

PLAN LOCAL D'URBANISME

**SYNTHESE DES AVIS DES PPA ET AUTRES ORGANISME CONSULTES
ET REPONSES APORTEES PAR LA COMMUNE**



Identification du document

ELEMENT	
<i>Titre du document</i>	Révision du PLU de Salies-de-Béarn Synthèse avis PPA et réponses apportées par la commune
<i>Nom du fichier</i>	Synthese_avis_PPA_reponse_com
<i>Version</i>	12/02/2023 09:38:00
<i>Rédacteur</i>	DM
<i>Vérificateur</i>	Dorian MARTIN
<i>Chef d'agence</i>	Benjamin PESQUIER

SOMMAIRE

1 SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA ET DES AUTRES ORGANISMES CONSULTÉS.....	5
2 AVIS DÉTAILLÉS DES PPA ET RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COMMUNE	7
3 AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE MRAE ET RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COMMUNE	15
4 AVIS DE LA CDPENAF ET RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COMMUNE	21

1 | SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA ET DES AUTRES ORGANISMES CONSULTÉS

LISTE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AYANT REPONDU

Organismes	Avis / Remarques / Compléments
Agence régional de Santé (ARS) Nouvelle-Aquitaine	Avis favorable sans remarque
Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques	Avis favorable avec diverses remarques
Centre National de la Propriété Forestière	Avis favorable avec une remarque
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	Avis favorable avec diverses remarques

>> L'absence de réponses pour les autres « PPA » contactées vaut « réponse favorable » :

- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Département des Pyrénées-Atlantiques
- Région Nouvelle Aquitaine
- Communauté de communes du Béarn des Gaves
- SDIS des Pyrénées-Atlantiques
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

AUTRES ORGANISMES CONSULTES (HORS PPA)

Organismes	Remarques
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	Différentes recommandations
CDPENAF	Avis favorable avec remarques

>> Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale, 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).

Créées par décret, les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) visent à renforcer l'indépendance des décisions et avis rendus par les autorités environnementales locales sur les plans et programmes, ainsi que sur les projets, conformément au décret du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

>> La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) est un des outils de la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles. Ce dispositif s'inscrit dans un développement du territoire par le maintien et le développement d'une agriculture périurbaine. La CDPENAF a été mise en place par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Agroalimentaire et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014. Elle peut être consultée pour toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces. La CDPENAF a le pouvoir d'émettre un avis, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, sur l'opportunité de certaines procédures d'urbanisme.

2 | AVIS DÉTAILLÉS DES PPA ET RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COMMUNE

REMARQUES GENERALES

N°	PPA concernée Remarques issues des courriers Réponse apportée
	<p>CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PYRENEES ATLANTIQUES</p> <p>>> Après avoir consulté le dossier, la chambre d'agriculture les efforts conduits par la commune pour élaborer un projet dont les surfaces ouvertes à l'urbanisation ont été réduites par rapport au document d'urbanisme actuellement en vigueur. Suite au deuxième arrêt, nous avons pu constater une prise en compte de la plupart de nos remarques, notamment en supprimant des parcelles constructibles ayant un usage agricole et en limitant davantage la dispersion de l'habitat à l'écart du bourg.</p> <p>→ <i>La commune prend acte de cette remarque d'ordre général concernant l'évolution du projet de révision du PLU suite au 1er arrêt et à l'avis défavorable de certaines PPA et autres organismes consultés.</i></p>
	<p>CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (CNPFF)</p> <p>>> Le diagnostic sylvicole est bien détaillé. Nous notons la présence d'une carte de l'occupation des sols à la page 40 de l'état initial de l'environnement apportant des précisions sur les surfaces et les types de peuplements.</p> <p>>> Nous relevons de manière positive la volonté de préserver le foncier forestier de l'urbanisation. En effet, l'un des objectifs du PADD (page 8) est de : « réduire la consommation des espaces naturels et agricoles... » Il est également précisé à la page 95 du rapport de présentation que : « La commune de Salies-de-Béarn devra mener une réflexion fine et prospective sur les futurs secteurs de développement, afin de concentrer le développement urbain en continuité de l'existant et de réduire voire stopper le mitage de son territoire agricole et naturel ».</p> <p>→ <i>La commune prend acte de cette remarque d'ordre général concernant l'évolution du projet de révision du PLU suite au 1er arrêt et à l'avis défavorable de certaines PPA et autres organismes consultés.</i></p>
	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)</p> <p>>> Le Préfet des Pyrénées Atlantique précise que ses services ont été informés que la commune a pris acte dans le présent projet des avis des différentes personnes publiques associées. Les hypothèses fondatrices du projet de territoire ont par suite évolué. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fait l'objet d'un nouveau débat. Suite à son avis en date du 14 septembre 2020, et dans le cadre de cette nouvelle consultation, les services de l'État associés ont été amenés à émettre diverses observations au regard des modifications apportées.</p> <p>>> Le projet de PLU propose un développement majoritairement recentré sur la zone actuellement urbanisée. Il présente dans cette nouvelle version un effort de réduction des zones constructibles. Le projet tend dans son ensemble vers un objectif de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 35 % par comparaison avec la dernière décennie.</p> <p>>> Il répond aux orientations des politiques publiques en matière de gestion économe d'espaces et constitue un progrès notable par rapport aux zones constructibles inscrites dans le document d'urbanisme en vigueur. Il pourra toutefois faire l'objet d'un réajustement en fonction de la déclinaison territoriale future du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine et des résultats du bilan sur l'artificialisation des sols à 3 ans que la collectivité est tenue de réaliser (art. L. 2231-1 CGCT).</p> <p>→ <i>La commune prend acte de ces remarques d'ordre général concernant l'évolution du projet de révision du PLU suite au 1er arrêt et à l'avis défavorable de certaines PPA et autres organismes consultés.</i></p> <p>→ <i>La commune a bien conscience des réajustements qui pourront être nécessaires en en fonction de la déclinaison territoriale future du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine et des résultats du bilan sur l'artificialisation des sols à trois ans qu'elle sera tenue de réaliser.</i></p>

RAPPORT DE PRESENTATION

N°	PPA concernée Remarques issues des courriers Réponse apportée
	<p>CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PYRENEES ATLANTIQUES</p> <p>>> La chambre d'agriculture constate que le diagnostic agricole qui figure dans le rapport de présentation reste très succinct avec des données issues du Recensement Général Agricole (RGA) et du Registre Parcellaire Graphique (RPG) de la PAC qui sont anciennes (RGA de 2010 et RPG de 2016). Une enquête auprès des exploitations agricoles aurait permis d'actualiser ces données, d'affiner les caractéristiques de l'agriculture sur la commune et d'identifier les besoins des exploitations afin de s'assurer que les choix d'urbanisation ne vont pas compromettre le maintien et la viabilité de l'activité agricole.</p> <p>→ <i>La commune prend acte de cette remarque. Il ne sera toutefois pas possible de réaliser une enquête spécifique auprès des exploitants agricoles d'ici la fin de la procédure. Des contacts avec les exploitants agricoles sont cependant régulièrement organisés en lien avec la communauté de communes, compétente en matière de développement / positionnement économique. De plus, le projet retenu, au regard des différents échanges réalisés, ne semble pas menacer d'exploitation agricole.</i></p>
	<p>CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PYRENEES ATLANTIQUES</p> <p>>> Des précisions sur les activités d'élevages sont nécessaires afin de connaître les élevages soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et ceux soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). En effet, en fonction de ce classement les bâtiments d'élevages génèrent des périmètres de réciprocité de 50 mètres ou de 100 mètres qui sont inconstructibles. Afin de protéger l'activité d'élevage, toute habitation de tiers ou locaux habituellement habités par des tiers ne pourront s'implanter dans ces périmètres. L'absence de cette information ne nous permet pas d'identifier si des surfaces constructibles se superposent aux périmètres de réciprocité. Si cela est le cas, nous demandons que les terrains concernés ne soient pas affichés comme.</p> <p>→ <i>A priori, aucun de projet de développement inscrit dans le projet de révision du PLU de Salies-de-Béarn ne semble être compris dans les périmètres de réciprocité mentionnés.</i></p> <p>→ <i>Toutefois, afin de faciliter l'application de cette réglementation, des compléments seront apportés au dossier. En conséquence, les périmètres de réciprocité (de 50 mètres ou de 100 mètres), inconstructibles, seront reportés sur le document graphique (règlement graphique</i></p>
	<p>CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (CNPFF)</p> <p>>> Le diagnostic économique est également bien détaillé. Nous notons à la page 43 du diagnostic territorial la présence de graphiques illustrant la répartition des postes salariés et des établissements actifs par secteur d'activité. Cependant, le CNPFF regrette qu'il ne soit pas fait de réelles différences entre l'agriculture et la sylviculture.</p> <p>→ <i>Une répartition aussi précise des emplois entre agriculture et sylviculture n'est pas disponible au niveau de l'INSEE. Il n'est donc pas possible de compléter le diagnostic (RP – Tome 1)</i></p>
	<p>CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (CNPFF)</p> <p>>> En revanche, le risque incendie n'est pas pris en considération dans le document. Nous regrettons l'absence d'une carte de vigilance et des mesures de prévention des incendies (...). Nous regrettons également l'absence d'une cartographie représentant la localisation des poteaux incendie sur le territoire.</p> <p>→ <i>En fonction de la disponibilité des données, les éléments suivants seront ajoutés dans le Rapport de Présentation (Tome 2 – Partie 1) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Carte de vigilance.</i> • <i>Mesure de prévention.</i> • <i>Cartographie des poteaux incendie.</i>

	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)</p> <p>>> Sur la forme, le rapport de présentation comporte un certain nombre de mentions qui renvoient au projet de 2018 (justifications pour une croissance à 1 %, objectif de mobilisation de 10 logements vacants/an, évaluation du nombre de logements nécessaires ...) et n'ont pas été actualisées.</p> <p>>> Plusieurs incohérences sont également repérées (changements de destination en zone N alors qu'ils concernent la zone A, zone A identifiée dans le règlement comme « zone à urbaniser » en-tête de tableau, renvoi erroné dans le règlement à l'article 3 chapitre 4 du règlement pour les linéaires commerciaux: correspond au rapport de présentation et non pas au bon article du règlement, règles sur l'emprise au sol des sous-secteurs Ay2 et ay3 (...)) et nécessitent des ajustements.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>Les mentions qui renvoient au projet de 2018 seront supprimées.</i> ➔ <i>Les différentes incohérences repérées seront corrigées. A cet effet, une relecture attentive des différents tomes du rapport de présentation sera réalisée.</i>
--	---

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

N°	PPA concernée Remarques issues des courriers Réponse apportée
	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)</p> <p>>> En matière de logement, le PADD affiche un objectif de reconquête de 7 logements vacants par an alors que l'objectif précédent portait sur 10 logements/an. Pour autant, la mobilisation de la vacance constitue un enjeu fort sur la commune de Salies de Béarn qui enregistre un taux de 15 % ; les 2/3 de ces logements présentant les caractéristiques de vacance structurelle (environ 300 logements vacants depuis plus de 2 ans, source Lovac 2019). Un objectif plus affirmé, en lien avec les études en cours dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain et de l'étude pré opérationnelle d'OPAH-RU, permettrait de faciliter la reconquête du centre ancien.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>La commune a bien conscience des enjeux de résorption de la vacance en logement sur son territoire et principalement en centre-ville. En ce sens, la collectivité s'est engagée dans le dispositif « Petites Villes de Demain ».</i> ➔ <i>Le PLU n'apparaît pas comme étant l'outil le plus adéquat pour mettre en œuvre cette politique de reconquête du centre-ville sur le volet du logement. C'est bien dans le cadre de la mise en œuvre des orientations et projets retenus dans le cadre du dispositif PVD et de la signature de la convention ORT que la commune, en lien avec ses partenaires, souhaite agir. A ce titre, la commune ne souhaite pas inscrire dans le PADD un objectif plus affirmé.</i> ➔ <i>Toutefois, une mention des enjeux / projets issus des études en cours dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain et de l'étude pré opérationnelle d'OPAH-RU seront ajoutés dans le rapport de présentation (au regard de l'état d'avancement de la démarche à date d'approbation envisagé du projet de PLU révisé).</i>
	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)</p> <p>>> Le PADD vise la production de logements sociaux au travers d'opérations de réhabilitation de logements vacants dans le centre ancien. Aucun élément chiffré n'est cependant avancé. Il n'est par ailleurs pas défini de besoin au regard notamment des caractéristiques des ménages et du marché local de logement.</p> <p>Aussi, et comme précisé dans l'avis du 14 septembre 2020, la DDTM recommande le lancement, au niveau communautaire, d'une étude relative à l'habitat, au logement et à l'hébergement des saisonniers, en vue de définir une offre au plus près de la demande et de nature à résorber la vacance.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>La commune prend acte de cette remarque. Des échanges seront engagés avec l'intercommunalité pour travailler plus spécifiquement à ces enjeux.</i>

