



COMMUNE D'ORTHEZ SAINTE-SUZANNE

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

-

**Déclaration de Projet sur l'intérêt général de
l'opération de requalification du site
de la Papeterie des Gaves**

NOTICE EXPLICATIVE

Projet soumis à enquête publique

-

Du 14 septembre au 14 octobre 2020



Sommaire

Préambule

Partie 1 – Présentation du projet de requalification du site de la Papeterie des Gaves nécessitant une mise en compatibilité du PLU

Partie 2 - Intérêt général du projet de requalification du site de la Papeterie des Gaves

Partie 3- Rappel des étapes de la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet d'intérêt général

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

Partie 5 - Analyse des incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement – Actualisation de l'Évaluation Environnementale contenue dans le PLU

Préambule

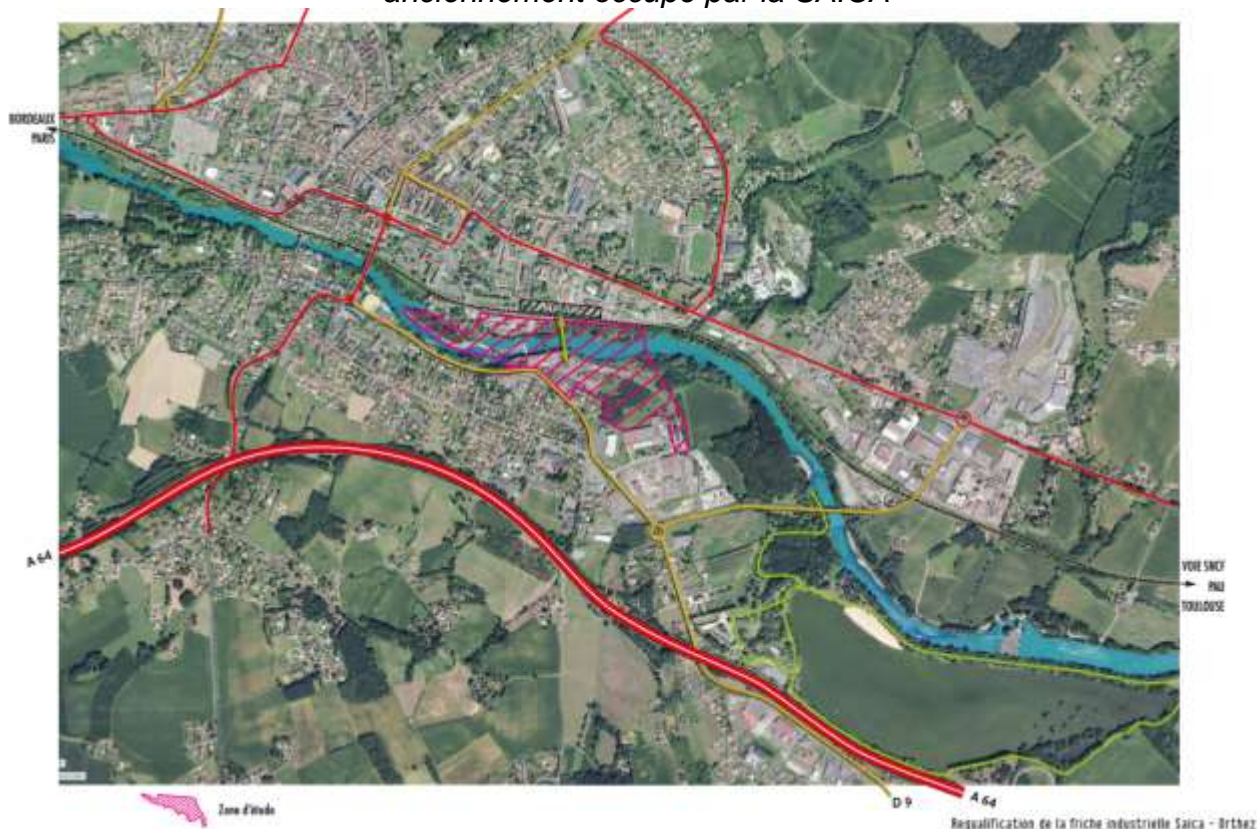
La commune d'Orthez Sainte Suzanne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 novembre 2005 et révisé le 10 avril 2013.

