM. SAPHORES, DARRIGRAND, Mme DOMBLIDES, MM. MELIANDE, ROUMILLY, LARTIGUE, HASSNY, CONEJERO, Mme MAREST

EXCUSES : Mme BAYLE-LASSERRE (pouvoir à M. BOUNINE), M. SENSEBE (pouvoir à M. LABORDE), Mme ROUSSET-GOMEZ (pouvoir à Mme LEMBEZAT)

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme LAMAZERE

18 – 103 - MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport présenté par Monsieur le Maire :

Le Maire rappelle que le site jusqu'alors industriel et majoritairement 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 plus de onze hectares de terrain.

Initialement imaginé pour y accueillir un éco-quartier, ce secteur a été remis à l'étude pour y définir un nouveau projet visant d'une part la reconquête et la mise en valeur des bords de Gave, 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 Lapeyrière, 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.

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) approuvé le 10 avril 2013 aujourd'hui en vigueur, en zone à urbaniser de type 2AU, 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.

Ce projet d'évolution du PLU ne vient pas remettre en cause l'équilibre 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, il ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière.

Il 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.

Conformément aux articles L.153-36 et L153-37 du Code de l'Urbanisme, il est donc proposé de prescrire une modification du PLU dont l'objet 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 principalement structurée autour d'équipements d'intérêt collectif et de bureaux notamment connexes à l'activité de santé :

- par l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU, 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.

L'objet de la modification consistant en l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser, il convient conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Comme expliqué, l'équipement de santé susvisé nécessite d'être implanté à proximité immédiate du Centre Hospitalier Général d'Orthez.

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

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

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

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

L'ensemble des réseaux d'eau, d'assainissement et de distribution d'énergie et de télécommunication est présent à proximité immédiate du site, 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.

L'engagement de cette procédure de modification apparaît également comme l'opportunité de faire évoluer le règlement du PLU de sorte à améliorer certaines règles apparues incomplètes à l'occasion de l'application du droit des sols et prendre en compte des évolutions législatives :

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

Le dossier de proposition de modification sera en conséquence :

- en raison de la situation des secteurs modifiés en zone Natura 2000, transmis 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 sera émise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans un délai maximum de deux mois.
- en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), transmis au préfet pour accord, après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dont la réponse sera émise dans un délai maximum de deux mois.
- transmis pour avis aux personnes publiques dites associées visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme dont les réponses seront émises dans un délai maximum de trois mois.
- soumis par la suite à enquête publique pour une durée d'un mois.

Après analyse du rapport du commissaire enquêteur, des observations du public et des avis des autorités mentionnées ci-dessus, le dossier, éventuellement amendé pour en tenir compte, sera proposé à l'approbation du Conseil Municipal.

Après l'avis favorable du Conseil Consultatif de Sainte-Suzanne qui s'est réuni le 25 Juin 2018,

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

- reconnaît la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUp dite de la Papeterie des Gaves
- prescrit en conséquence et dans le respect des modalités de procédure rappelées ci-avant, une modification du PLU permettant :
 - d'amorcer 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 connexes à l'activité de santé par l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUp, en créant une zone urbaine U dédiée et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'accompagnement
 - d'autoriser 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
 - de compléter les dispositions concernant les caractéristiques des toitures des constructions
 - de 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

- de supprimer dans toutes les zones du PLU l'article 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) aujourd'hui disparu
- demande le soutien technique de la Communauté de Communes de Lacq Orthez pour gérer la procédure liée à cette modification du PLU.
- procède à l'affichage en mairie pendant un mois et à la publication au recueil des actes administratifs de la présente délibération à fin d'effets juridiques.

Ainsi fait et délibéré à ORTHEZ, le 27 Juin 2018
Et tous les membres présents ont signé
Pour copie conforme et certificat d'affiche.

Affiché en Mairie le - 2 JUIN 2018

Le Maire d'ORTHEZ,
Emmanuel HANON



Acte certifié exécutoire



- Par publication ou notification le 02/07/2018
- Par transmission au Contrôle de Légalité le 02/07/2018