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N°	PPA concernée Remarques issues des courriers Réponse apportée
	<p>CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PYRENEES ATLANTIQUES</p> <p>>> Suite à l'observation du projet de zonage, nous constatons dans la zone UD deux grands ensembles parcellaires ayant une surface importante. Afin de maîtriser la densité de ces secteurs (et d'éviter une consommation trop élevée de la surface avec peu de logements), nous demandons de définir une OAP : voir les secteurs ci-dessous en UDa).</p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>Les parcelles OB 1650 et OB 1015 sont concernées par un projet communal en cours de réflexion (PC déposés). Il n'est donc pas nécessaire d'encadrer le développement de ce secteur par une OAP dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.</i> → <i>Sur le second secteur, la commune propose d'ajouter une OAP au regard des enjeux d'intégration paysagère des nouvelles constructions et de matérialisation franche des limites séparatives entre espaces urbanisés et espaces agricoles.</i>
	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)</p> <p>>> Ainsi que la DDTM l'avais précisé dans son avis en date du 14 septembre 2020, il conviendrait toutefois de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de fixer des densités et de phaser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation sur un périmètre plus large ; les secteurs couverts par des OAP sectorielles étant limités dans le présent projet aux seules zones 1AU. Il s'agirait essentiellement de parcelles contiguës et dents creuses d'importance situées dans les secteurs UD et UDa. Sur ces espaces, une densité moyenne de 20 logements/ha est visée par le PADD sans qu'aucun outil ne soit mis en place pour rendre cet objectif opposable.</p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>La commune prend acte de la remarque. En réponse, elle propose d'ajouter une OAP sur le secteur de la Villa Paradis, principale dent creuse localisé au cœur des zones UD. Conformément à la réponse précédente, une OAP sera également ajoutée sur le secteur « Chemin du Martinaa » (zone UDa).</i>

REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT

N°	PPA concernée Remarques issues des courriers Réponse apportée
	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)</p> <p>>> Concernant le secteur 1AUy « ZAE des Pyrénées », il est constitué d'espaces boisés et traversé par deux cours d'eau classés Natura 2000. Bien que représentés dans l'OAP sectorielle, les cours d'eau et espaces boisés devront être reclassés en zone naturelle du PLU.</p> <p>Le règlement sera par ailleurs revu afin de fixer une marge de recul plus importante pour les constructions et dépôts de matériaux par rapport aux berges des cours d'eau. A noter que ce secteur 1AUy est ceinturé par des zones de débordement de cours d'eau lesquelles impactent les voiries d'accès à la zone économique.</p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>La zone 1AUy correspond au projet d'aménagement d'une zone d'activité économique. A ce titre, la zone 1AUy est destinée à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales. Afin de ne pas complexifier la mise en œuvre opérationnelle du projet, la commune ne souhaite pas classer l'espace boisé et le cours d'eau en zone naturel. En effet, ces espaces sont d'ores et déjà protégés par les orientations graphiques inscrites dans l'OAP. Toutefois, la commune propose de renforcer ces prescriptions dans l'AOP, en mentionnant très clairement l'inconstructibilité des espaces concernés.</i> → <i>Le règlement sera par contre modifié pour fixer une marge de recule plus importante pour les constructions et dépôts de matériaux par rapport aux berges des cours d'eau. (10 m à la place de 6m).</i>

	<p>CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PYRENEES ATLANTIQUES</p> <p>>> Le secteur Ay3 destiné à de l'activité « artisanale et commerce de détail », ne comprend pas de bâtiment existant et la parcelle est à usage agricole. Nous demandons que ce secteur soit classé en zone agricole A.</p> <p>→ <i>Au regard de l'approbation du PPRI et du classement de la parcelle en zone rouge inconstructible, le secteur initialement classé en zone Ay3 sera classé en zone A.</i></p>
	<p>CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PYRENEES ATLANTIQUES</p> <p>>> En ce qui concerne le règlement écrit de la zone N, il apparaît en page 103 que les exploitations agricoles sont autorisées sans limitation, pour autant aucune précision n'apparaît par la suite quant aux conditions de construction des bâtiments agricoles ou du logement de l'agriculteur. Il est donc nécessaire de clarifier ce qui est autorisé pour l'activité agricole en zone N. Les bâtiments agricoles existants qui seraient positionnés en zone N doivent pouvoir obtenir des droits d'extension pour répondre aux besoins d'évolutions de leur activité.</p> <p>→ <i>Cette partie du règlement de la zone N sera complétée pour prendre en compte cette remarque. Les dispositions applicables à la construction des bâtiments agricoles ou du logement de l'agriculteur pour la zone A seront reprises pour la zone N.</i></p>
	<p>CHAMBRE D'AGRICULTURE DES PYRENEES ATLANTIQUES</p> <p>>> En ce qui concerne les changements de destination, il apparaît dans les situations n°2, 4, 13 et 14 que la transformation des bâtiments en habitations pourrait générer des contraintes sur l'activité agricole du fait de la situation isolée au cœur des espaces agricoles avec des terres de cultures à proximité immédiate. Il faudrait cibler une destination qui puisse s'accorder avec l'activité agricole (agritourisme, hébergement type gîte rural, chambre d'hôte). Les n°6, 7, 8 d'une part et les n°9, 10, 11 d'autre part, compte tenu de la taille des bâtiments et de leur situation groupée offre une capacité d'accueil totale importante ; ce qui n'est pas compatible avec la destination agricole des lieux. Nous sommes donc réservés pour ces changements de destination. C'est à partir d'un projet précis et ne générant pas de contraintes sur l'activité agricole, que pourront s'envisager un ou plusieurs de ces changements de destination.</p> <p>→ <i>Pour rappel, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). En zone agricole (A), la CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme). En zone naturelle (N), la CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).</i></p> <p>→ <i>Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme encadrant ces projets de changement de destination (DP ou PC), la commune sera attentive à ce que les projets ne génèrent pas de contraintes sur l'activité agricole ou forestière.</i></p>
	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)</p> <p>>> En matière de risque inondation, le zonage réglementaire du PLU a identifié les secteurs de la commune affectés par un phénomène d'inondation via une trame spécifique. Sur la forme, la légende devra faire référence au PPRI approuvé en date du 10 mars 2022 en lieu et place d'un projet de PPRI.</p> <p>→ <i>Lorsque les documents de PLU ont été finalisé en vue du Conseil Municipal traitant du second arrêt du projet de PLU réviser, le PPRI n'était pas encore approuvé.</i></p> <p>→ <i>Les modifications seront faites pour remplacer les différentes mentions « projet de PPRI » par « PPRI approuvé en date du 10/03/2022 ».</i></p>

	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)</p> <p>>> S'agissant d'accueil et d'habitat des gens du voyage, le projet délimite un sous-secteur UEv d'une superficie de 4 300 m². Cet emplacement réservé vise à accueillir une vingtaine de caravanes dans la partie nord de la communauté de communes Béarn des Gaves, à proximité du bourg de Salies de Béarn. Il permet ainsi de répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage dans les Pyrénées-Atlantiques.</p> <p>→ <i>La commune prend acte de cette remarque, qui n'appelle pas à des évolutions du dossier.</i></p>
	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)</p> <p>>> Les dispositions réglementaires des zones affectées par le risque inondation devront être réécrites afin de faire état des dispositions du PPRi joint en annexe au PLU. Les règlements graphique et écrit devront en outre se conformer aux dispositions réglementaires du PPRi. Sur ce point, le sous-secteur Ay3 nouvellement délimité devra être reclassé en zone naturelle ou agricole dans la mesure où ce dernier est situé en zone rouge du PPRi. Le règlement écrit du sous-secteur Ay2 devra être revu afin de n'autoriser que des extensions limitées.</p> <p>→ <i>Les dispositions réglementaires des zones affectées par le risque d'inondation seront réécrites pour bien prendre en compte les dispositions du PPRi approuvé depuis l'arrêt du projet de PLU.</i></p> <p>→ <i>Le sous-secteur Ay3 nouvellement délimité sera bien reclassé en zone agricole dans la mesure où ce dernier est situé en zone rouge du PPRi. Le règlement écrit du sous-secteur Ay2 sera corrigé afin de n'autoriser que des extensions limitées.</i></p>
	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)</p> <p>>> En matière de commerce, le projet de PLU nécessite des ajustements sur les dispositions réglementaires relatives aux commerces de détail. Le règlement de la zone 1AUy doit être revu, en cohérence avec les éléments du rapport de présentation et du PADD, pour permettre l'implantation d'une zone artisanale et industrielle, mais y encadrer très fortement voire y interdire le commerce de détail. En l'état, le règlement est contraire au PADD et est de nature à porter atteinte aux objectifs poursuivis par le programme Petites Villes de Demain.</p> <p>→ <i>La commune ne souhaite pas que du commerce de détails 'implante dans cette zone à vocation économie « productive » et non pas « commerciale ». Dès lors, le commerce de détail sera interdit dans cette zone. Ces dispositions seront ajoutées au règlement. .</i></p>
	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)</p> <p>>> Plus généralement, et comme indiqué dans l'avis en date du 14 septembre 2020, il serait opportun d'introduire dans le règlement des zones U et 1AU des clauses nuancées par secteur quant à l'implantation des commerces de détail. A l'inverse, le règlement relatif aux linéaires commerciaux à préserver doit être interrogé pour permettre la transformation de surfaces commerciales surabondantes.</p> <p>→ <i>Au regard de cette remarque, la commune propose d'assouplir la règle relative au linéaire commerciaux. Tous type d 'activités économique, commerciales, associatives, de services et équipements public pourra s'implanter dans les RDC actifs (volonté d'avoir des RDC actifs et non pas uniquement commerciaux).</i></p>

ANNEXES / AUTRES REMARQUES

N°	PPA concernée Remarques issues des courriers Réponse apportée
	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)</p> <p>>> En matière de salubrité publique, il est attendu de la collectivité qu'elle élabore un programme de travaux visant à la mise en conformité du système d'épuration et du réseau de collecte. L'échéancier des OAP devra tenir compte de cet impératif.</p> <p>→ <i>Une étude « zonage d'assainissement – mise en conformité du système d'épuration » va être engagée par la commune (rédaction du cahier des charges en cours) Une fois les conclusions de cette étude, la commune pourra intégrer, si nécessaire, un échéancier dans l'aménagement des OAP par modification du PLU.</i></p>

3 | AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE MRAE ET REPONSES APORTEES PAR LA COMMUNE

N°	Remarques issues des courriers Réponse apportée
	<p>>> La MRAe recommande, pour mieux appréhender le caractère itératif de l'évaluation environnementale, de présenter dans chaque partie du rapport de présentation l'apport de l'évaluation environnementale dans le processus d'élaboration du PLU.</p> <p>→ <i>La commune de Salies de Béarn prend acte de cette remarque. Toutefois, au regard de l'important travail nécessaire à engager pour réaliser ces compléments sans que cela apporte une évolution significative à la compréhension du projet porté par la révision du PLU et des règles d'urbanisme associées, la commune ne souhaite pas présenter, dans chaque partie du rapport de présentation, l'apport de l'évaluation environnementale dans le processus d'élaboration du PLU. Une synthèse des apports pourra cependant être ajoutée en fin de l'Evaluation Environnementale (RP – Tome 3).</i></p>
	<p>>> La MRAe recommande de compléter le résumé non technique par une explication des principales incidences du plan. Elle rappelle que ce chapitre est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière complète, du projet, de ses effets sur l'environnement et de la démarche de réduction des impacts engagée par la collectivité.</p> <p>→ <i>L'explication des principales incidences du plan local sera étoffée (RP – T4 – Pages 156 à 159)</i></p>
	<p>>> La MRAe recommande d'introduire dans le protocole d'évaluation du PLU les thématiques relatives aux habitats naturels et de dresser un état initial des données permettant de garantir son opérationnalité.</p> <p>→ <i>Les thématiques relatives aux habitats naturels seront intégré dans le protocole d'évaluation du PLU. En fonction de la disponibilité des données, l'état initial sera précisé.</i></p>
	<p>>> La MRAe demande une analyse plus précise des conséquences pour le territoire et le PLU de l'activité thermique et touristique.</p> <p>→ <i>En fonction des données disponibles, le rapport de présentation (T1 – Partie 2.4.4 - Un pôle touristique développé) sera complété pour préciser les conséquences pour le territoire communal et le projet de PLU de l'activité thermique et touristique.</i></p>
	<p>>> La MRAe recommande de compléter les analyses liées à la consommation d'espace en indiquant les densités mises en œuvre sur la période de référence. Il convient également d'apporter les éléments permettant de comprendre les raisons du développement de l'étalement urbain et du mitage des espaces naturels et agricoles.</p> <p>→ <i>Au regard de la diversité des sources mobilisés pour analyser la consommation d'espace sur la période de référence, il est complexe de recomposer les densités mises en œuvre sur les différents secteurs de développement. Des éléments permettant de comprendre les raisons du développement de l'étalement urbain et du mitage des espaces naturels et agricoles seront par contre ajoutés dans le rapport de présentation (T1 – Page 9).</i></p>
	<p>>> La MRAe recommande de présenter un inventaire de l'ensemble du potentiel de densification des zones à vocation d'activité et une analyse des surfaces vacantes destinées à cet usage.</p> <p>→ <i>La commune précise que les trois zones d'activités existantes (identifiées par les zonages UY et UYd dans le règlement graphique du projet de PLU révisé) ne présentent plus de capacité de densification (seule la ZI du Herre présente une parcelle non totalement construite, mais un projet est en cours). Toutefois, un inventaire de l'ensemble du potentiel de densification des zones à vocation d'activité et une analyse des surfaces vacantes destinées à cet usage sera intégré dans le rapport de présentation.</i></p>