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

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

Partie 1 – Présentation du projet de requalification du site de la Papeterie des Gaves nécessitant une mise en compatibilité du PLU

Localisation du projet de requalification du site industriel de la Papeterie des Gaves, anciennement occupé par la SAICA



Le site dit de la Papeterie des Gaves où se tenaient les installations du groupe SAICA, situé de part et d'autre du Gave entre voie ferrée et avenue du Pesqué (RD9), a été acheté par la puissance publique par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier Local Béarn Pyrénées.

Il a fait l'objet courant 2018 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 écoquartier comportant des logements, 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 exclu tout contact direct avec les terres en place, toute utilisation des eaux souterraines et toute implantation de jardins potagers et arbres fruitiers.

Par ailleurs, de nombreuses zones d'habitat sont actuellement ouvertes à l'urbanisation en centre-ville (zones U et 1AU) et le traitement de la vacance, ainsi que la concentration de l'habitat dans les secteurs dédiés sont privilégiés. A cet effet, une étude pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain – (OPAH-RU) est actuellement portée par la ville d'Orthez et la Communauté de communes de Lacq-Orthez.

Ce secteur a donc été remis à l'étude pour y définir un nouveau projet visant d'une part la reconquête et la mise en valeur des bords de Gave et, d'autre part, la requalification de la friche industrielle en une nouvelle polarité économique directement rattachée au cœur de ville et complémentaire aux activités existantes sur la commune.

Lors de l'approbation de la dernière révision du PLU en 2013, le secteur avait été classé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zone à urbaniser de type 2AUp, soit un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation reste conditionnée par une évolution du document.

Une première modification du PLU a ainsi été approuvée en mars 2019 pour y permettre la relocalisation sur un site unique de plusieurs établissements du Centre Hospitalier des Pyrénées (CHP). Effectivement, depuis plusieurs années, celui-ci manifeste son souhait de conforter l'organisation de ses établissements en regroupant, en un seul lieu, trois structures aujourd'hui disséminées sur la ville : le centre médico-psychologique pour adultes et enfants sur 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 qui enjambe le Gave dont la rénovation est projetée prochainement.

La partie ouest de la zone 2AUp, rive gauche, a donc été transformée en zone Uyic, à savoir zone d'activités économique privilégiant l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Une orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique a par ailleurs été créée pour garantir les grands principes d'aménagement souhaités sur le secteur.

Cependant, la poursuite à l'été 2019 des études préalables à l'aménagement global du site pour accueillir de nouveaux acteurs économiques, ont permis d'affiner son organisation générale, notamment en termes de desserte, et d'identifier, à l'est de la zone, un secteur plus favorable à l'implantation du CHP que celui initialement envisagé. En effet, suite aux démolitions des bâtiments existants, il s'avère que la topographie et la géométrie de l'emprise de terrain nouvellement dédiée au CHP seraient mieux adaptées à ses besoins. De plus, éloigné des chutes, de la route principale et en bordure de la zone naturelle, ce bâtiment médical serait protégé des nuisances sonores et bénéficierait d'une desserte plus directe depuis l'avenue du Pesqué et la passerelle.

La partie Ouest du site, en surplomb du Gave et des chutes, pourrait quant à elle faire l'objet d'un aménagement spécifique mettant en valeur le point de vue sur la rive droite (belvédère).

Entre les deux, le reste de la zone serait dédié à l'accueil des activités tertiaires et de services attendues sur le site. La médecine du travail, qui cherche à se redéployer et

favoriser les synergies avec les professionnels de santé du centre hospitalier, s'est déjà montrée intéressée.

