

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2 | PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PADD débattu en conseil municipal le 12 avril 2019 (V1) et le 14 avril 2021 (V2)

Document arrêté par le conseil municipal en date du 16 mars 2022

Document approuvé par le conseil municipal en date du 23 mars 2023



Identification du document

Élément	
<i>Titre du document</i>	Révision du PLU de Salies-de-Béarn Pièce 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<i>Nom du fichier</i>	2_PLU_Salies_PADD_appro_VF
<i>Version</i>	16/03/2023 16:45:00
<i>Rédacteur</i>	LSA / LPE / DAD / DM
<i>Vérificateur</i>	Dorian MARTIN
<i>Chef d'agence</i>	Benjamin PESQUIER

ELEMENTS INTRODUCTIFS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la clé de voûte du PLU. Il est le **document stratégique** qui définit les orientations et objectifs du projet communal pour les années à venir.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Ce projet de territoire a été construit en plusieurs étapes :

- Des réunions en groupe de travail pour formuler les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Des ateliers de travail thématiques, pour construire une vision partagée du territoire et de son avenir :
 - Habitat, formes urbaines et stratégie de développement
 - Vie économique : développement commercial, tourisme, agriculture
 - Cadre de vie : environnement, paysage et patrimoine, mobilités
- Une présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables aux personnes publiques associées
- Un débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil Municipal
- Une présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à la population

PRINCIPAUX ENJEUX

Salies-de-Béarn est un **pôle intermédiaire** à l'échelle de la Communauté de Communes Béarn des Gaves. Cette ville thermale et touristique bénéficie d'un cadre exceptionnel, à mi-chemin de la côte basque et des Pyrénées. Confrontée à d'importantes inondations en 2018, la ville doit aujourd'hui redéfinir son projet de développement en tenant compte de contraintes environnementales importantes.

Le développement économique de la ville est étroitement lié à l'essor de l'économie touristique et thermale. La fréquentation des thermes a considérablement augmenté entre 2010 et 2018, passant de 450 à plus de 5 000 curistes. Elle participe au dynamisme de la vie de la commune, qui souhaite aujourd'hui conforter sa vocation touristique en permettant l'évolution des activités existantes et en diversifiant l'activité notamment autour de projets liés au tourisme vert et de bien-être. **Le développement de l'offre commerciale et de l'activité agricole**, pouvant être articulées avec l'offre touristique du territoire, sont autant de leviers à mobiliser pour asseoir la vocation de Salies-de-Béarn.

Salies-de-Béarn dispose d'indéniables **atouts paysagers et patrimoniaux** qui ont contribué à l'attractivité du territoire. Le maintien d'un cadre agricole et naturel de qualité et la valorisation du patrimoine participeront au développement touristique de la commune.

Le développement urbain de la commune doit ainsi anticiper l'arrivée de nouveaux ménages liée à l'attractivité du territoire et répondre aux besoins de la population en place. La stratégie de développement doit permettre de **concilier le renouvellement du centre urbain, contraint par des risques naturels majeurs, et le développement de secteurs complémentaires**, dans un souci de préservation des grands équilibres entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers et de **gestion économe des sols**.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables se structure autour de quatre grands axes :

- Etendre le rayonnement de Salies à travers le renforcement d'une économie touristique et thermale
- Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de Salies-de-Béarn
- Maîtriser et organiser le développement urbain
- Objectifs de modération de consommation des espaces

AXE 1 | ETENDRE LE RAYONNEMENT DE SALIES-DE-BÉARN A TRAVERS LE RENFORCEMENT D'UNE ECONOMIE TOURISTIQUE ET THERMALE

Le cœur du projet porte sur l'**essor de l'économie touristique et thermale** comme pilier du développement communal. Cette économie attire de nombreuses personnes sur le territoire et participe notamment au **dynamisme de la vie commerciale locale**. Différents axes sont envisagés pour **asseoir le développement touristique de la ville**, notamment de façon à **compléter et diversifier l'offre actuelle** (développement du tourisme lié au bien-être, mise en valeur du patrimoine, tourisme vert, diversification de l'activité agricole,...)

