

HOUNIE Jean-François

De: Angel <A.MURCIA@auditadour.fr>
Envoyé: jeudi 25 septembre 2025 20:38
À: Enquete publique PLUI
Objet: RE: PLUI CCLO - secteur orthez
Pièces jointes: OAP 12 « DARRACQ » ORTHEZ - ET ANGLE AV DES TILLEULS D947.docx; OAP 12 « DARRACQ » ORTHEZ.docx; 1 Terrain FEBUS DARRACQ.pdf; Parcelle cadastrée section E n°1308.docx; TERRAIN CASTETARBE Parcelle cadastrée section E n° 1308.docx; COURRIER COMMISSAIRE ENQUETEUR.pdf

Bonjour

Je vous prie de trouver en pièce jointe un courrier à destination du Commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique portant sur le PLUI de la CCLO.

Bien cordialement

Angel MURCIA

De : Enquete publique PLUI <enquete-publique-plui@cc-lacqorthez.fr>

Envoyé : mercredi 24 septembre 2025 12:08

À : Angel <A.MURCIA@auditadour.fr>

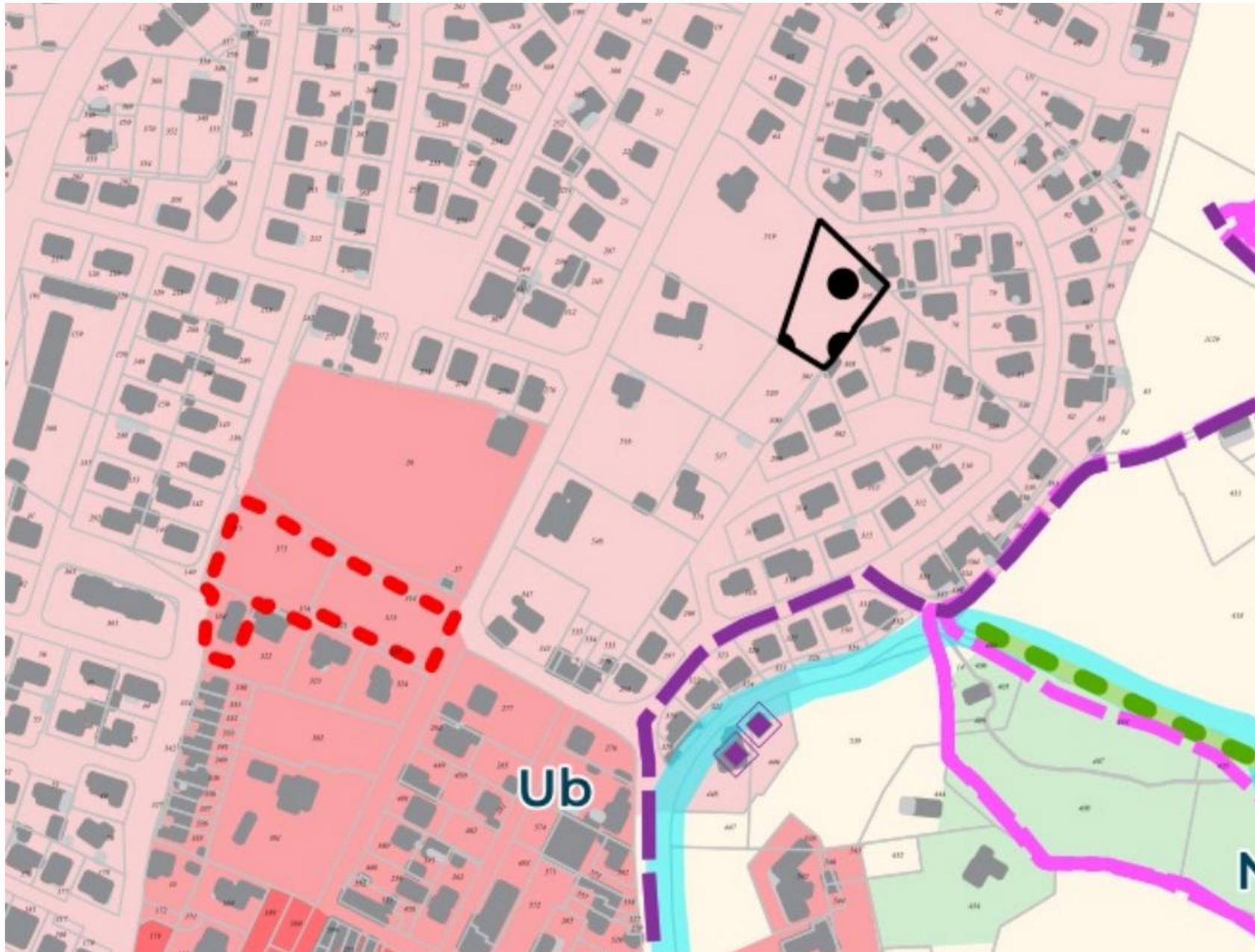
Objet : Réponse automatique : PLUI CCLO

La commission d'enquête publique du PLUI de la CC Lacq-Orthez accuse de la bonne réception de votre courriel.

