

**DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES
ARRONDISSEMENT DE PAU**

MAIRIE D'ORTHEZ

EXTRAIT du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE DU 6 NOVEMBRE 2019

PRESENTS : M. HANON, Maire-Président, M. GROUSSET, Mme LEMBEZAT, M. DESPLAT, Mme BAYLE-LASSERRE, M. BOUNINE, Mme LAMAZERE, M. SENSEBE, Mme LABORDE, M. LABORDE, Adjoints, Mmes PICHAUREAU, GUICHEMERRE, DARSAUT, M. ARENAS, Mme BEAUCHAUD, M. CARRERE, Mme FOURQUET, MM. GOUGE, WILS, RAMALHO, SAPHORES, DARRIGRAND, Mme DOMBLIDES, MM. MELIANDE, ROUMILLY, LARTIGUE, CONEJERO, Mme LATASTE

EXCUSES : Mmes ROUSSET-GOMEZ (pouvoir à M. DESPLAT), BOUBARNE (pouvoir à Mme LAMAZERE), BATBEDAT (pouvoir à Mme LEMBEZAT), SEBBAH (pouvoir à M. MELIANDE)

ABSENT : M. DUPOUY

SECRETAIRE DE SEANCE : MME BEAUCHAUD

19 – 158 - PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORTHEZ/SAINTE-SUZANNE NECESSAIRE A LA REQUALIFICATION URBAINE DU SITE DIT DE LA «PAPETERIE DES GAVES»

Rapport présenté par Monsieur SENSEBE, Maire-adjoint :

1) Rappel du contexte

Le site dit de la Papeterie des Gavés où se tenaient les installations du groupe SAICA, situé en rive gauche du Gave entre la voie ferrée et l'avenue du Pesqué, 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 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 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, c'est à dire 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). La partie ouest de la zone 2AUp, rive gauche, a été transformée en zone UYic, à savoir zone d'activités économique à dominante 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.

La poursuite à l'été 2019 des études préalables à l'aménagement global du site pour accueillir de nouveaux acteurs économiques a 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.

La topographie et la géométrie de l'emprise de terrain, qui serait nouvellement dédiée à ce dernier, s'avèrent mieux adaptées aux besoins du CHP. Il serait par ailleurs plus protégé, éloigné des chutes et de la route principale, en bordure de la zone naturelle confortée. Enfin, il 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 ainsi faire l'objet d'un aménagement spécifique, privilégiant et mettant en valeur le point de vue sur la rive droite (belvédère).

Le reste de la zone artificialisée serait quant à elle dédiée 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.

Inscrite dans la continuité immédiate des zones d'activités du Pesqué, de la Salgues et Bergerau, la requalification urbaine de l'ensemble 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 les quartiers et vers les bords de Gave.

Dans la continuité de la modification approuvée en 2019, suite au changement d'implantation du CHP et pour pouvoir envisager une commercialisation rapide de lots à bâtir auprès de nouvelles entreprises, il est ainsi proposé d'ouvrir à l'urbanisation la totalité de la zone 2AUp située en rive gauche du Gave.

2) Changement des orientations définies dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD du PLU, 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). »

En revanche, le projet de requalification envisagé ne comprend pas de bâtiment à destination de logements, là où le PADD, dans son objectif 5, identifie sur le site 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'éco-quartier ». L'idée initiale d'un éco-quartier est d'ailleurs reprise en ce sens dans le règlement écrit du PLU et son rapport de présentation.

Compte tenu des diverses zones déjà dédiées à l'habitat sur le territoire d'Orthez et de l'état de vacance du parc immobilier observé sur le centre ancien, il n'apparaît pas opportun de concurrencer le développement et la reconquête de ces quartiers par une offre supplémentaire en logements.

De plus, à l'occasion du suivi opéré au niveau de la pollution des sols, le site a été qualifié d'impropre à l'implantation d'habitat.

Aussi, la mixité des fonctions urbaines initialement prévue sur le site de la Papeterie des Gaves n'étant plus d'actualité et modifiant, bien qu'à la marge, une des orientations du PADD, est-il nécessaire, conformément aux articles L 153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, de procéder à une procédure de révision du PLU.