Les terrains correspondant se situant toujours en zone 2AUp doivent ainsi être partiellement ouverts à l'urbanisation et une extension du zonage Uyc est donc envisagée.

Cette extension permettra d'assurer une réhabilitation de toute la friche industrielle située rive gauche et participera au réaménagement global imaginé sur le site.

Celui-ci s'inscrit dans un projet environnemental plus large œuvrant à la renaturation de l'ensemble du site, et notamment de la saligue qui a fortement été malmenée ces cinquante dernières années. Les espaces publics de la zone seront fortement végétalisés avec des essences locales et adaptées au site afin de conforter la régénération de son biotope. Une zone non bâtie sera laissée le long du Gave afin de reconstituer un corridor écologique.

Les parcelles feront l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères afin de prolonger les aménagements paysagers et favoriser le déplacement des espèces entre les bâtiments.

Les circulations à l'intérieur de la zone ont été étudiées en limitant l'impact des véhicules à moteur et en privilégiant les circulations douces :

- La passerelle enjambant le Gave est prolongée par des voies douces permettant de connecter entre elles les rives gauche et droite. La zone sera donc au cœur d'une nouvelle liaison entre le centre-ville d'Orthez et, d'une part, le lac de Biron et, d'autre part, les secteurs résidentiels au sud de la D9. Les voies douces permettront également de relier la gare avec le lycée professionnel Molière, situé dans ledit quartier résidentiel.
- Les voies intérieures sont traitées en *zones de rencontre*. Les véhicules peuvent accéder aux bâtiments et aux aires de stationnement dédiées mais en n'excédant pas 20 km/h.

Enfin, l'accès au site s'effectue par deux rues : la première, uniquement entrante et en sens unique, se situe en lieu et place de la voie existante entre les bâtiments de la CCLO et les propriétés privées (voie d'accès aux parkings existants). Une deuxième issue en double sens est créée à l'Ouest du bâtiment de la CCLO.

Le carrefour fera l'objet d'un traitement spécifique afin de limiter les nuisances sur la D9 tout en sécurisant les traversées cyclistes et piétonnes. L'interface entre la D9 et le site sera traitée par des parkings paysagers fortement arborés afin de valoriser l'entrée de la nouvelle zone.

Inscrite dans la continuité immédiate des zones d'activités du Pesqué, de la Saligue et Bergereau, la requalification urbaine de partie du site en une polarité économique, structurée autour d'équipements d'intérêt collectif et de locaux tertiaires, est l'opportunité de constituer une entrée de ville plus qualitative et attractive qui pourra faire lien entre quartiers et vers les bords de Gave. Par ailleurs le confortement du caractère naturel de l'autre partie participe pleinement à la protection et la mise en valeur des bords du Gave et de son écosystème.

Propositions d'aménagement - Plan d'ensemble



Partie 2 - Intérêt général du projet de requalification du site de la Papeterie des Gaves

Au vu des caractéristiques du projet décrites en partie 1, celui-ci apparaît à plusieurs titres incontestablement d'intérêt général.

En effet, il permet :

- d'installer en une seule unité de lieu trois antennes de l'hôpital public d'Orthez et de faciliter son accès aux usagers, par son emplacement stratégique et bien desservi (RD9, 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 9, tout en recréant des mails piétons et cyclables 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.

Conformément aux articles L 300-6 et R 153-15-2° du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général manifeste de cette opération d'aménagement et mettre en compatibilité le PLU avec celle-ci pour en permettre la réalisation.