	<p>>> La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par la production d'éléments précis relatifs à la performance de l'assainissement individuel notamment le nombre de dispositifs présents sur le territoire, leur répartition géographique ainsi que les résultats des derniers bilans de contrôle de conformité effectués.</p> <p>→ <i>En fonction de la disponibilité des données (voir avec la commune), ces éléments seront intégrés dans le rapport de présentation.</i></p>
	<p>>> La MRAe recommande, pour garantir une analyse complète des incidences sur Natura 2000, d'introduire une cartographie distinguant nettement les contours des sites concernés.</p> <p>→ <i>Une cartographie distinguant nettement les contours des sites Natura 2000 sera ajoutée dans le RP.</i></p>
	<p>>> La MRAe demande de confirmer, au droit des secteurs identifiés comme potentiellement urbanisables, la caractérisation des zones humides selon la méthode requise en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement.</p> <p>→ <i>Il n'existe, à ce jour, pas d'étude spécifique de caractérisation des zones humides selon la méthode requise en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, ni de données récentes, sur les trois secteurs identifiés comme urbanisables (zones AU). Toutefois, la commune s'est basée sur un inventaire existant pour retenir les secteurs potentiellement urbanisables ayant les impacts les plus limités sur les zones humides. Cet inventaire a été réalisé par le conservatoire régional des espaces naturels. Il a notamment mis en évidence la présence de quatre grandes zones humides abritant une importante biodiversité (présence de nombreuses espèces protégées d'amphibiens, de reptiles et de flore). Si disponibles, les précisions méthodologiques concernant les investigations réalisées par le conservatoire des espaces naturel seront ajoutées au dossier.</i></p> <p>→ <i>De plus, sur la zone 1AUy, des études complémentaires seront réalisées en amont de la délivrance des autorisations administratives permettant d'engager la réalisation du projet.</i></p>
	<p>>> La MRAe recommande de mener des investigations écologiques au droit des principaux secteurs de développement envisagés, condition indispensable pour pouvoir mener une démarche d'évitement et de réduction des incidences du PLU sur l'environnement.</p> <p>→ <i>Il n'existe pas à ce jour d'investigations écologiques spécifiques au droit des principaux secteurs de développement envisagés. La trame verte et bleue (TVB) retenue s'appuie sur les éléments d'informations contenus dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 27 mars 2020 (le système bocager avec les haies arboricoles qui servent de corridor linéaire de déplacement pour de nombreuses espèces animales, les prairies de fauches et de pâtures, les boisements humides de feuillus et mixtes...).</i></p> <p>→ <i>C'est bien à partir de données disponibles que le projet nouvellement présenté a développé une stratégie d'évitement géographique (par rapport à la première version du PLU arrêtée ou par rapport au PLU en vigueur) afin de réduire les incidences du PLU sur l'environnement. En effet, le projet présenté cherche à « faire moins » ou « faire ailleurs ».</i></p> <p>→ <i>Notamment, les secteurs de projets ont été largement réduit et/ ou re délimité afin de retenir les secteurs ayant le moins d'impacts environnementaux. Ce choix a également été réalisé en prenant en compte d'autres enjeux (risques naturels, desserte des secteurs par les réseaux, maîtrise du foncier, impacts paysagers...).</i></p>
	<p>>> La MRAe recommande de présenter une analyse des potentiels conflits d'usage liés à la présence de sites industriels ou de sols pollués sur le territoire, permettant d'anticiper les dispositions particulières à prendre en compte dans la conception du projet urbain.</p> <p>→ <i>La commune a fait le choix de ne pas présenter ce type d'analyse car les secteurs de projets identifiés à l'échelle du territoire communal ne sont pas localisés à proximité de sites industriels ou de sites avec une suspicion de sols pollués.</i></p>

	<p>>> La MRAe estime qu'en l'état, les perspectives démographiques retenues ne sont pas cohérentes avec les tendances passées et ne constituent donc pas une base à même de justifier le projet communal. Elle recommande de réinterroger les choix opérés, notamment en fondant le raisonnement sur une analyse plus précise de la mise en œuvre du PLU en vigueur, et d'apporter des explications suffisantes pour justifier du développement retenu, notamment au regard des critères économique et touristique mis en avant. Il conviendrait notamment de préciser pour chaque scénario le niveau d'emploi pérenne attendu.</p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>La commune souhaite apporter quelques précisions concernant les perspectives démographiques retenus dans le cadre du projet de révision du PLU communal. Les élus communaux portent un ambitieux projet de territoire qui vise à inverser les tendances passées et relancer la croissance démographique du territoire. L'objectif est de rendre plus attractif le territoire en activant plusieurs leviers : évolution du positionnement touristique (dont volet thermalisme) avec création de nouveaux emplois (expliquer en quoi ces projets, contrairement au passé permettront de créer des emplois), mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, reconquête du centre-ville et des espaces publics centraux, diversification et repositionnement de l'offre de service, permettre de maintenir puis de développer l'offre économiques locale...</i> → <i>A ce titre, les perspectives démographiques ne s'inscrivent pas dans la continuité des tendances observées par le passé (population en décroissance). L'avis de la MRAe semble comporter une erreur. Le PADD précise : « une hypothèse de croissance démographique envisagée de 0,45%/an afin d'enrayer les pertes démographiques et renouer avec une dynamique positive. Ces perspectives démographiques nécessiteront la production d'environ 147 logements (et non pas 200 logements tels que mentionné dans l'avis de la MRAe) afin de répondre aux besoins de la population existante et des futurs arrivants » (PADD page 7).</i> → <i>La commune ne souhaite pas réinterroger les choix opérés. Toutefois, des explications complémentaires pour justifier du développement retenu, notamment au regard des critères économique et touristique seront apportés.</i>
	<p>>> La MRAe recommande de procéder à une démonstration précise et argumentée de la manière dont ont été identifiés les besoins en espaces nécessaires pour mettre en œuvre le projet communal, et de s'assurer de la cohérence du projet retenu avec ces besoins. Il conviendra notamment de justifier la création de surfaces à vocation d'habitat au regard de la densité de logement envisagée et la création de surface à vocation d'activité au regard du potentiel de densification des zones d'activité sur un périmètre élargi. La MRAe rappelle que le PLU devra en outre démontrer la cohérence du projet de PLU avec les objectifs du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, qui prévoit une réduction de 50 % de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier par rapport à la période 2009-2015.</p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>Des éléments explicatifs seront ajoutés dans le Rapport de Présentation pour bien préciser et argumenter la manière dont ont été identifiés les besoins en espaces nécessaires pour mettre en œuvre le projet communal. Ces apports viendront également renforcer la compréhension de la cohérence du projet retenu avec ces besoins.</i>
	<p>>> La MRAe recommande de créer un sous zonage spécifique aux sites Natura 2000 permettant de limiter fortement leur aménagement et d'assurer un niveau de protection correspondant aux spécificités des milieux qui leur sont associés.</p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>Au regard de données SIG peu précises dans la délimitation de la zone Nature 2000 « Château d'Orthez et bords du gave », la commune ne pourra pas ajouter un sous-zonage spécifique.</i> → <i>Toutefois, une trame de protection patrimoniale sera ajoutée pour couvrir le site Natura 2000 « Le Gave d'Oloron (cours d'eau) et marais de Labastide-Villefranche ». Le règlement associé à cette trame permettra de limiter fortement leur aménagement et d'assurer un niveau de protection correspondant aux spécificités des milieux qui leur sont associés.</i>

	<p>>> La MRAe recommande d'approfondir la démarche éviter et réduire relative aux deux STECAL pour garantir, sur la base d'investigations spécifiques, l'absence d'incidences du PLU sur le site Natura 2000 Château d'Orthez et bords de Gave.</p> <p>→ <i>Les enjeux de réduction / évitement des impacts environnementaux ont bien été pris en compte lors de la définition des projets d'aménagement relatifs aux deux STECAL. Dès lors, la commune se propose de mieux retranscrire cette démarche « itérative » dans l'Évaluation Environnementale.</i></p>
	<p>>> La MRAe recommande de justifier le choix d'une extension urbaine dédiée aux activités industrielles, artisanales et commerciales au regard des disponibilités foncières et des enjeux environnementaux, en comparant les sites d'implantation potentiels à une échelle intercommunale.</p> <p>→ <i>Les disponibilités foncières dans les trois zones d'activités existantes sont très limitées. Le projet de création d'une nouvelle zone d'activités doit également répondre à des besoins d'accueillir des équipements et services stratégiques à l'échelle du bassin de vie (Caserne de Pompiers), que la commune n'arrive pas aujourd'hui à réimplanter sur son territoire.</i></p>
	<p>>> Elle recommande par ailleurs d'approfondir la démarche éviter et réduire pour garantir, sur la base d'investigations spécifiques l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 Le Gave d'Oloron (cours d'eau) et marais de Labastide-Villefranche.</p> <p>→ <i>Les enjeux de réduction / évitement des impacts environnementaux ont bien été pris en compte lors de la définition du projet d'aménagement relatif à la création de la zone d'activité. Dès lors, la commune se propose de mieux retranscrire cette démarche « itérative » dans l'Évaluation Environnementale.</i></p>
	<p>>> La MRAe recommande de confirmer, compte tenu de la proximité de site Natura 2000 (moins de 500 m), l'absence d'incidence sur les habitats d'espèces présents dans les secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat.</p> <p>→ <i>Le projet de PLU maintient uniquement trois secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat, dont un secteur en « dent creuse ». Ces trois sites de projets sont effectivement localisés à moins de 500 mètres du site Natura 2000 « Le Gave d'Oloron (cours d'eau)... ». Toutefois, ces sites de projets ne sont pas en « contact direct » avec ces espaces et ne comprennent par des éléments de la TVB interconnectés à ces derniers. De plus, des zones urbanisées sont également intercalées entre les secteurs de projet et les tronçons de cours d'eau classés zone Nature 2000. Dès lors, les secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat n'ont pas d'incidence sur les habitats d'espèces.</i></p>
	<p>>> La MRAe recommande de réinterroger les extensions urbaines situées en zone d'urbanisation linéaire et l'implantation de parkings excentrés susceptibles de générer un accroissement du trafic routier, au regard des conséquences de ces développements sur les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>→ <i>Dans le nouveau projet présenté, les extensions urbaines situées en zone d'urbanisation linéaire ont été considérablement réduites. La commune ne souhaite pas les réinterroger à nouveau.</i></p> <p>→ <i>L'ER n°15 pour la création d'un nouveau parking, au regard des dernières études réalisées, sera supprimé.</i></p>

	<p>>> La MRAe recommande de réinterroger l'urbanisation des parcelles non desservies par l'assainissement collectif afin de limiter le recours aux installations d'assainissement individuelles et de préciser les résultats attendus des travaux programmés sur la station d'épuration communale.</p> <p>→ <i>Dans le nouveau projet présenté, l'urbanisation des parcelles non desservies par l'assainissement collectif a été considérablement réduite. Pour les capacités d'urbanisation restante, les habitations qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif devront disposer d'un dispositif d'assainissement individuel. Les installations devront respecter les normes imposées par la loi dans le but de la préservation de la santé humaine et de l'environnement. Le Service d'Assainissement Non Collectif sera particulièrement vigilant au respect de la législation. Lors de la mise en vigueur de la loi sur l'eau, les communes ont été obligées de mettre en place un SPANC, responsable du contrôle des assainissements non collectifs. Lors de ces contrôles, les propriétaires doivent laisser les représentants du SPANC accéder à la propriété, sinon ils devront payer une astreinte pour non-respect des obligations.</i></p>
	<p>>>La MRAe recommande de présenter une cartographie superposant les principales zones constructibles et les secteurs concernés par l'aléa inondation.</p> <p>→ <i>Les différentes cartes composant le règlement graphique du PLU superposent déjà au zonage les secteurs concernés par l'aléa inondation. Une carte complémentaire, reprenant bien le détail du zonage du PPRI approuvé juxtaposé avec le zonage du PLU sera ajoutée au dossier.</i></p>

4 | AVIS DE LA CDPENAF ET REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE

N°	PPA concernée Remarques issues des courriers Réponse apportée
	<p>>> La commission a émis un avis favorable au projet sous réserve d'encadrer l'aménagement des secteurs identifiés (parcelles OB1650, OB1015, OC1608, OC1615, OC1616, OC1618, OC1619, OC1620) en zone UDa par une OAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>Les parcelles OB 1650 et OB 1015 sont concernées par un projet communal en cours d'étude (porté par la collectivité). Il n'est donc pas nécessaire d'encadrer le développement de ce secteur par une OAP dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.</i> ➔ <i>Il semblerait que le courrier de la CDPENAF comprend des erreurs concernant les sections cadastrales des parcelles mentionnées (OB1608, OC1615, OC1616, OC1618, OC1619, OC1620). En effet, certaines de ces parcelles n'existent pas ou alors ne sont pas classées en zone Uda. Toutefois, après analyse du power point présenté lors de la commission, la CDPENAF semble pointer les parcelles OB1608, OB1615, OB1616, OB1618, OB1619, OB1620. La commune propose d'ajouter une OAP sur ce secteur au regard des enjeux d'intégration paysagère des nouvelles constructions et de matérialisation franche des limites séparatives entre espaces urbanisés et espaces agricoles.</i>
	<p>>> La commission a émis un avis favorable au projet sous réserve de phaser l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUy ainsi que des secteurs UDa susvisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>Concernant les secteurs UDa susvisés, il apparaît complexe de phase l'ouverture à l'urbanisation des parcelles au regard d'un projet déjà engagé (parcelles OB1650, OB1015) ou de projets non encore définis (parcelles OC1608, OC1615, OC1616, OC1618, OC1619, OC1620).</i> ➔ <i>La commune ne souhaite pas phaser l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUy. En effet, il apparaît complexe de séquencer la réalisation de cette opération (mise en œuvre des principes de desserte, localisation du projet de caserne des pompiers, répartition des coûts d'aménagement...).</i>
	<p>>> La commission a émis un avis favorable au projet sous réserve de protéger les cours d'eau, zones humides et l'espace boisé du secteur 1AUy par un reclassement en zone naturelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>La zone 1AUy correspond au projet d'aménagement d'une zone d'activité économique. A ce titre, la zone 1AUy est destinée à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales. Afin de ne pas complexifier la mise en œuvre opérationnelle du projet, la commune ne souhaite pas classer l'espace boisé et le cours d'eau en zone naturel. En effet, ces espaces sont d'ores et déjà protégés par les orientations graphiques inscrites dans l'OAP. Toutefois, la commune propose de renforcer ces prescriptions dans l'AOP, en mentionnant très clairement l'inconstructibilité des espaces concernés.</i>
	<p>>> La commission a émis un avis favorable au projet sous réserve de de reclasser le sous-secteur Ay3, libre à ce jour de toute construction, en zone A.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>Au regard de l'approbation du PPRI et du classement de la parcelle en zone rouge inconstructible, le secteur initialement classé en zone Ay3 sera classé en zone A.</i>
	<p>>> La commission a émis un avis favorable au projet sous réserve de mettre en cohérence les règles d'emprise au sol pour les zones Ay1 et Ay2 dans le règlement écrit.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>La mise en cohérence des règles d'emprise au sol pour les zone AY1 et AY2 sera effectuée.</i>

altereo
éveilleurs d'intelligences environnementales®

Agence Urbanisme, Ville et Territoire
Antenne Sud-Ouest

26 Chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50
E-mail : toulouse@altereo.fr

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de région Nouvelle-Aquitaine
sur la révision du PLU de Salies-de-Béarn
(Pyrénées Atlantiques)**

n°MRAe 2022ANA66

dossier PP-2022-12601

Porteur du Plan (de la Procédure) : commune de Salies-de-Béarn

Date de saisine de l'autorité environnementale : 28 avril 2022

Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 11 mai 2022

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).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 25 juillet 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.