1.1 Conforter la vocation de pôle touristique de Salies-de-Béarn

- Améliorer la qualité de l'offre en hébergement touristique dans le centre ancien et favoriser le développement d'hébergements touristiques (type hébergement insolite)
- Valoriser le patrimoine propre à Salies-de-Béarn, cité médiévale et cité du sel :
 - Valoriser les vestiges archéologiques et les installations liées à l'exploitation du sel autour de sites archéologiques et les installations liées à l'exploitation du sel autour de sites pédagogiques et ludiques
 - Valoriser le patrimoine bâti et paysager pour renforcer le rayonnement patrimonial et culturel du centre-ville
- Permettre le renforcement du thermalisme et la diversification de l'offre touristique, vers un tourisme « vert » et de bien-être :
- Développer des aires de loisirs et permettre l'accueil d'activités liées au bien-être
- Poursuivre la mise en œuvre de chemins de randonnées et de pistes cyclables dans une perspective de découverte du petit patrimoine vernaculaire

1.2 Consolider l'offre commerciale du centre-ville et développer les lieux d'accueil aux entreprises

- Préserver les commerces existants dans le centre ancien : délimiter des linéaires commerciaux le long desquels la suppression des surfaces commerciales en rez-de-chaussée sera interdite ou encadrée
- Proposer une offre en renouvellement urbain à proximité immédiate du centre : accompagner et poursuivre l'aménagement de secteurs dans lesquels les commerces et services s'implantent naturellement et réfléchir au déplacement opportun d'activités ou d'équipements qui n'ont plus un espace adapté
- Améliorer l'accessibilité aux services et commerces du centre-ville : articulation à mener avec les enjeux de requalification, d'animation d'attractivité résidentielle du centre (offre et règles de stationnement, aménagements urbains qualitatifs, opération de restauration immobilière, déplacements de proximité)
- Développer la zone d'activités des Pyrénées dans une logique de mixité des activités économiques.

1.3 Préserver l'activité agricole

- Contribuer à la viabilité économique des exploitations agricoles
 - Diversifier l'activité agricole en développant une agriculture de proximité et filières courtes
 - Permettre un complément d'activités (liés aux loisirs et à l'hébergement touristique)
 - Prendre en compte l'évolution des usages au sein des espaces agricoles et naturels : permettre le changement de destination tout en veillant à ne pas compromettre les exploitations en place

AXE 2 | PRÉSERVER ET VALORISER LES RICHESSES NATURELLES ET PATRIMONIALES DE SALIES-DE-BÉARN

Le projet de la ville de Salies-de-Béarn repose sur une volonté de **préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de la commune**. En effet, ces richesses font parties de l'identité du territoire Il convient donc de les souligner.

2.1 Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers

- Préserver les réservoirs de biodiversité : cours d'eau, zones humides et principaux boisements constitutifs de la TVB.
- Maintenir des corridors écologiques :
 - Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité
 - Renforcer et conserver les espaces de nature en ville et dans les nouvelles opérations d'urbanisation
- Favoriser la pérennisation des activités présentes et préserver les espaces productifs agricoles (constructions et aménagements nécessaires aux exploitations)
- Valoriser et poursuivre la requalification des entrées de ville et de la traversée du centre :
 - Maintenir le caractère rural et naturel des aménagements et des espaces publics (végétation persistante dans tous les espaces libres, plantations dans les espaces délaissés).
 - Structurer et améliorer l'image des entrées et traversées de bourg en affirmant la présence du végétal et la visibilité des éléments de patrimoine

2.2 Adapter l'urbanisation aux risques et préserver les ressources dans la limite des compétences de la commune

- Réduire la vulnérabilité de la population exposée aux risques dans la limite des compétences de la commune
- Permettre le développement de l'urbanisation en dehors des zones soumises aux risques naturels
- Préserver le fonctionnement des secteurs favorisant la régulation hydraulique (ripisylves, zones humides, haies bocagères et bosquets)
- Poursuivre la politique de préservation et de gestion de l'eau dans la limite des compétences de la commune
- Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en mettant en place une gestion des eaux pluviales (bassins de rétention et noues végétalisées, récupération des eaux de pluie...).