Partie 3- Rappel des étapes de la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet d'intérêt général

Conformément au Code de l'Urbanisme et plus particulièrement ses articles L 300-6, L 153-54 et suivants, R 153-15-2° et suivants, R153-20 et suivants, L104-2 et R 104-9, la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet d'intérêt général se déroule selon les étapes suivantes :

Prescription de la procédure : délibération du Conseil Municipal
Affichage en mairie

En raison de la présence de deux sites Natura 2000 sur la commune et plus particulièrement de la situation du site et de son secteur mis en compatibilité 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 avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur l'actualisation de l'évaluation environnementale du PLU

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), transmission du dossier au Préfet pour dérogation au principe d'urbanisation limitée, 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

Examen conjoint du dossier, pour avis, par l'Etat, la commune et les personnes publiques dites associées visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code l'Urbanisme

1^{ères} 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 sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU pendant minimum un mois

2^{èmes} 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

Déclaration de projet d'intérêt général portant approbation de la mise en compatibilité du PLU:
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

NOTA : La procédure de mise en compatibilité du PLU n'exige pas l'organisation d'une concertation préalable. Néanmoins, le projet d'aménagement, ainsi que les évolutions du PLU projetées présentées dans ce dossier de mise en compatibilité et leurs conséquences sur l'état initial de l'environnement du site, ont été soumis à concertation du public du 9 décembre 2019 au 9 janvier 2020.

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

Les changements apportés par la procédure de mise en compatibilité du P.L.U concernent les pièces suivantes :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- le document graphique du règlement (zonage)
- les orientations d'aménagement et de programmation
- le règlement écrit.

Le rapport de présentation n'est pas modifié, mais complété et amendé par cette notice explicative pour le secteur objet de la mise en compatibilité.

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.

Evolution proposée du PADD

Le projet de requalification envisagé ne comprend pas de bâtiments à destination de logements, là où le PADD, dans son objectif 5 (*améliorer les conditions de logement [entre autres] par le confortement des équipements et services publics*), identifie sur le site de la Papeterie des Gaves, outre de l'activité économique possible, « une zone de friches industrielles à recycler » également pour y « soutenir une production de logements diversifiée » dans une « démarche d'écoquartier ». L'idée initiale d'un écoquartier est d'ailleurs évoquée dans le rapport de présentation du PLU.

PADD du PLU en vigueur



-  Soutenir une production de logements diversifiée
-  Equipements collectifs de centralité à conforter
-  Friches industrielle autour de la gare à recycler

5.3 Engager le renouvellement urbain du bâti vacant et des secteurs en friche




Le renouvellement urbain par l'habitat va se décliner selon différentes échelles en privilégiant la mobilisation du foncier existant à convertir et une logique de densité raisonnable :

- **Échelle 1 : les grands sites de renouvellement urbain**, dont l'intérêt dépasse le niveau communal (ex : Papeterie des gaves, ancienne minoterie, sites des bords de Gave au droit du Pont Vieux).

Ainsi, le PADD serait modifié afin de ne plus intégrer le site de la Papeterie des Gaves dans l'objectif 5 visant à « soutenir une production de logements diversifiée ».