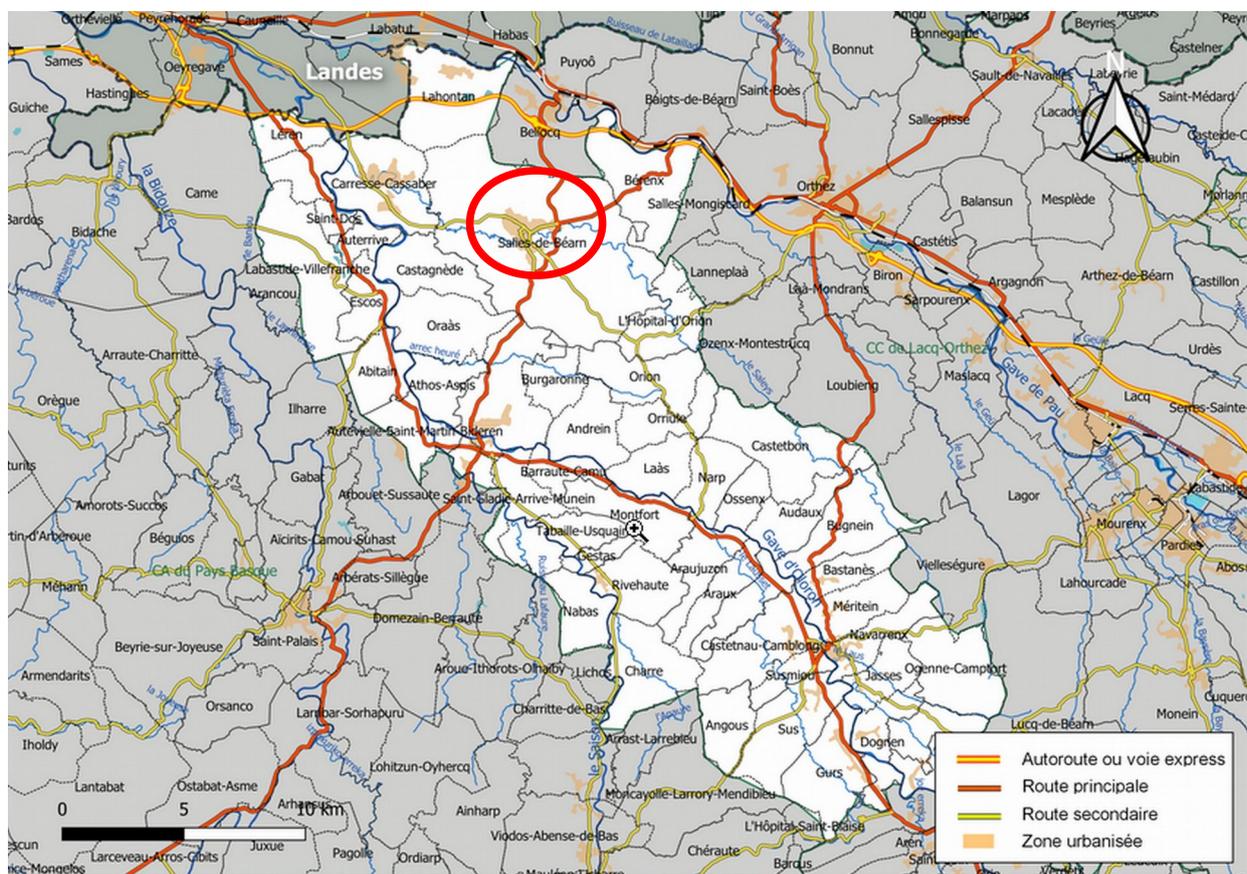
Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Salies-de-Béarn (4 568 habitants en 2019 pour 52,08 km²), ville thermale située à mi-chemin entre Bayonne et Pau. La commune (figure n°1), dont le PLU en vigueur a été approuvé en octobre 2013, appartient à la communauté de communes du Béarn-des-Gaves (53 communes).

Un premier projet de révision du PLU prévoyait la réalisation de 297 nouveaux logements pour accueillir 700 habitants supplémentaires à l'horizon 2032 et une consommation d'espace de 31 ha, dont 18 ha en extension de l'enveloppe urbaine actuelle. Dans son avis¹ du 2 juin 2020, la MRAe avait estimé que le projet de PLU ne démontrait pas une prise en compte de l'environnement suffisante.

La ville souhaitant redéfinir son projet de développement en raison des fortes inondations survenues en 2018 et de l'essor de l'économie touristique et thermale, le nouveau projet de révision du PLU présenté ici, prévoit d'accueillir 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2032 avec la réalisation de 200 nouveaux logements, la mobilisation d'une centaine de logements vacants et d'une douzaine de bâtiments susceptibles de changer de destination. Il entraîne une consommation d'espace de 20 hectares dont 11,7 hectares en extension pour le développement de l'habitat (5,7 ha) et des activités économiques (6 ha).



La révision du PLU a fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale en application de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme, en raison de la présence sur le territoire communal de deux sites Natura 2000 au titre de la Directive *Habitat* : *Château d'Orthez et bords de Gave* et *Le Gave d'Oloron (cours d'eau) et marais de Labastide-Villefranche* (figure n°2).

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au maître d'ouvrage, 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.

1 L'avis de la MRAe du 2 juin 2020 sur ce projet de PLU est accessible via le lien suivant : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9610_plu_salies_de_bearn_signe.pdf

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. Le projet de plan local d'urbanisme arrêté et son évaluation environnementale font l'objet du présent avis.

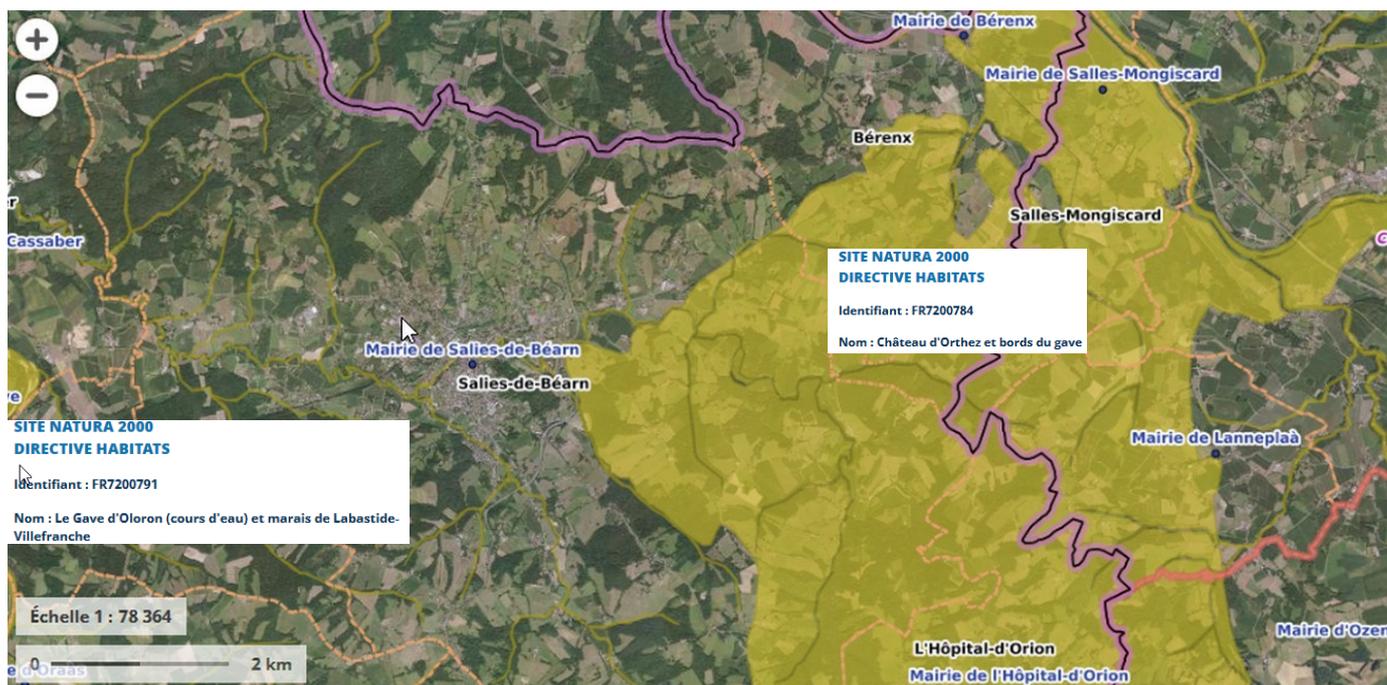


Figure n°2 : Localisation des sites Natura 2000 (Source : Géoportail)

II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Le dossier répond aux exigences des articles R.151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation est composé de 4 tomes : le diagnostic territorial (tome 1), l'état initial de l'environnement (tome 2), l'évaluation environnementale (tome 3) et la justification des choix (tome 4). Cette présentation ne permet pas une appréhension aisée de l'intégration de l'évaluation environnementale dans le processus de révision du PLU.

La MRAe recommande, pour mieux appréhender le caractère itératif de l'évaluation environnementale, de présenter dans chaque partie du rapport de présentation l'apport de l'évaluation environnementale dans le processus d'élaboration du PLU.

Dans le résumé non technique, la partie relative aux incidences du plan sur l'environnement n'est pas illustrée. En particulier, elle ne permet pas d'appréhender aisément la localisation des zones de développement urbain et leur situation par rapport aux principaux enjeux environnementaux.

La MRAe recommande de compléter le résumé non technique par une explication des principales incidences du plan. Elle rappelle que ce chapitre est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière complète, du projet, de ses effets sur l'environnement et de la démarche de réduction des impacts engagée par la collectivité.

Le dossier présente un tableau de suivi² concernant les thématiques relatives au contexte socio-économique, au logement, aux équipements, et aux activités agricoles et forestières mais n'aborde pas les enjeux relatifs aux habitats naturels patrimoniaux. Par ailleurs, le tableau des indicateurs ne comporte aucune donnée de référence permettant d'assurer le suivi du PLU.

La MRAe recommande d'introduire dans le protocole d'évaluation du PLU les thématiques relatives aux habitats naturels et de dresser un état initial des données permettant de garantir son opérationnalité.

A- Diagnostic socio-économique

La population de Salies-de-Béarn connaît une décroissance lente et constante, passant de 5 582 habitants en 1968 à 4 568 habitants en 2019, soit -0,4 % par an sur cette période. Cette tendance se confirme sur la période 1990 à 2015, malgré la croissance de la population constatée entre 2008 et 2010 en raison, selon le dossier, de la permissivité du PLU approuvé en 2008 et de l'évolution des méthodes de recensement officielles.

La MRAe note que l'INSEE confirme la décroissance démographique récente du territoire avec -0,76 % par an entre 2013 et 2018. Salies-de-Béarn se distingue, en 2017, par une sur-représentation des 65 ans et plus et un faible taux d'activité de la population (43,1 %).

Le parc de logement a connu une constante progression depuis 1968, atteignant 3 227 unités en 2017. Cette augmentation s'accompagne d'une diminution constante de la part des résidences principales avec en parallèle une forte progression de la part des logements vacants (14,8%) et des résidences secondaires occasionnelles (14%) en 2017. Une étude approfondie réalisée en 2020 actualise et caractérise précisément le parc vacant, en localisant précisément ces 388 logements sur la commune.

La commune de Salies-de-Béarn constitue un pôle d'emploi à l'échelle de son bassin de vie. Le rapport de présentation indique cependant que seuls 48 % des habitants de la commune y travaillent. La plupart des déplacements domicile-travail originaires de Salies de Béarn a pour destination Orthez et dans une moindre mesure l'agglomération paloise, qui constituent les deux pôles d'emplois majeurs du territoire.