Cette adresse mail fonctionnera sur la durée de l'enquête publique du 18 août 2025 à 9h jusqu'au 26 septembre 2025 à 17h.

Toute demande parvenant après cette date et horaire ne sera pas prise en compte.

TERRAIN STADE DARRACQ



OAP 12 « DARRACQ » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Darracq » de la commune d'Orthez propose l'accueil de nouveaux habitants au sein de la trame urbaine de la commune, complétant une zone à la vocation résidentielle affirmée. En intégrant ce projet d'aménagement, la commune répondra aux objectifs d'accueil d'habitants et de logements du PADD, tout en participant à la densification du tissu urbain existant. Proche des services et des commodités, cette OAP propose aux futurs arrivants un cadre de vie idéal.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située le long de la rue Edmond Rostand, rejoignant la rue Lamartine et l'Avenue du Corps Franc Pommies. Située à 600 mètres de l'école maternelle « Chaussée de Dax » et de la gendarmerie, elle est entourée de parcelles à vocation résidentielle. Au nord de la zone de projet se trouve un terrain de sport municipal.

L'accès à la zone se fait par la rue Edmond Rostand au nord et par la rue Alfred de Vigny à l'ouest, les accès créés devront être mutualisés.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une friche. Il est classé en zone urbaine (Ub).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP répond à un objectif de comblement des dents creuses au sein de la trame urbaine. Cet espace avait été repéré comme une potentielle « poche d'urbanisation » lors des études de densification réalisées pour le PLUi. Elle bénéficie donc de la proximité des équipements et des services, d'un cadre résidentiel existant, et des accès requis. Les accès devront par ailleurs être mutualisés pour desservir au moins deux constructions chacun.

Elle permettra d'accueillir 10 nouveaux logements, répondant ainsi aux objectifs du PADD. Ces logements se répartiront entre des habitats mitoyens et des habitats groupés ou en bande.

Densité de la zone :

La zone est d'une surface de 5 322 m² soit environ 0,5 hectare, pour une densité de 18,8 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 20,5 logements par hectare.

Mesures particulières :

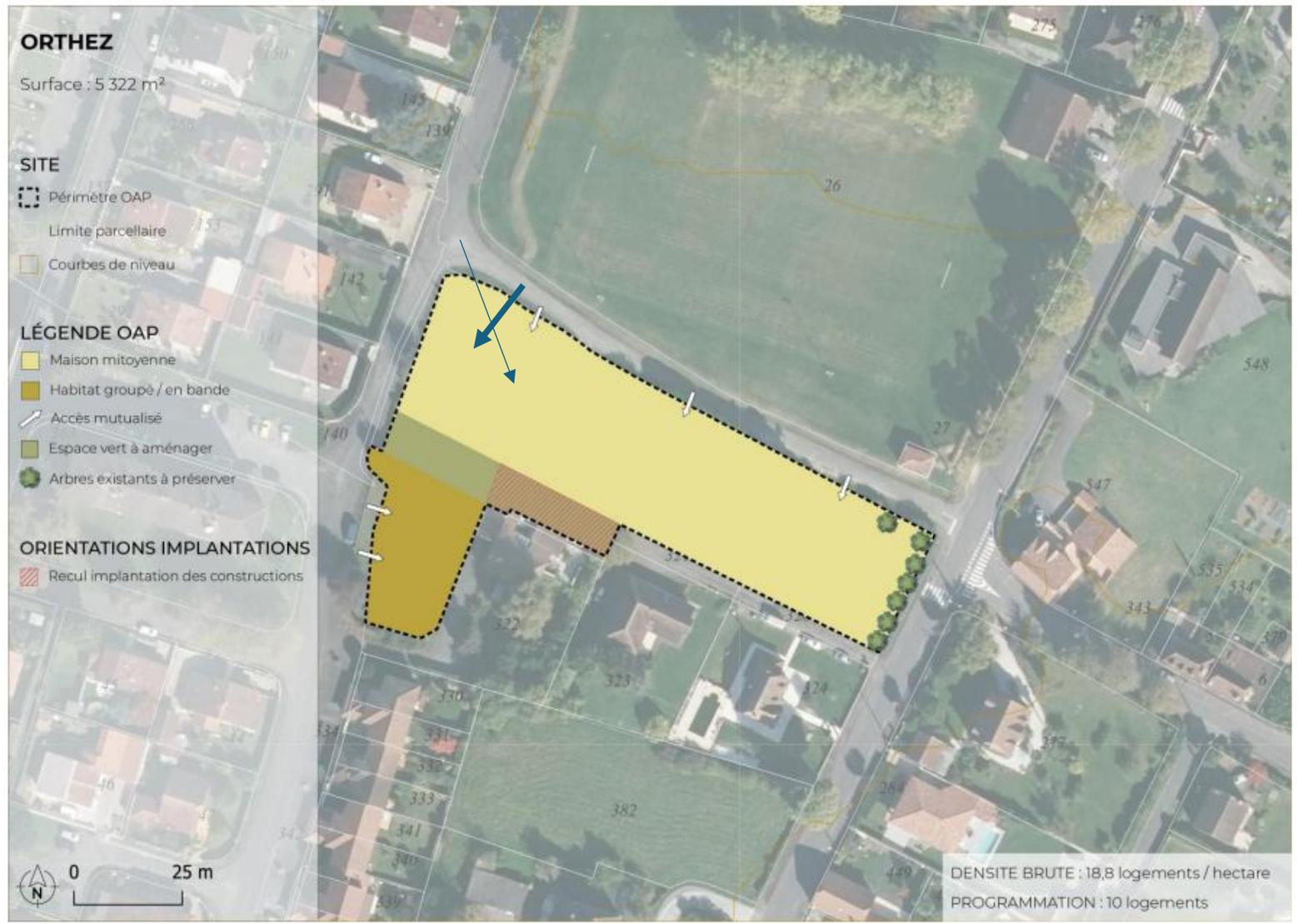
Une zone de retrait des constructions située au sud-ouest de la zone de projet devra être respectée afin de respecter une distance appréciable par rapport aux logements existants.