Proposition de mise en compatibilité du PADD du PLU

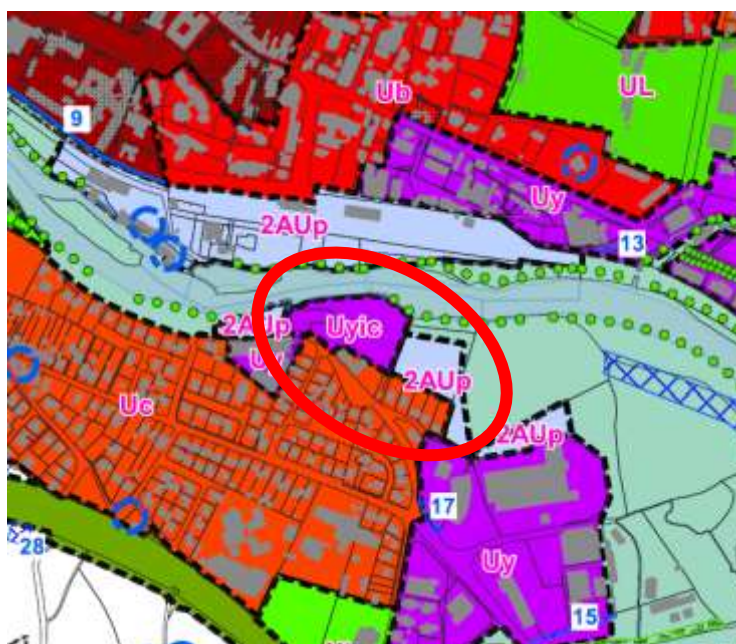


-  Soutenir une production de logements diversifiée
-  Equipements collectifs de centralité à conforter
-  Friches industrielle autour de la gare à recycler

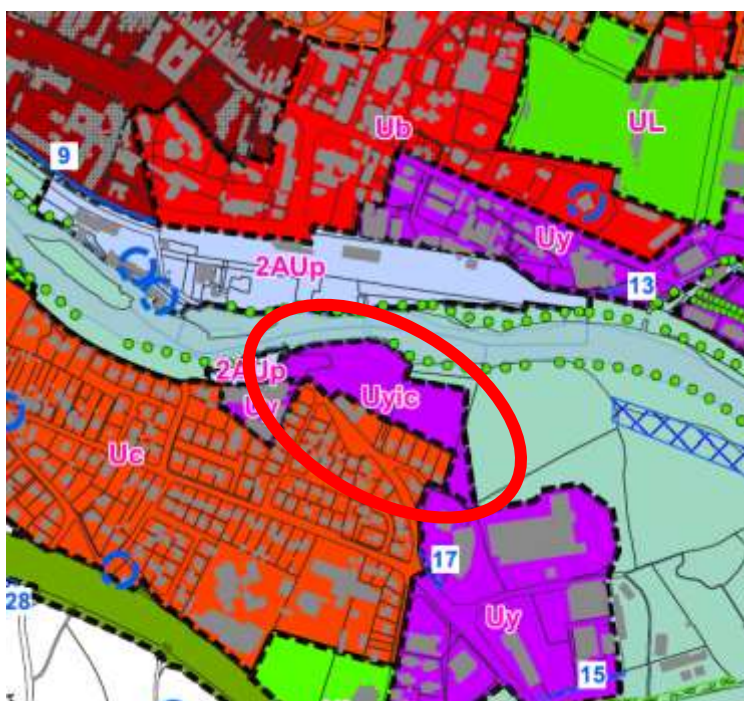
- **Échelle 1 : les grands sites de renouvellement urbain**, dont l'intérêt dépasse le niveau communal (ex : ~~Papeterie des gaves~~, ancienne minoterie, sites des bords de Gave au droit du Pont Vieux).

Evolution proposée du règlement graphique (zonage)

Règlement graphique du PLU en vigueur (extrait plan A0)



Proposition de mise en compatibilité du règlement graphique du PLU (extrait plan A0)