Les emplois relèvent principalement de l'économie présentielle³ et du secteur tertiaire, notamment du fait de l'attractivité de la commune liée au tourisme, illustrée en particulier par la hausse des nuitées de l'aire de camping, dont le nombre est passé de 952 en 2011 à 4 519 en 2016, et par l'augmentation de la fréquentation liée au thermalisme entre 2010 et 2018, passant de 450 à plus de 5 000 curistes. La MRAe relève sur ce sujet que l'analyse manque de précision et de vision prospective permettant d'alimenter le projet, notamment en matière de besoins en hébergement de la clientèle (typologie d'hébergements, quantification, etc.) et d'emplois induits.

L'agriculture connaît quant à elle une très importante diminution. Entre 1988 et 2010, près de 60 % des exploitations ont disparu, passant de 174 à 68 unités. La superficie agricole utile (SAU) a également diminué de 15 %, soit 400 hectares. L'activité agricole principale des exploitations est l'élevage qui concerne 57 des 68 exploitations.

Le dossier montre que la quasi-totalité des équipements et des services sont localisés en centre-ville.

La commune dispose d'une bonne accessibilité routière, notamment du fait de la présence, à proximité immédiate, d'un échangeur de l'autoroute A64, et de plusieurs routes départementales. En matière de transports en commun, si la commune est desservie par plusieurs lignes de bus départementales ou régionales, le cadencement de cette offre, comme le relève la MRAe dans son précédent avis, est trop faible⁴ (entre deux et trois bus par jour) pour constituer une alternative crédible à la voiture particulière.

La commune de Salies-de-Béarn bénéficie des services des aéroports les plus proches : Pau-Uzein et Biarritz. La gare de Salies-de-Béarn, qui a accueilli des trains jusqu'en 1968 est aujourd'hui définitivement fermée, le bâtiment est devenu la « maison de la musique » et la voie ferrée a été aménagée en voie verte sur huit kilomètres en 2010. Les gares les plus proches sont situées sur les communes voisines (Puyoô et Orthez).

La commune de Salies-de-Béarn dispose d'un riche patrimoine architectural et paysager, notamment des lavoirs et des fontaines. Neuf monuments sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques et plusieurs sites sont inscrits en site patrimonial remarquable (SPR). 12 sites archéologiques sont recensés.

La MRAe demande une analyse plus précise des conséquences pour le territoire et le PLU de l'activité thermale et touristique.

3 La sphère présentielle représente les activités pour la production de biens et services visant à la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone (résidentes ou touristes)

4 Cf précédent avis de la MRAe

B- Analyse de la consommation d'espace et des capacités de densification

Le dossier contient une cartographie permettant de situer les espaces consommés, qui met en évidence un important développement linéaire le long des voies, ainsi que la poursuite du mitage des espaces agricoles et naturels. Les causes et les évolutions éventuelles de ce phénomène ne sont pas analysées dans le dossier.

L'analyse de la consommation d'espaces entre 2008 et 2018 indique une mobilisation d'environ 29 hectares, répartis en 19,5 hectares en extension spatiale et 9,2 hectares en densification du tissu urbanisé, pour permettre la réalisation d'habitations (83 % de la surface), d'équipements (8 %) et de bâtiments agricoles (9 %). 15,3 ha ont été mobilisés en extension sur des espaces naturels et forestiers et 4,2 ha sur des espaces agricoles dont 3 ha de prairies.

La MRAe recommande de compléter les analyses liées à la consommation d'espace en indiquant les densités mises en œuvre sur la période de référence. Il convient également d'apporter les éléments permettant de comprendre les raisons du développement de l'étalement urbain et du mitage des espaces naturels et agricoles.

D'après le bilan du potentiel constructible dans le dossier, 22 hectares restent disponibles au sein du PLU actuel, dont seulement 11 hectares sont considérés comme réellement mobilisables au regard de différentes contraintes (risques naturels, topographie, accessibilité, présence des réseaux). Une cartographie illustre judicieusement la méthodologie employée pour aboutir à ce résultat.

Le territoire communal compte trois zones d'activités économiques représentant un total de 12,4 hectares. Les surfaces résiduelles ayant vocation à accueillir des activités économiques en extension urbaine représentent 5,3 hectares. Le dossier n'apporte pas d'élément concernant le potentiel de densification des zones à vocation d'équipement et d'activité localisées notamment en zone Ue⁵ et Uy⁶.

La MRAe recommande de présenter un inventaire de l'ensemble du potentiel de densification des zones à vocation d'activité et une analyse des surfaces vacantes destinées à cet usage.

C- Analyse de l'état initial de l'environnement

1. Milieu physique

Salies-de-Béarn est située dans une zone géologique complexe, marquée par la présence d'une couche argileuse et salifère à faible profondeur. L'exploitation passée du sel de cette couche est à l'origine du nom de la commune.

Le relief communal est marqué par la présence d'une large plaine centrale, au sein de laquelle le bourg ancien s'est installé. Elle est entourée de plusieurs vallées encaissées liées au réseau hydrographique. Ce dernier est particulièrement développé et s'articule autour d'un ruisseau principal, le Saleys, affluent du gave d'Oloron.

2. Ressource et gestion de l'eau

Salies-de-Béarn est alimentée en eau potable par deux forages issus de la nappe alluviale du gave d'Oloron et situés sur la commune voisine de Castagnède. L'eau distribuée présente une bonne qualité bactériologique et physico-chimique. La consommation annuelle moyenne communale est de 380 000 m³. Le rapport indique que les aquifères du territoire sont productifs et que la ressource est suffisante (1 818 998 m³ produits sur l'année 2019 avec près de 61 832 m³ exportés à l'extérieur du territoire) pour pourvoir aux besoins actuels en eau potable mais aussi futurs à l'horizon 2032.

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité théorique de 8 000 équivalents-habitants (EH) mise en service en 1977 et rejetant ses eaux dans le Saleys. La station est alimentée par un réseau unitaire de 31 km de long. Du fait du caractère unitaire du réseau, des dépassements ponctuels des volumes d'eau entrants sont observés, particulièrement lors de la période hivernale. Le rapport de présentation indique que la station dispose d'une réserve de capacité de 4 000 EH en pointe exceptionnelle mais que les performances épuratoires de la station présentent un fonctionnement non-conforme aux exigences réglementaires. Des travaux de mise en conformité de la station sont programmés en 2022.

En ce qui concerne l'assainissement non-collectif, le rapport de présentation indique la révision du zonage d'assainissement de la commune en 2010, avec établissement de quatre catégories d'aptitude des sols à l'infiltration. Le diagnostic des installations d'assainissement autonome sur le périmètre du syndicat témoigne d'un taux de conformité de 70,6%. La MRAe estime, comme déjà évoqué dans son avis sur le précédent projet de PLU, que le dossier est notoirement incomplet sur ce sujet. Il conviendrait d'apporter des précisions

⁵ zone destinée aux équipements publics et privés ainsi qu'aux activités liées directement ou indirectement au thermalisme, au bien-être et à la santé

⁶ zone destinée à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales

sur le nombre de dispositifs présents sur le territoire, leur répartition géographique ainsi que les résultats des derniers bilans de contrôle effectués. Ces informations permettraient de s'assurer de la bonne prise en compte de cette problématique dans les choix de développement faits.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par la production d'éléments précis relatifs à la performance de l'assainissement individuel notamment le nombre de dispositifs présents sur le territoire, leur répartition géographique ainsi que les résultats des derniers bilans de contrôle de conformité effectués.

3. Les milieux naturels

L'occupation des sols de Salies-de-Béarn est principalement dominée par les espaces naturels, la forêt représentant 34 % de la superficie communale et les prairies 30 %. Les espaces artificialisés, qui représentent 14 % de la surface de la commune, sont principalement concentrés dans la vaste plaine centrale.

La richesse naturelle de la commune est attestée par la présence de deux sites Natura 2000 désignés au titre de la Directive « Habitats » : le site « *Châteaux d'Orthez, Bords de Gave* »⁷ et le site « *Le Gave d'Oloron (cours d'eau) et Marais de Labastide-Villefranche* »⁸. Ces zones spéciales de conservation (ZSC) présentent des enjeux liés au réseau hydrographique et aux milieux humides (forêts alluviales à Aulnes glutineux, Landes humides atlantiques) et aux espèces qui y sont liées (Desman des Pyrénées, Saumon Atlantique, Écrevisse à patte blanche, Loutre d'Europe). La carte en page 44 du tome 2 ne permet pas de distinguer ni de différencier les deux sites Natura 2000 et le second site Natura 2000 n'y apparaît pas nettement.

La MRAe recommande, pour garantir une analyse complète des incidences sur Natura 2000, d'introduire une cartographie distinguant nettement les contours des sites concernés.

La commune bénéficie également de l'identification de trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : *Vallon du Bernatère et Arriou de Poursuibes*⁹, *Bois de Baillénx et de Coulomme*¹⁰ et *Réseau hydrographique du Gave d'Oloron et de ses affluents*¹¹.

La commune comprend également d'autres milieux naturels à fort potentiel écologique, comme des zones humides, dont un inventaire a été réalisé par le conservatoire régional des espaces naturels. Cette analyse a notamment mis en évidence la présence de quatre grandes zones humides abritant une importante biodiversité (présence de nombreuses espèces protégées d'amphibiens, de reptiles et de flore), mais le dossier n'apporte pas de précision méthodologique concernant ces investigations. La MRAe note par ailleurs qu'un recensement exhaustif est nécessaire au droit des secteurs pressentis pour une urbanisation.

La MRAe demande de confirmer, au droit des secteurs identifiés comme potentiellement urbanisables, la caractérisation des zones humides selon la méthode requise en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement.

Cet article définit notamment les zones humides comme « *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

La trame verte et bleue (TVB) retenue s'appuie sur les éléments d'informations contenus dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 27 mars 2020 (figure n°3):

- Le système bocager avec les haies arboricoles qui servent de corridor linéaire de déplacement pour de nombreuses espèces animales, notamment pour les chiroptères et les oiseaux. Les prairies de fauches et de pâtures peuvent également servir de corridors écologiques pour l'avifaune et l'entomofaune ;
- Les boisements humides de feuillus et mixtes qui constituent des réservoirs de biodiversité, riche en espèces animales (Chevreuil européen, Milan noir, etc.) et végétales (Scille Lis-Jacinthe, Chêne sessile, etc.). Les plus grands boisements se situent à l'Ouest de la commune. Cependant, les nombreuses voies de transports coupent ces espaces et entravent le déplacement de la faune.

7 Informations plus précises consultables sur le site de l'INPN : <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200784>

8 Informations plus précises consultables sur le site de l'INPN : <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200791>

9 Informations plus précises consultables sur le site de l'INPN: <https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/720014226/tab/commentaires>

10 Informations plus précises consultables sur le site de l'INPN : <https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/720012214>

11 Informations plus précises consultables sur le site de l'INPN : <https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/720012972>

Le dossier conclut à l'absence d'enjeu particulier, notamment dans les secteurs de développement prévus en zone Natura 2000 (STECAL NT1 et NT2 et zone d'activité des Pyrénées). La MRAe note que cette conclusion ne repose sur aucun résultat d'investigation écologique permettant de caractériser les habitats d'espèces présents dans les principales zones de développement envisagées.

La MRAe recommande de mener des investigations écologiques au droit des principaux secteurs de développement envisagés, condition indispensable pour pouvoir mener une démarche d'évitement et de réduction des incidences du PLU sur l'environnement.

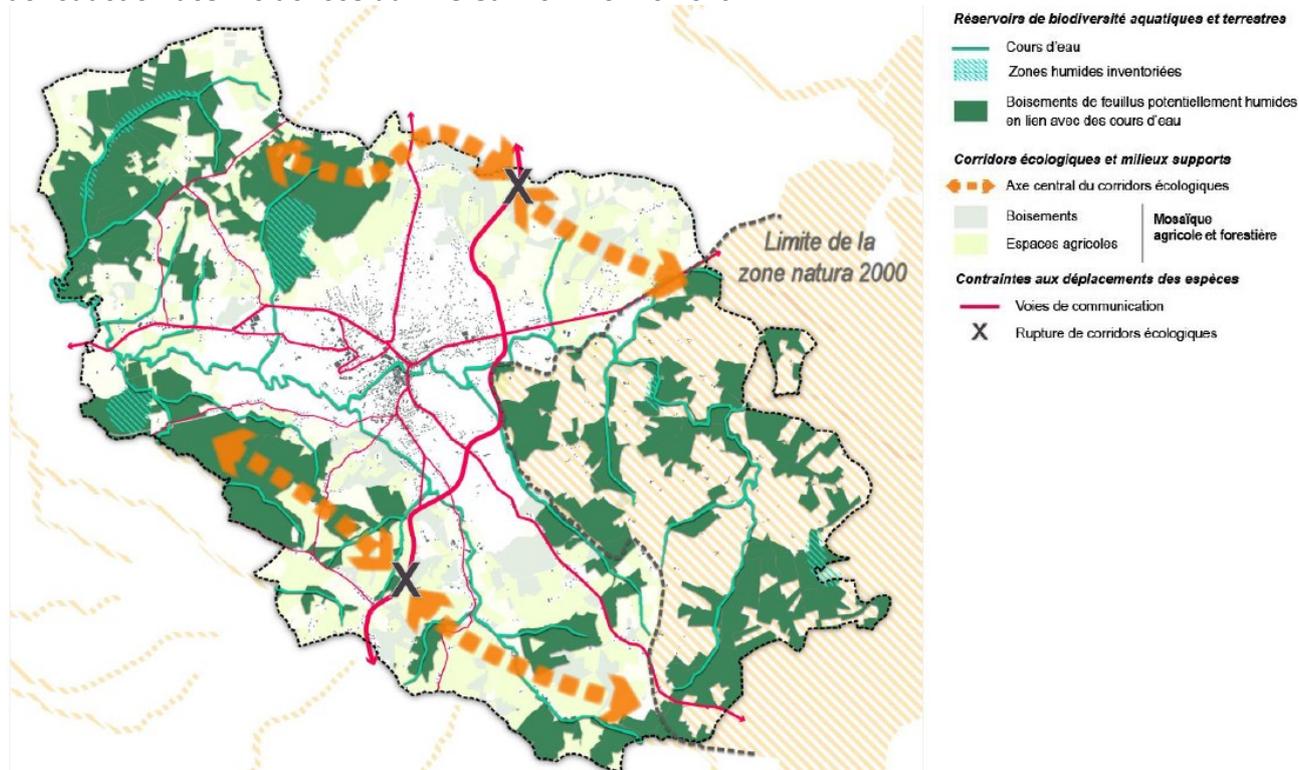


Figure n°3 : La trame verte et bleue communale (source : tome 2 page 54)

4. Les risques et les nuisances

Le territoire de Salies-de-Béarn est concerné par plusieurs risques naturels : les inondations par crue torrentielle, montée rapide de cours d'eau ou remontée de nappe, les mouvements de terrain liés aux cavités souterraines, aux glissements de terrain ou aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles, les tempêtes et les séismes.

