De: Orthez immo <orthezimmo@gmail.com>
Envoyé: vendredi 26 septembre 2025 00:26
À: Enquete publique PLUI
Objet: PLUI (Mr dazet)

Mathieu DAZET

78 RUE SAINT GILLES 64300 ORTHEZ

Bonsoir, après vos observations lors de notre entrevue, et avoir essayé en vain de rencontrer Monsieur LAURENT dans le délais impartis...

J'ai pu en insistant m'entretenir ce jour avec le chargé de l'urbanisme de la cclo.

Je réitère donc ma position :

En urbanisme, la **mixité des fonctions** (habitat, commerce, artisanat, bureaux, équipements...) est un principe fort du Code de l'urbanisme, mais **il n'est pas automatique partout** : c'est bien le PLU(i) qui fixe, zone par zone, si cette mixité est possible ou non.

Je ne comprends donc pas bien à part par soucis de syntaxe, pourquoi mes observations n'ont pas été prises en compte lors de notre entrevue.

Après plusieurs échanges avec des personnes reconnues voilà ce que j'en retire :

1. La règle générale dans le Code de l'urbanisme

- L'article **L.101-2** du Code de l'urbanisme pose comme objectif d'intérêt général :

“La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.”

- Mais ce n'est qu'un **objectif**, pas une obligation systématique. Je veux donc que ça le soit.
- Chaque PLU(i) traduit cet objectif **à sa manière**, en définissant les zones (U, AU, A, N) et les usages autorisés ou interdits.

2. La zone urbaine à vocation résidentielle exclusive

- Dans une **zone U (urbaine) à vocation résidentielle exclusive**, le règlement du PLUi peut **limiter ou interdire** les autres fonctions (commerce, artisanat, bureaux, profession libérale).
- Exemple :
 - **Autorisé** : maisons, immeubles, résidences.
 - **Interdit** : commerce de détail, restaurants, ateliers, entrepôts.

- **Parfois toléré** : les professions libérales ou bureaux intégrés dans le logement (ex. médecin, avocat, ostéopathe).
- Ces interdictions s'appuient sur l'article **L.151-9** du Code de l'urbanisme, qui permet au règlement de fixer pour chaque zone :

“les destinations et sous-destinations des constructions et installations autorisées ou interdites.”

3. Ce qu'il faut surveiller dans le PLUi

- Les **tableaux de destinations** : ils précisent ce qui est “Autorisé / Interdit / Soumis à conditions” pour chaque zone.
- Les **sous-destinations** prévues par le Code (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, entrepôts, services publics, etc.).
- Si la parcelle est en “résidentielle exclusive”, elle ne pourra pas y installer un commerce ou des bureaux, sauf exception prévue même pour une profession libérale.
- Qui de l'intelligence artificielle qui va bouleverser le paysage professionnel et commercial

Observations à l'enquête publique – PLUi CCLO

Objet : Demande de recentrage de la mixité fonctionnelle sur l'hypercentre historique d'Orthez

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez, je souhaite formuler les observations suivantes, centrées sur l'avenir de l'hypercentre historique d'Orthez.

1. Une situation de dévitalisation critique

Le centre historique d'Orthez connaît un état de vacance commerciale sans précédent :

- de nombreux locaux sont inoccupés, mais une exode vers la périphérie a été orchestrée et est intolérable compte tenu du discours de façade répété sur la priorité de la revitalisation.
- Des locaux sont impossibles à louer, même à des loyers dérisoires,
- le tissu économique et social du centre-ville est en état de véritable “mort cérébrale”.

2. La mixité fonctionnelle doit être réservée à l'hypercentre

Conformément aux objectifs posés par l'article **L.101-2 du Code de l'urbanisme** (diversité des fonctions urbaines, revitalisation des centralités, lutte contre l'étalement urbain), il est impératif que le PLUi :

- **Autorise sans restriction la mixité des fonctions dans l'hypercentre historique** (habitat, commerces, bureaux, professions libérales, services).
C'est le seul levier crédible pour permettre un réinvestissement et un retour de la vie urbaine dans le centre.
- **Restreigne cette mixité dans les zones résidentielles périphériques**, où l'implantation de professions libérales et d'activités de service détourne la demande et vide encore davantage le centre historique.
Il est incohérent d'encourager l'installation d'activités dans des quartiers strictement résidentiels alors que l'offre commerciale et tertiaire du centre est largement sous-occupée.

3. Un équilibre évolutif mais nécessaire dès aujourd'hui

Il est admis que le PLUi pourra faire l'objet d'une **révision ou d'une évolution dans 6 à 9 ans**. Toutefois, à ce stade, maintenir l'ouverture déloyale notamment en des zones résidentielles aux professions libérales reviendrait à condamner définitivement l'hypercentre, qui doit au contraire bénéficier de règles plus attractives et exclusives.

La périphérie a vu accueillir dans les derniers mois, tout un tas d'activités de service n'ayant rien à faire en périphérie compte tenu de la pseudo politique de revitalisation du centre que les politiques brandissent à chaque occasion avec une réalité sur le terrain totalement différente, les administrations sont absentes dans ce dossier.

4. Conclusion

Je demande donc que le PLUi soit modifié de la manière suivante :

- garantir la **mixité totale des fonctions** dans le périmètre de l'hypercentre historique d'Orthez,
- limiter cette mixité dans les zones résidentielles périphériques (usage d'habitation strict) , afin de préserver la cohérence urbaine et d'inciter à la réoccupation des locaux vacants du centre.