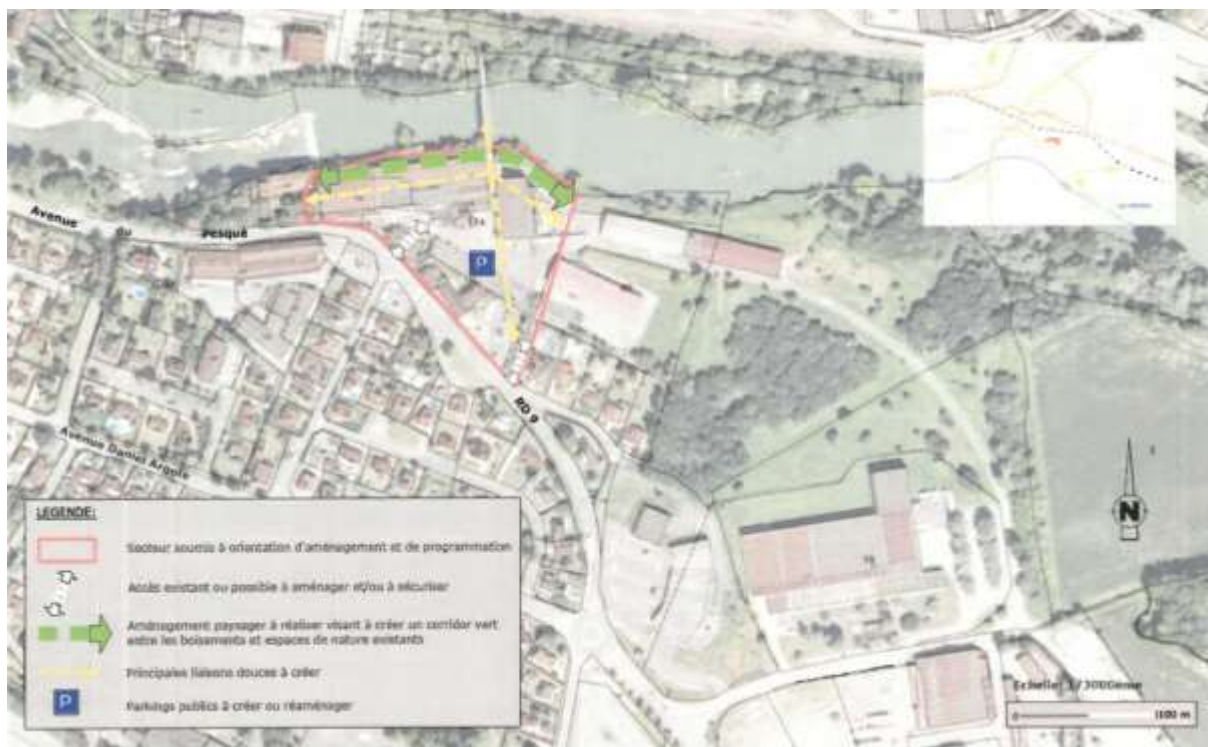
Les évolutions de zonage concernent :

- environ 1.2 ha de zone 2AUp transférés en zone urbaine Uyc, dédiée à l'accueil d'activités économiques tertiaires et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, en continuité de la zone Uyc existante.

- environ 0.54 ha de zone 2AUp transférés en zone naturelle stricte Ns, en continuité de la zone Ns existante.

Evolution proposée de l'OAP « secteur à requalifier de la Papeterie des Gaves »

OAP en vigueur



Proposition de mise en compatibilité de l'OAP



Evolution proposée du règlement écrit

➔ Le règlement écrit est modifié pour le secteur Uy afin d'intégrer des spécificités relatives au sous-secteur Uyic.

Le sous-secteur UYic étant voué à l'accueil de bâtiments tertiaires et de services, et compte tenu de son emplacement, le règlement est adapté afin que ne soient pas interdites les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Article Uy 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, **sauf en secteur Uyic.**
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. L'aménagement et l'extension des terrains de camping.
4. Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles admises sous conditions.
5. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

Afin de faciliter les expressions architecturales et la rationalisation de l'organisation des surfaces de plancher selon les spécificités de chaque projet, il n'est pas fixé de hauteur maximale, tout en exigeant que la hauteur des bâtiments soit adaptée au site et à son environnement bâti limitrophe.

Article Uy 10 – Hauteur des constructions

[...]

Hauteur absolue

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Dispositions particulières

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le secteur Uyic, il n'est pas fixé de hauteur maximale. La hauteur des constructions doit toutefois garantir leur bonne insertion paysagère et prendre en compte la volumétrie et l'usage des constructions existantes en périphérie immédiate des limites de ce secteur.

De même, les règles d'implantations et d'emprise au sol des bâtiments sont assouplies

Article Uy 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Uyic, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

-soit à l'alignement

-soit à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques

Le recul sera supprimé lorsque sont créés des fossés de récupération et de circulation des eaux pluviales vers les zones de rétention dédiées.