Le dossier présente précisément les inondations survenues sur le territoire communal, notamment en 1963 (crue pluviale), en 2013 (crue pluviale lente, crue nivale, écoulement sur route, nappe affleurante) et en 2018, ayant causé de forts dommages matériels et humains. Le zonage réglementaire du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Saleys et de ses affluents est présenté en page 63 du tome 2¹². **La MRAe relève que le PPRI place notamment le centre-ville en zone rouge à haut risque.**

Les autres aléas font également l'objet d'illustrations précises et les annexes du dossier permettent au public de bénéficier d'une information complémentaire sur ces sujets.

En matière de risques technologiques, la cartographie présentée montre que la commune est concernée par la présence d'une canalisation de gaz, de plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de plusieurs secteurs de sites et sols pollués résultant d'une activité passée, notamment une ancienne déchetterie. Les interactions de ces sites avec le voisinage ne sont toutefois pas décrites dans le dossier.

La MRAe recommande de présenter une analyse des potentiels conflits d'usage liés à la présence de sites industriels ou de sols pollués sur le territoire, permettant d'anticiper les dispositions particulières à prendre en compte dans la conception du projet urbain.

¹² En ce qui concerne les risques liés aux inondations, le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) prescrit le 30 octobre 2017 a été approuvé le 9 mars 2022.

D- Projet communal

1. Développement démographique

Confrontée à d'importantes inondations en 2018, la ville doit aujourd'hui redéfinir son projet de développement en tenant compte de contraintes environnementales importantes. Parallèlement, le développement de la ville est étroitement lié à l'essor de l'économie touristique et thermale qui participe au dynamisme de la vie de la commune.

Les trois scénarios étudiés tablent sur une croissance de la population, avec un taux de variation annuel moyen de +0,3 %, +0,6 % ou +1 %. La commune a choisi de retenir le premier scénario (+0,3 %/an) correspondant à l'accueil de 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2032, impliquant la réalisation de 200 nouveaux logements et la mobilisation d'une centaine de logements vacants¹³.

La MRAe recommandait dans son avis relatif au précédent projet de PLU d'améliorer la présentation des différents scénarios de développement étudiés et de les compléter avec un degré d'information suffisant pour en permettre une bonne comparaison.

La commune, en choisissant le premier scénario (+0,3 %) entend anticiper l'arrivée de nouveaux ménages liée à l'attractivité du territoire et répondre aux besoins de la population en place. Le projet de PLU est l'occasion d'affirmer la fonction de station touristique de Salies-de-Béarn et de reconquérir un rôle de centre urbain structurant. Le dossier indique que le projet urbain tient compte notamment de nouveaux projets touristiques d'envergure qui auront un impact important sur la croissance du territoire.

La MRAe souligne que la commune a déjà connu un développement très important d'activités, notamment du thermalisme, sans que cette évolution ne se traduise par un infléchissement de la décroissance de la population communale. Il aurait ainsi fallu apporter des développements bien plus précis pour permettre de justifier d'une inversion totale de la tendance démographique et du choix d'une croissance aussi importante de la population à l'horizon 2032. Par ailleurs il manque à l'analyse de l'intégration ou la distinction de la population des curistes (cf. remarque précédente concernant le diagnostic socio-économique).

La MRAe estime qu'en l'état, les perspectives démographiques retenues ne sont pas cohérentes avec les tendances passées et ne constituent donc pas une base à même de justifier le projet communal. Elle recommande de réinterroger les choix opérés, notamment en fondant le raisonnement sur une analyse plus précise de la mise en œuvre du PLU en vigueur, et d'apporter des explications suffisantes pour justifier du développement retenu, notamment au regard des critères économique et touristique mis en avant. Il conviendrait notamment de préciser pour chaque scénario le niveau d'emploi pérenne attendu.

2. Consommation d'espace et densités envisagées

Le projet de PLU génère une consommation d'espace de 20 hectares¹⁴ environ dont :

- 11,7 hectares en extension, d'une part pour le développement de l'habitat (5,7 ha) et, d'autre part, pour le développement des activités économiques (6 ha), soit une réduction de 40 % de la consommation d'espaces en extension par rapport à la période précédente (19,5 ha entre 2008 et 2018¹⁵).
- 8,4 hectares en densification de l'enveloppe urbaine pour l'habitat, alors que le potentiel mobilisable est estimé à 22 hectares, ramené à 11 hectares par l'utilisation de différents coefficients de rétention foncière.

Pour mettre en œuvre le projet de PLU révisé, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe un objectif de densité de 20 logements par hectare. La MRAe souligne que l'absence de données relatives aux densités mises en œuvre par le passé ne permet pas d'apprécier l'effort de modération de la consommation que cela représente le cas échéant.

La MRAe relève d'une part qu'un potentiel de densification de 2,6 hectares pour l'habitat n'est pas mobilisé et elle constate d'autre part que la réalisation de 14,1 hectares de logements (5,7 ha en extension et 8,4 en densification) représente, sur la base de 20 logements par hectare, un potentiel de construction de 280 habitations¹⁶ déjà largement supérieur aux besoins estimés.

Dans l'avis relatif au précédent projet de PLU, la MRAe estimait que la mise en œuvre du projet de PLU apparaissait susceptible d'entraîner une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers

13 Ces choix sont expliqués notamment au travers du calcul du point mort présenté dans le tome 4 page 127

14 Tome 3 page 13

15 Tome 4 page 112

16 auxquels s'ajoutent de plus les logements vacants à mobiliser et une douzaine de bâtiments susceptibles de changer de destination.

et que les développements envisagés n'étaient pas cohérents avec les besoins estimés, eux-mêmes paraissant par ailleurs trop élevés.

La MRAe recommande de procéder à une démonstration précise et argumentée de la manière dont ont été identifiés les besoins en espaces nécessaires pour mettre en œuvre le projet communal, et de s'assurer de la cohérence du projet retenu avec ces besoins. Il conviendra notamment de justifier la création de surfaces à vocation d'habitat au regard de la densité de logement envisagée et la création de surface à vocation d'activité au regard du potentiel de densification des zones d'activité sur un périmètre élargi.

La MRAe rappelle que le PLU devra en outre démontrer la cohérence du projet de PLU avec les objectifs du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, qui prévoit une réduction de 50 % de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier par rapport à la période 2009-2015.

E- Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

1. Incidences sur les milieux naturels

A l'exception notable des problématiques liées à la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers évoquée précédemment, le projet de PLU contient des éléments permettant de démontrer une amélioration de la prise en compte de l'environnement. Il intègre les ripisylves des principaux cours d'eau en tant qu'éléments à protéger et identifie les secteurs boisés les plus vastes en tant qu'espaces boisés classés (EBC). Les ensembles patrimoniaux bâtis et paysagers font l'objet de protection grâce à leur identification au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les principaux secteurs de développement de l'urbanisation sont situés au sein ou en continuité de la trame bâtie du bourg, ce qui limite leurs incidences sur les continuités écologiques.

Les sites Natura 2000 sont majoritairement classés en zone A ou N en raison de leur fonction de réservoir de biodiversité. Le règlement de ces zones, qui autorise des constructions et les affouillements, ne fait pas la démonstration d'un statut de protection adapté aux enjeux associés.

La MRAe recommande de créer un sous zonage spécifique aux sites Natura 2000 permettant de limiter fortement leur aménagement et d'assurer un niveau de protection correspondant aux spécificités des milieux qui leur sont associés.

Il subsiste en outre quelques points problématiques détaillés ci-dessous qu'il sera nécessaire de résoudre concernant les milieux à enjeu.

- **Secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)**

Deux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) sont envisagés dans le périmètre du site Natura 2000 *Château d'Orthez et bords de Gave*, qualifié dans le dossier de zone d'enjeu fort (figure n°4). Ces STECAL impliquent la réalisation de deux habitations nouvelles et une dizaine de cabanes à vocation de loisirs. Le règlement de ces secteurs limite fortement l'emprise au sol de ces aménagements et des dispositions constructives spécifiques sont envisagées.

La MRAe estime qu'en dépit des mesures prévues dans les OAP, et en l'absence d'investigation écologique spécifique, le dossier ne permet pas d'appréhender les incidences de ces secteurs de développement sur l'environnement.

La MRAe recommande d'approfondir la démarche éviter et réduire relative aux deux STECAL pour garantir, sur la base d'investigations spécifiques, l'absence d'incidences du PLU sur le site Natura 2000 *Château d'Orthez et bords de Gave*.

- **Extension de la zone d'activité économique des Pyrénées**

Le projet de PLU prévoit une zone d'extension AUy au sud du bourg (ZAE des Pyrénées), d'une superficie de 3,4 ha, destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales. Une partie de la zone est réservée pour l'installation du SDIS (nouvelle caserne des pompiers). Le site est localisé à la confluence de deux cours d'eau appartenant au site Natura 2000 *Le Gave d'Oloron (cours d'eau) et marais de Labastide-Villefranche*.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à ce secteur décrit l'organisation de la zone située à la confluence de deux cours d'eau et fait apparaître une forte artificialisation liée à l'implantation des futures activités et à la création d'une voirie. L'OAP prévoit un traitement des abords du réseau hydrographique du Gave d'Oloron. Toutefois le dossier ne permet pas d'appréhender les raisons du choix de ce site au regard des disponibilités foncières et des enjeux environnementaux du site.

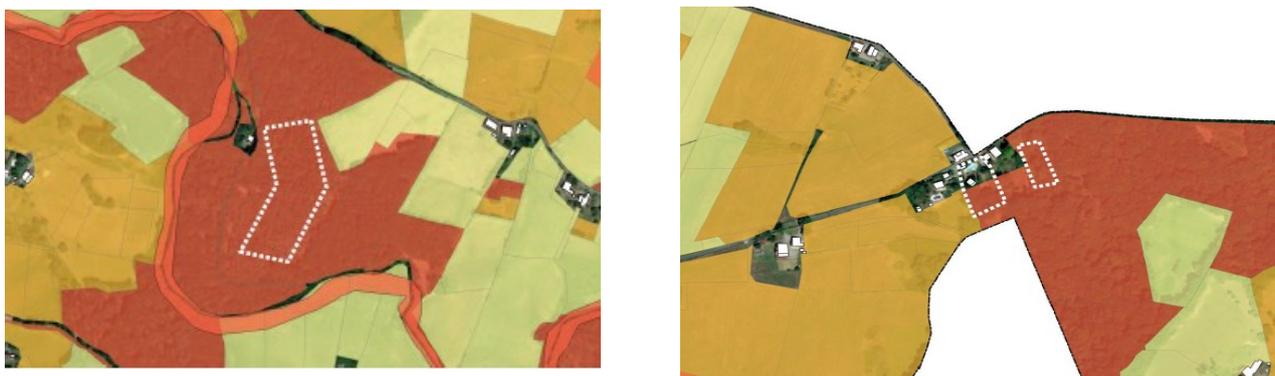
La MRAe recommande de justifier le choix d'une extension urbaine dédiée aux activités industrielles, artisanales et commerciales au regard des disponibilités foncières et des enjeux environnementaux, en comparant les sites d'implantation potentiels à une échelle intercommunale.

Elle recommande par ailleurs d'approfondir la démarche éviter et réduire pour garantir, sur la base d'investigations spécifiques l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 *Le Gave d'Oloron (cours d'eau) et marais de Labastide-Villefranche*.

- **Zones à urbaniser à vocation d'habitat**

Trois zones à urbaniser 1AU font l'objet d'un descriptif succinct dans le cadre de leur OAP : Mosqueros Ouest, Mosquero Est et Beigmau. L'analyse présentée conclut à une absence d'incidence notable sur les sites Natura 2000 mais ne permet pas de conclure sur l'absence d'incidence sur les habitats d'espèces tels que les zones humides.

La MRAe recommande de confirmer, compte tenu de la proximité de site Natura 2000 (moins de 500 m), l'absence d'incidence sur les habitats d'espèces présents dans les secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat.