Une telle orientation correspond à l'esprit et à la lettre du Code de l'urbanisme, tout en répondant à l'intérêt général de revitalisation d'Orthez et de son territoire.

Il m'a été dit ce jour que « *l'OPAH suffit* » pour revitaliser le centre ..

Seul le **zonage du PLUi** peut décider d'interdire les professions libérales en périphérie pour obliger leur retour en hypercentre.

- La **MACS** comme mentionné par téléphone démontre par la pratique que limiter strictement les activités dans les zones résidentielles permet de **sauver et de dynamiser les centres villes**.
- Je le sais, j'y ai participé, j'ai effectué des démarches d'installation et ai pu au contact de ma clientèle saisir toute la portée de cette superbe initiative.
- J'ai d'ailleurs vu en 1 an le centre-ville de Capbreton se métamorphoser : piétonnisation, revitalisation préemption , rénovation, végétalisation.
- À Orthez, la **vacance massive des locaux du centre** rend indispensable une telle règle.
- L'argument de l'OPAH est **hors sujet** : l'OPAH agit sur le logement, pas sur la mixité fonctionnelle. Elle ne remplit donc pas les objectifs du Code de l'urbanisme (**L.101-2 : diversité des fonctions, lutte contre la vacance, vitalité des centres**).
- ORT, action coeur de ville (orthez brille par son absence) , Fisac, vous cochez rarement les cases de ces dispositifs.. souvent très éloigné (comme l'anah) du réel (financier, aléas, taxes etc ..)

Je vous remercie donc de prendre en compte ces observations dans le rapport d'enquête publique.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Mathieu DAZET

*Ps :Dans plusieurs communes de la **Côte d'Azur**, communes dans lesquelles exercent certaines de mes connaissances et anciens confrères, des secteurs pavillonnaires sont classés en zone « **UH – habitat exclusif** » → **seule destination autorisée = habitation**, interdiction des bureaux et professions libérales (sauf dérogation très ponctuelle type cabinet médical si absence d'offre en centre).*

*Le Conseil d'État a confirmé que le règlement peut **limiter ou interdire** les professions libérales en zone d'habitation si cela figure clairement dans les règles écrites, dès lors que l'objectif est cohérent (préserver le caractère résidentiel, vitalité du centre).*

*Le Conseil d'État a plusieurs fois confirmé la légalité de ces interdictions quand elles sont justifiées par un **objectif d'urbanisme cohérent** :*

- **CE, 18 mars 1998, Commune de Saint-Lunaire, n° 162124 :**
Le PLU peut interdire certaines activités (ici commerciales) dans des zones d'habitation afin de préserver leur caractère résidentiel.

- **CE, 3 juillet 1998, Commune de Saint-Laurent-du-Var, n° 172021 :**
Confirmation qu'un règlement peut **réserver une zone à l'habitat exclusif**, à condition que ce soit justifié par l'équilibre urbanistique.
- **CE, 30 mars 2005, Commune de la Trinité-sur-Mer, n° 263406 :**
L'interdiction d'activités dans certaines zones résidentielles a été jugée légale car visant à **protéger la vocation résidentielle et éviter les nuisances, gérer le stationnement etc..**

Enfin, sur mes autres points abordés :

Aucune règle actuelle ne vise à retrouver des parcelles végétalisées en centre-ville, certaines verrues si préemptées et détruites permettraient de retrouver la typologie d'antan et répondre aux combats de demain, ainsi qu'apporter à la population (toujours plus parquée dans des copropriétés sans extérieurs et notamment les enfants), d'avoir des lieux végétalisés extérieurs, des lieux de jeux sécurisés et partagés.

Je m'en étonne donc également.

Même observation sur les parkings qui est un enjeu majeur et de l'habitabilité à long terme dans le centre mais aussi pour beaucoup (malheureusement) du commerce :

- Le PLUi peut **imposer des places de parking obligatoires** lors des divisions (parcelles ou immeubles), ou des sommes à payer afin de compenser ce non apport et que la mairie puisse , elle même créer des projets.

- Ces obligations sont fixées **zone par zone**

Nous avons l'exemple concret actuellement avec un changement de destination d'un garage place brossers non demandé, pourtant accepté par l'urbanisme d'Orthez, financé en partie par des aides cclo ..

- Lunaire .. un recours sera donc fait sur ce projet le délais courant encore dû à un panneau non réglementaire, information communiquée à l'urbanisme avec une réponse apportée absurde ..

- De manière générale : la plupart des maisons de villes ont disparu au profit de logements inadaptés à la demande, nous arrivons d'ailleurs à un seuil critique tant sur la disponibilité, que sur les prix affichés aberrant pour certaines petites surfaces..

- Dès lors , si les orientations politiques actuelles perdurent au profil de la périphérie, il faudra dès lors autoriser les anciens locaux inlouables du centre, à devenir des lieux d'habitation, les propriétaires n'étant pas des vaches à lait devant répondre sur leur deniers (en taxant potentiellement encore notamment la vacance locative qu'eux mêmes créés) à des choix et des orientations politiques hors sol et inaudibles.

- Ce plui doit faire cesser une hypocrisie insoutenable.

Merci

--

Mathieu DAZET
Directeur d'Agence
ORTHEZ Immobilier adhérent FNAIM
<http://www.orthezimmo.fr>