3) Objet de la révision du PLU

L'objet de la révision consisterait à :

- achever l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp située en rive gauche du Gave, en créant sur l'ensemble de ce secteur une zone urbaine dédiée aux activités économiques, de type UY,
- mettre en adéquation le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante dite « Papeterie des Gaves » en adéquation avec le nouveau zonage étendu,
- ajuster le règlement du PLU en conséquence.

4) Définition des modalités de la concertation

Préalablement à l'arrêt du projet de révision, une concertation du public doit être organisée conformément aux articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette concertation a pour objectifs de tenir le public informé de l'intention de la commune de faire évoluer le PLU en vue de permettre la requalification du site de la Papeterie des Gaves, lui présenter les mesures prises pour compenser les éventuelles incidences du projet sur l'environnement et lui offrir la possibilité de formuler d'éventuelles observations.

En ce sens, il est proposé au Conseil municipal de fixer les modalités de concertation du public sur le projet de révision comme suit :

- mise à disposition du public en mairie et sur le site Internet de la commune d'un dossier de présentation du projet de révision pendant une durée d'un mois,
- mise à disposition concomitante en mairie d'un registre de concertation dans lequel le public pourra consigner ses observations,
- possibilité pour le public d'adresser par voie postale et électronique à la commune ses observations durant cette même période d'un mois.

Conformément à l'article L121-16 du Code de l'Environnement, le public sera averti de l'ouverture de la période de concertation 15 jours avant par avis affiché en mairie et mis en ligne sur le site Internet de la commune ainsi que par voie de presse dans les annonces légales d'un journal diffusé dans le département.

Le Conseil municipal tirera le bilan de cette concertation et, après éventuel amendement du projet pour en tenir compte, arrêtera le projet de révision du PLU.

5) Rappel des étapes ultérieures de la procédure de révision

Une fois arrêté en Conseil municipal, le dossier de proposition de révision sera :

- en raison de la situation du secteur révisé en zone Natura 2000, transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,
- en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), transmis au Préfet pour obtention, après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), d'une dérogation au principe d'urbanisation limitée,
- transmis pour avis aux personnes publiques dites associées visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code l'Urbanisme,
- soumis par la suite à enquête publique.

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

- prescrit dans le respect des modalités de procédure rappelées ci-avant, une révision du PLU 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,
- dit que la révision consistera à :
 - achever l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp située en rive gauche du Gave, en créant sur l'ensemble de ce secteur une zone urbaine dédiée aux activités économiques et d'intérêt collectif,
 - mettre en adéquation le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante dite « Papeterie des Gaves », avec le nouveau zonage ainsi étendu,
 - ajuster le règlement en conséquence.
- prend acte, après nouveau débat, de l'adaptation apportée au PADD consistant à remettre en cause la vocation mixte du site sur lequel l'orientation 5 prévoyait initialement, outre de l'activité, également de l'habitat,
- fixe les modalités de la concertation organisée sur le projet de révision, conformément aux articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, comme suit :
 - mise à disposition du public en mairie et sur le site Internet de la commune d'un dossier de présentation du projet de révision pendant une durée d'un mois,
 - mise à disposition concomitante en mairie d'un registre de concertation dans lequel le public pourra consigner ses observations pendant une durée d'un mois,
 - possibilité pour le public d'adresser par voie postale et électronique à la commune ses observations durant cette même période d'un mois.
- rappelle que le public sera averti de l'ouverture de la période de concertation 15 jours avant par avis affiché en mairie et mis en ligne sur le site Internet de la commune, ainsi que par voie de presse dans les annonces légales d'un journal,

- donne autorisation à Monsieur le Maire pour signer tous actes aux effets ci-dessus,
- précise que la Communauté de Communes de Lacq Orthez apporte son soutien technique et financier pour mener la procédure liée à cette révision du PLU,
- charge Monsieur le Maire de mettre en œuvre les mesures de publicité de la présente délibération ainsi que les modalités de la concertation telles que précisées ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré à ORTHEZ, le 6 novembre 2019.
Et tous les membres présents ont signé
Pour copie conforme et certificat d'affiche.

Le Maire d'ORTHEZ,
Emmanuel HANON



Affiché en Mairie le 13 NOV. 2019



Acte certifié exécutoire

- Par publication ou notification le 13/11/2019
- Par transmission au Contrôle de Légimité le 13/11/2019