2.3 Préserver et valoriser les paysages, contribuant au cadre de vie

- Maintenir la diversité des paysages entre vallée agricole et collines bocagères
- Sauvegarder des points de vue sur le grand paysage en évitant la privatisation ou la fermeture des perspectives par l'urbanisation
- Identifier et localiser les éléments remarquables naturels en vue de les protéger
- Traiter qualitativement les franges urbaines et les fronts bâtis, pour une transition douce entre espaces urbanisés et naturels

2.4 Préserver et valoriser les éléments de patrimoine

- Préserver le patrimoine vernaculaire représentatif de l'identité locale et les vestiges archéologiques.
- Pérenniser et valoriser le patrimoine bâti par la restauration/réhabilitation, en autorisant le changement de destination de bâtiments situés en zone agricole ou naturelle

AXE 3 | MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

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**, aujourd'hui confronté à un affaiblissement de son poids démographique.

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 afin de répondre aux besoins de la population existante et des futurs arrivants.

3.1 Reconquérir le centre ancien

- Enrayer la hausse de la vacance, en particulier dans le centre ancien : une action volontariste de réhabilitation du parc ancien pourra être menée avec un dispositif adapté (de type OPAH) dans la limite des compétences de la commune
- Favoriser la réhabilitation des logements vétustes et dégradés dans la limite des compétences de la commune
- Faciliter la conduite d'opérations de renouvellement urbain et la reconversion d'îlots bâtis

3.2 Prévoir une extension mesurée dans le centre et dans certains quartiers périphériques ciblés

- Prévoir des zones d'extension mesurée en continuité des espaces urbanisés du centre et en évitant de pénaliser l'agriculture
- Conforter certains quartiers historiques afin de proposer une offre en logements complémentaire
- Phaser le développement urbain en fonction de la capacité des réseaux

3.3 Proposer une offre diversifiée en logements pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population

- Développer une offre quantitative et qualitative de logements pour assurer la fluidité des parcours résidentiels et répondre aux attentes des salisiens :
 - Maintenir un équilibre entre accession à la propriété et logements locatifs
 - Diversifier la production de logements pour répondre aux attentes des différentes générations, notamment aux besoins des personnes âgées
- Diversifier les formes d'habitat : en développant des formes d'habitat économes en espace et en déplacement (petits collectifs, individuel groupé ou semi groupé) dans les secteurs les plus urbains et en produisant sur les secteurs plus ruraux des formes individuelles plus ou moins denses en fonction des contraintes d'implantation et d'intégration paysagère.
- Privilégier la production de logements locatifs sociaux à travers la réhabilitation du parc vacant dans le centre ancien
- Améliorer progressivement la desserte numérique du territoire et veiller à la desserte numérique dans les nouveaux projets d'aménagement

3.4 Organiser et sécuriser les déplacements

- Favoriser la circulation piétonnière du centre ancien
 - Poursuivre les aménagements réalisés dans le cadre de la mise en place d'une zone de rencontre
 - Prévoir des espaces de stationnement suffisants à proximité du centre
- Favoriser les mobilités douces
 - Développer le réseau de cheminements doux
 - Assurer la jonction de la voie verte
 - Assurer des perméabilités et des continuités de liaisons douces au sein des futurs sites d'urbanisation

AXE 4 | OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES

*Le projet de la ville de Salies-de-Béarn repose sur une volonté de **réduire la consommation des espaces naturels et agricoles**, qui se matérialise par des objectifs concrets à atteindre.*

- Favoriser la réutilisation des sites potentiels de renouvellement urbain en centre-ville et la reconquête des logements vacants : l'objectif est le réinvestissement d'environ 7 logements par an.
- Prioriser l'urbanisation dans les terrains libres au sein d'espaces déjà urbanisés afin de garantir un usage rationnel de l'espace
- Développer une part importante des nouvelles constructions d'habitat avec des formes plus compactes et plus économes en consommation foncière
- Limiter les besoins fonciers à vocation d'habitat à environ 7 hectares (densité moyenne de +/- 20 logements à l'hectare).
- Permettre le développement de l'activité économique sur environ 6 hectares.

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