Article Uy 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Uyic, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :

- soit en limite séparative

- soit à 3 mètres minimum des limites séparatives

Article Uy 9 – Emprise au sol

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.

En raison de l'existence de plusieurs poches de parkings publics sur le site et afin d'inciter aux modes doux favorisés par les modes de transports collectifs présents à proximité (gare, bus) et les aménagements piétons et cyclistes prévus (rénovation de la passerelle, création de cheminements doux), les exigences en matière de création de stationnements privés sont légèrement assouplies.

Article Uy 12 – Stationnement

[...]

5/ Normes de stationnement

[...]

2. Bureaux : Par tranche complète de 100 m² de surface de plancher - Mini 3 places

Dans le secteur Uyic, le nombre de places de stationnement pour les locaux à usage tertiaire sera adapté au regard des activités, sans pouvoir être inférieur à 2 places par tranche complète de 100 m² de surface plancher.

[...]

Enfin, en raison de la superficie modérée des ilots constructibles qui seront proposés sur le secteur et de leur inscription à proximité d'un vaste espace naturel, afin de garantir leur plantation effective sans bloquer les projets, les exigences de plantations d'arbres ne sont pas rapportées à la surface de plancher mais à la surface de terrain non imperméabilisée.

Article Uy 13 – Espaces libres et plantations

6/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Uyic, il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 100 m² de surface de terrain non imperméabilisée.

→ Le règlement écrit est également modifié pour les secteurs 2AUp et Ns afin de permettre quelques aménagements de mise en valeur du site dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone ou ne portent pas atteinte à la vocation naturelle des lieux.

Article 2AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1/ Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières (voies, cheminements, stationnement...) à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone.

[...]

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

[...]

2/Sont uniquement admis dans les secteurs Ns :

L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières (voies, cheminements, stationnement...), ~~ainsi que~~ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le milieu naturel, ainsi que les aménagements spécifiques nécessaires à la mise en valeur du site s'ils ne portent pas atteinte à la vocation naturelle des lieux.

Partie 5- Analyse des incidences de la révision du PLU sur l'environnement - Actualisation de l'évaluation environnementale contenue dans le PLU

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 R 104-9 du Code de l'urbanisme, le territoire d'Orthez étant concerné par deux sites Natura 2000, le secteur mis en compatibilité plus particulièrement par le site d'intérêt communautaire « gave de Pau » et la procédure ayant pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, celle-ci fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'un document annexe à la présente notice.

Il est rappelé qu'à l'occasion de la procédure de modification approuvée en mars 2019 visant à ouvrir à l'urbanisation la partie ouest de la rive gauche (création initiale du zonage Uyc), la MRAE avait dispensé d'évaluation environnementale par décision du 29 août 2019 ladite procédure pour les motifs suivants :

Considérant que le secteur ouvert à l'urbanisation sur le site de la Papeterie des Gaves, bien que situé entièrement dans le site Natura 2000 du Gave de Pau, était entièrement artificialisé et ne présente donc pas d'enjeu environnemental particulier ; que la mise en œuvre de l'orientation d'aménagement de programmation devrait permettre la reconstitution d'une continuité boisée le long du Gave ;

Considérant que la localisation de ce site, à proximité du centre-ville et du centre hospitalier, est particulièrement adaptée à la relocalisation envisagée d'établissements médico-psychologiques ;

Considérant que la dépollution du site est en cours et que le dossier indique que la compatibilité entre cette dépollution et les usages prévus sera spécifiquement étudiée et que les mesures adéquates seront prises ;

Article 1^{er} :

En application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Orthez Sainte-Suzanne (64) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

De même, il est indiqué qu'indépendamment de l'évaluation environnementale de la procédure de mise en compatibilité du PLU, le projet fait parallèlement l'objet d'une évaluation environnementale qui lui est propre, avec volet spécifique au titre de la réglementation loi sur l'eau, soumis également à la MRAE et enquête publique.