STECAL NT1 et NT2 (tome 3 pages 35 et 37)

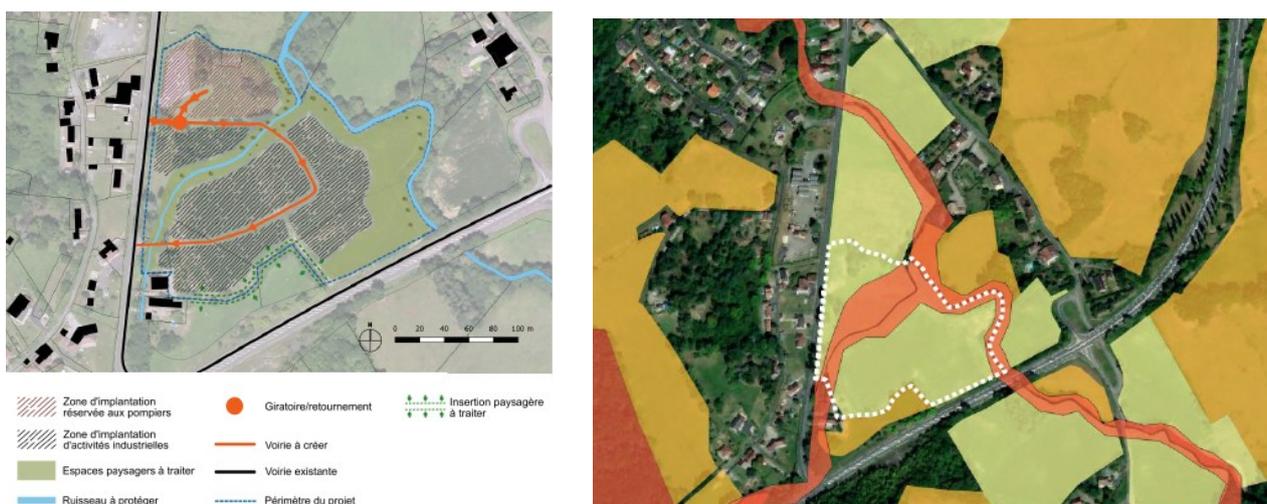


Figure n°4 : extension de la zone d'activité des Pyrénées (OAP et tome 3 page 33)

2 - Incidences sur les émissions de gaz à effet de serre

Le projet de PLU prévoit l'augmentation de l'offre de stationnement sur environ 3,5 hectares, dont 2,7 à l'écart du centre bourg (emplacement réservé n°11) sans justifier cette évolution au regard de l'offre existante, par ailleurs jugée nombreuse dans le dossier¹⁷.

Il conforte des extensions urbaines linéaires (figure n°5) et prévoit le changement de destination de bâtiment situés en zone A et N. Les incidences de ces développements ne sont pas appréhendées ou sont minimisées, notamment en termes de recours aux déplacements motorisés, sources d'émissions de gaz à effet de serre. Le dossier mentionne par ailleurs un accroissement du trafic¹⁸ sans en préciser les conséquences ni analyser les leviers d'action permettant le cas échéant de lutter contre le phénomène.

La MRAe recommande de réinterroger les extensions urbaines situées en zone d'urbanisation linéaire et l'implantation de parkings excentrés susceptibles de générer un accroissement du trafic routier, au regard des conséquences de ces développements sur les émissions de gaz à effet de serre.

17 Tome 1 page 79

18 Tome 3 page 20

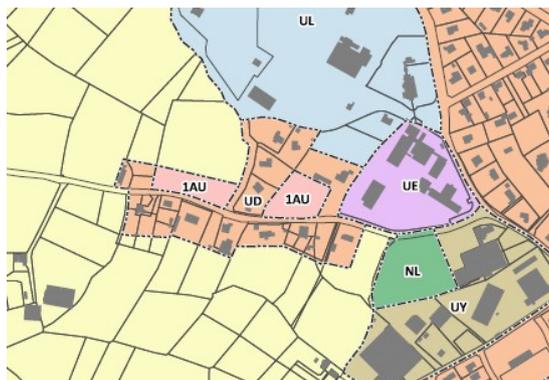


Figure n°5 : renforcement de l'extension linéaire en frange ouest du bourg

3. Incidences sur la qualité des eaux

Le PLU privilégie une urbanisation des secteurs desservis par le réseau collectif. Les eaux usées sont traitées au sein de la station d'épuration qui dispose selon le dossier d'une capacité résiduelle suffisante pour répondre aux besoins à venir en matière d'accueil de population et d'activités, sans toutefois préciser l'objectif des travaux programmés dès 2022 pour la station d'épuration.

Le dossier indique par ailleurs que 20 % des surfaces à vocation d'habitat classées en zone urbaine, ne sont pas desservies par le réseau public d'assainissement.

La MRAe recommande de réinterroger l'urbanisation des parcelles non desservies par l'assainissement collectif afin de limiter le recours aux installations d'assainissement individuelles et de préciser les résultats attendus des travaux programmés sur la station d'épuration communale.

4. Prise en compte des risques et des nuisances

Le rapport de présentation indique qu'aucun secteur de développement n'est situé au sein des espaces présentant les risques naturels les plus importants, garantissant ainsi la protection des personnes et des biens à cet égard.

L'accroissement des superficies artificialisées conduira nécessairement à une augmentation des volumes d'eau de ruissellement, ce qui peut avoir une incidence indirecte sur la régulation des crues, leur importance et leur occurrence. Le règlement limite ces incidences en imposant notamment la gestion des eaux de pluie à la parcelle pour toute nouvelle construction et en modulant en zone urbaine le coefficient d'espaces verts en pleine terre et l'emprise au sol des constructions.

Le dossier indique que les nouvelles cartes d'aléas du PPRI en cours d'approbation ont été établies et prises en compte pour délimiter les secteurs constructibles de la commune sans toutefois illustrer ce constat.

La MRAe recommande de présenter une cartographie superposant les principales zones constructibles et les secteurs concernés par l'aléa inondation.

La MRAe relève que l'absence d'informations précises signalée précédemment, sur la localisation d'une ancienne déchetterie ayant pu entraîner une pollution importante des sols au niveau du bourg, ne permet pas de s'assurer de la bonne prise en compte de ce risque pour la santé humaine. Elle rappelle également qu'une démonstration de la prévention des conflits d'usage potentiels avec les sites industriels est attendue.

III – Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet de PLU de Salies-de-Béarn a pour ambition d'encadrer le développement de la commune à l'horizon 2032. À ce titre, le PLU envisage, pour l'accueil de 200 habitants supplémentaires, la mobilisation d'une centaine de logements vacants, une douzaine de bâtiments susceptibles de changer de destination et la réalisation de 200 logements neufs. Ce projet nécessite la mobilisation d'environ 20 hectares dont plus de 14 hectares en extension.

La MRAe constate que le rapport de présentation ne permet pas d'éclairer le public de manière suffisante pour comprendre la manière dont a été établi le projet communal, le projet apparaissant décorrélé des tendances démographiques passées. Alors que le développement du thermalisme et du tourisme associé semble constituer un moteur du projet, la MRAe constate un déficit d'analyse des besoins spécifiques de ces populations et des emplois induits, qui nuit à la clarté du projet.

Elle note un effort de la collectivité en matière de limitation de la consommation d'espace par rapport au précédent projet de révision qui lui a été présenté en 2020 (31 hectares initialement envisagés), mais constate toutefois une consommation qui ne répond pas aux objectifs de modération fixés par le SRADDET de la région Nouvelle-Aquitaine.

Le projet prend partiellement en compte les recommandations formulées dans le précédent avis de la MRAe, et malgré des évolutions notables, s'inscrit dans la poursuite d'un modèle qui ne pourra que contribuer à multiplier le recours à la voiture particulière ainsi qu'à générer des atteintes à la préservation des espaces et des espèces.

La MRAe estime également que le projet de PLU présenté, malgré la prise en compte d'éléments environnementaux importants (protection des ripisylves et des cours d'eau, préservation des massifs boisés), ne permet pas de s'assurer d'une prise en compte suffisante de l'environnement dans son élaboration. Il convient en particulier de garantir la protection des zones humides, dont la fonction régulatrice en période de crue est primordiale et de démontrer l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000.

Elle recommande ainsi de poursuivre la démarche d'évitement des habitats à enjeux et de confirmer la prise en compte des risques d'inondation et liés aux activités polluantes.

La MRAe fait par ailleurs d'autres remarques dans le corps du document.

À Bordeaux, le 25 juillet 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le président de la MRAe

Signé

Hugues AYPHASSORHO

Délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques
Pôle Santé Publique et Santé Environnementale

Pau, le 23/05/2022

Affaire suivie par : Margot SZUKALA
Tél. : 05 59 14 51 93
Mèl. : ars-dd64-sante-environnement@ars.sante.fr

Monsieur le Directeur
DREAL Nouvelle Aquitaine
Mission évaluation environnementale
Cité administrative
Rue Jules Ferry – CP 55
33090 BORDEAUX CEDEX

A l'attention M. Cyril AUGUEUX

Numéro dossier : PP-2022-12601

Objet : Autorité environnementale – Révision du PLU de Salies-de-Béarn

Par courriel en date du 11 mai 2022, vous m'avez transmis pour avis l'affaire visée en objet.

Cette consultation s'inscrit dans le cadre de la contribution de l'ARS NA DD64 à l'avis de l'autorité environnementale.

Après étude du dossier, compte tenu de l'absence d'enjeux sanitaires associés à la révision du PLU de Salies-de-Béarn dont les objectifs sont notamment d'asseoir le développement touristique de la commune, préserver la qualité environnementale des paysages naturels et agricoles, accompagner le renouvellement du centre-ville et répondre aux besoins en logement de la population locale, je n'ai pas de remarque à formuler.

En conséquence, je donne un avis favorable à ce dossier dans le cadre de l'avis de l'autorité environnementale relevant de la délégation départementale des Pyrénées Atlantiques de l'agence régionale de santé Nouvelle Aquitaine.

Mon service reste à votre disposition pour tout complément d'information.

P/La Directrice,

Pour la Directrice et par délégation,
Le Responsable du pôle santé publique
et santé environnementale,

Thomas MARGUERON



Copie à :

- M.FAZENDEIRO (DDTM)
- Mme BOIRET (Commune de Salies-de-Béarn)



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Copie URBA/DST ?

VILLE DE SALIES DE BEARN

ENREGISTREMENT COURRIER

Destinataires :

Date d'arrivée : 27/07/22 (2267)

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

Affaire suivie par Elisabeth BERNARD
Cheffe du bureau Planification et Mobilité Durables
Tél : 05 59 80 88 69
Mél : cdpenaf64@equipement-agriculture.gouv.fr

Pau, le **25 JUIL. 2022**

Le Président de la commission à
Monsieur Thierry CABANNE
Maire de la commune de Salies de Béarn

Objet : Avis de la CDPENAF du 6 juillet 2022 sur projet de PLU arrêté et dérogation au principe d'urbanisation limitée

Vous avez transmis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salies de Béarn arrêté par délibération du conseil municipal du 16 mars 2022.

La commission s'est réunie le 6 juillet 2022 et a émis un avis favorable au projet, sous réserve :

- d'encadrer l'aménagement des secteurs identifiés (parcelles OB1650, OB1015, OC1608, OC1615, OC1616, OC1618, OC1619, OC1620) en zone UDa par une OAP ;
- de protéger les cours d'eau, zones humides et l'espace boisé du secteur 1AUy par un reclassement en zone naturelle ;
- de phaser l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUy ainsi que des secteurs UDa susvisés ;
- de reclasser le sous-secteur Ay3, libre à ce jour de toute construction, en zone naturelle ou agricole ;
- de mettre en cohérence les règles d'emprise au sol pour les zones Ay1 et Ay2 dans le règlement écrit.

Le Président de la commission

*Pour le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer,
Le Directeur Adjoint,*

Gilles PAQUIER

Mairie de Salies-de-Béarn
Place du Bayaa
64270 Salies-de-Béarn

Siège Social

124 boulevard Tourasse
64078 PAU CEDEX
Tél : 05.59.80.70.00
Fax : 05.59.80.70.01
Email :
accueil@pa.chambagri.fr

Pau, le 1er août 2022

Objet : PLU de Salies-de-Béarn

Affaire suivie par :
Gaëlle BENCE
☎ 05.59.70.29.25
Service : 05.59.80.70.39
Fax : 05.59.70.29.29
Email :
g.bence@pa.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Mes services ont bien reçu le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salies-de-Béarn, arrêté une deuxième fois le 16 mars 2022, pour lequel vous sollicitez l'avis de la Chambre d'Agriculture.

Après avoir consulté le dossier, nous constatons les efforts conduits par la commune pour élaborer un projet dont les surfaces ouvertes à l'urbanisation ont été réduites par rapport au document d'urbanisme actuellement en vigueur. Suite au deuxième arrêt, nous avons pu constater une prise en compte de la plupart de nos remarques, notamment en supprimant des parcelles constructibles ayant un usage agricole et en limitant davantage la dispersion de l'habitat à l'écart du bourg. Toutefois, nous émettons quelques remarques présentées ci-dessous.

Dans un premier temps, nous constatons que le **diagnostic agricole** qui figure dans la rapport de présentation reste très succinct avec des données issues du Recensement Général Agricole (RGA) et du Registre Parcellaire Graphique (RPG) de la PAC qui sont anciennes (RGA de 2010 et RPG de 2016). Une enquête auprès des exploitations agricoles aurait permis d'actualiser ces données, d'affiner les caractéristiques de l'agriculture sur la commune et d'identifier les besoins des exploitations afin de s'assurer que les choix d'urbanisation ne vont pas compromettre le maintien et la viabilité de l'activité agricole.

Des précisions sur les activités d'élevages sont nécessaires afin de connaître les élevages soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et ceux soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). En effet, en fonction de ce classement les bâtiments d'élevages génèrent des périmètres de réciprocité de 50 mètres ou de 100

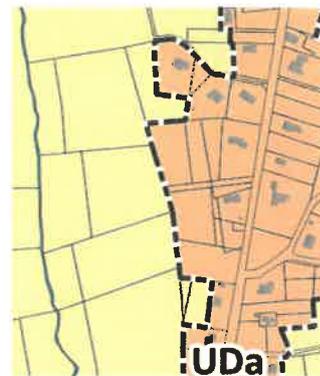
mètres qui sont inconstructibles. Afin de protéger l'activité d'élevage, toute habitation de tiers ou locaux habituellement habités par des tiers ne pourront s'implanter dans ces périmètres. L'absence de cette information ne nous permet pas d'identifier si des surfaces constructibles se superposent aux périmètres de réciprocité. Si cela est le cas, nous demandons que les terrains concernés ne soient pas affichés comme constructibles (cela pour permettre une lisibilité de l'inconstructibilité de ces surfaces à la fois pour le propriétaire, les éventuels acheteurs et les services instructeurs).

Suite à l'observation du **projet de zonage**, nous constatons dans la zone UD deux grands ensembles parcellaires ayant une surface importante. Afin de maîtriser la densité de ces secteurs (et d'éviter une consommation trop élevée de la surface avec peu de logements), nous demandons de définir une OAP : voir les secteurs ci-dessous en UDa).

Secteur chemin de Coulomme
(n°OB1650)



Secteur avenue de la Trinité
(OC1608,1615,1616,1618,1619,16203).



Par ailleurs, le secteur Ay3 destiné à de l'activité « artisanale et commerce de détail », ne comprend pas de bâtiment existant et la parcelle est à usage agricole. Nous demandons que ce secteur soit classé en zone agricole A.

En ce qui concerne le **règlement écrit** de la zone N, il apparaît en page 103 que les exploitations agricoles sont autorisées sans limitation, pour autant aucune précision n'apparaît par la suite quand aux conditions de construction des bâtiments agricoles ou du logement de l'agriculteur. Il est donc nécessaire de clarifier ce qui est autorisé pour l'activité agricole en zone N. Les bâtiments agricoles existants qui seraient positionnés en zone N doivent pouvoir obtenir des droits d'extension pour répondre aux besoins d'évolutions de leur activité.

Enfin, en ce qui concerne les **changements de destination**, il apparaît dans les situations n°2, 4, 13 et 14 que la transformation des bâtiments en habitations pourrait générer des contraintes sur l'activité agricole du fait de la situation isolée au cœur des espaces agricoles avec des terres de cultures à proximité

immédiate. Il faudrait cibler une destination qui puisse s'accorder avec l'activité agricole (agritourisme, hébergement type gîte rural, chambre d'hôte). Les n°6, 7, 8 d'une part et les n°9, 10, 11 d'autre part, compte tenu de la taille des bâtiments et de leur situation groupée offre une capacité d'accueil totale importante ; ce qui n'est pas compatible avec la destination agricole des lieux. Nous sommes donc réservés pour ces changements de destination. C'est à partir d'un projet précis et ne générant pas de contraintes sur l'activité agricole, que pourront s'envisager un ou plusieurs de ces changements de destination.

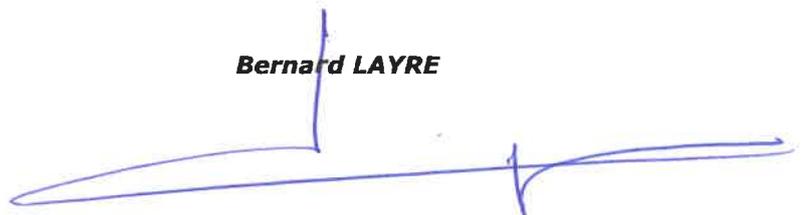
Au regard de l'évolution du projet par rapport à la dernière révision du PLU arrêté nous émettons un avis favorable à ce projet, sous réserve de la prise en compte de nos remarques.

Nous restons à votre disposition pour échanger sur ce courrier.

Nous vous remercions de bien vouloir nous tenir informés des modifications effectuées suite à l'enquête publique et avant l'approbation du projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Bernard LAYRE



Président de la Chambre d'Agriculture des
Pyrénées-Atlantiques

Centre National de la Propriété Forestière
Nouvelle-Aquitaine

001207

Monsieur le Maire
Mairie de Salies-de-Béarn
Place du Bayaà
64270 SALIES-DE-BEARN

N/Réf : RL/LOD/LP 07/2022

Objet : Révision générale du PLU de Salies-de-Béarn

Bordeaux, le 21 juillet 2021

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 29 avril 2022, concernant la révision générale du PLU de la commune de Salies-de-Béarn, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Le diagnostic sylvicole est bien détaillé. Nous notons la présence d'une carte de l'occupation des sols à la page 40 de l'état initial de l'environnement apportant des précisions sur les surfaces et les types de peuplements.

Nous relevons de manière positive la volonté de préserver le foncier forestier de l'urbanisation. En effet, l'un des objectifs du PADD (page 8) est de : « réduire la consommation des espaces naturels et agricoles. » Il est également précisé à la page 95 du rapport de présentation que : « La commune de Salies-de-Béarn devra mener une réflexion fine et prospective sur les futurs secteurs de développement, afin de concentrer le développement urbain en continuité de l'existant et de réduire voire stopper le mitage de son territoire agricole et naturel. »

Le diagnostic économique est également bien détaillé. Nous notons à la page 43 du diagnostic territorial la présence de graphiques illustrant la répartition des postes salariés et des établissements actifs par secteur d'activité. Cependant, nous regrettons qu'il ne soit pas fait de réelles différences entre l'agriculture et la sylviculture.

En revanche, le risque incendie n'est pas pris en considération dans le document. Nous regrettons l'absence d'une carte de vigilance et des mesures de prévention des incendies comme par exemple le suivi des débroussailllements autour des habitations, l'entretien des pistes et des dessertes, le contrôle de l'écobuage, la sensibilisation auprès de la population. Nous regrettons également l'absence d'une cartographie représentant la localisation des poteaux incendie sur le territoire.

Enfin, nous nous permettons de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.



Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable avec une réserve concernant le sujet du risque incendie qui doit absolument être pris en compte dans le PLU.

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

Le Directeur



Roland de LARY



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Affaire suivie par Elisabeth Bernard
Bureau Planification et Mobilités Durables
Tél : 05 59 80 88 69
Mél : ddtm-saur@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Pau, le **29 JUIL. 2022**

Le Préfet à
Monsieur Thierry CABANNE
Maire de la commune de Salies de Béarn

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté - commune de Salies de Béarn

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué pour avis à mes services, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Salies de Béarn ré-arrêté par une délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2022.

Vous m'informez avoir pris acte dans le présent projet des avis des différentes personnes publiques associées. Les hypothèses fondatrices du projet de territoire ont par suite évolué. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fait l'objet d'un nouveau débat.

Suite à mon avis en date du 14 septembre 2020, et dans le cadre de cette nouvelle consultation, les services de l'État associés ont été amenés à émettre diverses observations au regard des modifications apportées.

Le projet de PLU propose un développement majoritairement recentré sur la zone actuellement urbanisée. Il présente dans cette nouvelle version un effort de réduction des zones constructibles. Le projet tend dans son ensemble vers un objectif de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 35 % par comparaison avec la dernière décennie.

Il répond aux orientations des politiques publiques en matière de gestion économe d'espaces et constitue un progrès notable par rapport aux zones constructibles inscrites dans le document d'urbanisme en vigueur. Il pourra toutefois faire l'objet d'un réajustement en fonction de la déclinaison territoriale future du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine et des résultats du bilan sur l'artificialisation des sols à 3 ans que la collectivité est tenue de réaliser (art. L. 2231-1 CGCT).

Ainsi que je l'avais précisé dans mon avis en date du 14 septembre 2020, il conviendrait toutefois de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de fixer des densités et de phaser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation sur un périmètre plus large ; les secteurs

couverts par des OAP sectorielles étant limités dans le présent projet aux seules zones 1AU. Il s'agirait essentiellement de parcelles contiguës et dents creuses d'importance situées dans les secteurs UD et UDa. Sur ces espaces, une densité moyenne de 20 logements/ha est visée par le PADD sans qu'aucun outil ne soit mis en place pour rendre cet objectif opposable.

En matière de logement, le PADD affiche un objectif de reconquête de 7 logements vacants par an alors que l'objectif précédent portait sur 10 logements/an. Pour autant, la mobilisation de la vacance constitue un enjeu fort sur la commune de Salies de Béarn qui enregistre un taux de 15 % ; les 2/3 de ces logements présentant les caractéristiques de vacance structurelle (environ 300 logements vacants depuis plus de 2 ans, source Lovac 2019). Un objectif plus affirmé, en lien avec les études en cours dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain et de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, permettrait de faciliter la reconquête du centre ancien.

Le PADD vise la production de logements sociaux au travers d'opérations de réhabilitation de logements vacants dans le centre ancien. Aucun élément chiffré n'est cependant avancé. Il n'est par ailleurs pas défini de besoin au regard notamment des caractéristiques des ménages et du marché local de logement. Aussi, et comme précisé dans mon avis du 14 septembre 2020, nous recommandons le lancement, au niveau communautaire, d'une étude relative à l'habitat, au logement et à l'hébergement des saisonniers, en vue de définir une offre au plus près de la demande et de nature à résorber la vacance.

En matière de salubrité publique, il est attendu de la collectivité qu'elle élabore un programme de travaux visant à la mise en conformité du système d'épuration et du réseau de collecte. L'échéancier des OAP devra tenir compte de cet impératif.

En matière de risque inondation, le zonage réglementaire du PLU a identifié les secteurs de la commune affectés par un phénomène d'inondation via une trame spécifique. Sur la forme, la légende devra faire référence au PPRi approuvé en date du 10 mars 2022 en lieu et place d'un projet de PPRi.

Les dispositions réglementaires des zones affectées par le risque inondation devront être ré-écrites afin de faire état des dispositions du PPRi joint en annexe au PLU. Les règlements graphique et écrit devront in fine se conformer aux dispositions réglementaires du PPRi. Sur ce point, le sous-secteur Ay3 nouvellement délimité devra être reclassé en zone naturelle ou agricole dans la mesure où ce dernier est situé en zone rouge du PPRi. Le règlement écrit du sous-secteur Ay2 devra être revu afin de n'autoriser que des extensions limitées.

Concernant le secteur 1AUy « ZAE des Pyrénées », il est constitué d'espaces boisés et traversé par deux cours d'eau classés Natura 2000. Bien que représentés dans l'OAP sectorielle, les cours d'eau et espaces boisés devront être reclassés en zone naturelle du PLU. Le règlement sera par ailleurs revu afin de fixer une marge de recul plus importante pour les constructions et dépôts de matériaux par rapport aux berges des cours d'eau. A noter que ce secteur 1AUy est ceinturé par des zones de débordement de cours d'eau lesquelles impactent les voiries d'accès à la zone économique.

S'agissant d'accueil et d'habitat des gens du voyage, le projet délimite un sous-secteur UEv d'une superficie de 4 300 m². Cet emplacement réservé vise à accueillir une vingtaine de caravanes dans la partie nord de la communauté de communes Béarn des Gaves, à proximité du bourg de Salies de Béarn. Il permet ainsi de répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage dans les Pyrénées-Atlantiques.

En matière de commerce, le projet de PLU nécessite des ajustements sur les dispositions réglementaires relatives aux commerces de détail. Le règlement de la zone 1AUy doit être revu, en cohérence avec les éléments du rapport de présentation et du PADD, pour permettre l'implantation d'une zone artisanale et industrielle, mais y encadrer très fortement voire y interdire le commerce de détail. En l'état, le règlement est contraire au PADD et est de nature à porter

atteinte aux objectifs poursuivis par le programme Petites Villes de Demain. Plus généralement, et comme indiqué dans mon avis en date du 14 septembre 2020, il serait opportun d'introduire dans le règlement des zones U et 1AU des clauses nuancées par secteur quant à l'implantation des commerces de détail. A l'inverse, le règlement relatif aux linéaires commerciaux à préserver doit être interrogé pour permettre la transformation de surfaces commerciales surabondantes.

Enfin, et sur la forme, le rapport de présentation comporte un certain nombre de mentions qui renvoient au projet de 2018 (justifications pour une croissance à 1 %, objectif de mobilisation de 10 logements vacants/an, évaluation du nombre de logements nécessaires ...) et n'ont pas été actualisées. Plusieurs incohérences sont également repérées (changements de destination en zone N alors qu'ils concernent la zone A, zone A identifiée dans le règlement comme « zone à urbaniser » en-tête de tableau, renvoi erroné dans le règlement à l'article 3 chapitre 4 du règlement pour les linéaires commerciaux : correspond au rapport de présentation et non pas au bon article du règlement, règles sur l'emprise au sol des sous-secteurs Ay2 et ay3 (...)) et nécessitent des ajustements.

En conclusion, j'émet un avis favorable sur ce dossier sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus développées ; celles-ci étant de nature à assurer la sécurité juridique du projet de PLU. Ces compléments peuvent être apportés avant l'approbation, conformément aux dispositions de l'article L 123-10 du code de l'urbanisme.

Il est nécessaire que les amendements et les réponses apportés par votre collectivité soient joints au dossier d'enquête publique afin de garantir la transparence des informations portées à la connaissance du public.

Le Préfet
~~Pour le Préfet et par délégation,~~
~~le sous-préfet, directeur de cabinet~~

Théophile de LASSUS SAINT GENIES

Copie à Madame la sous-préfète d'Oloron-Sainte-Marie