Des arbres présents sur le terrain à l'est devront être conservés.

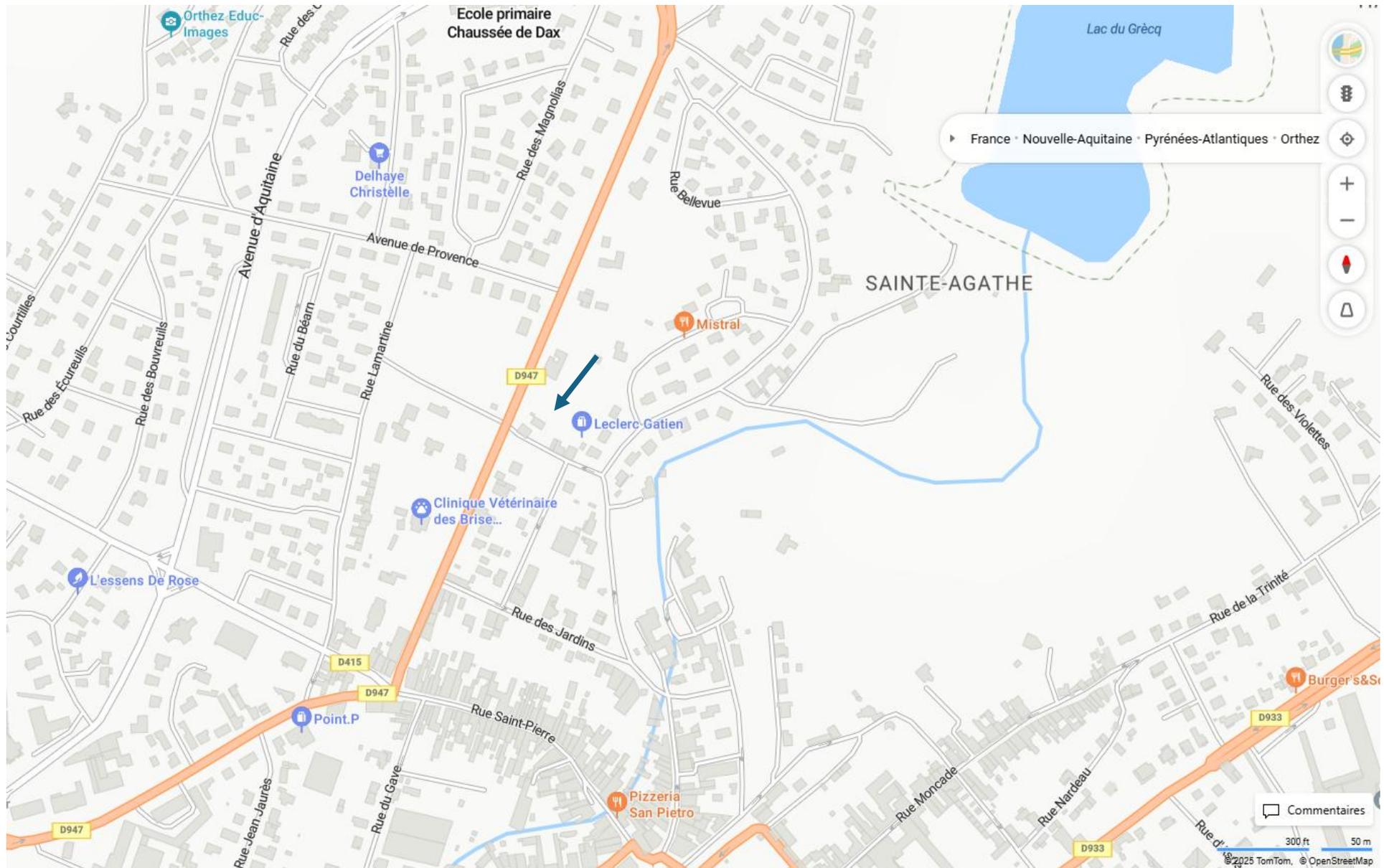
Le traitement paysager de cette OAP prévoit la création d'un espace vert entre les deux zones présentant des typologies de logements différentes.

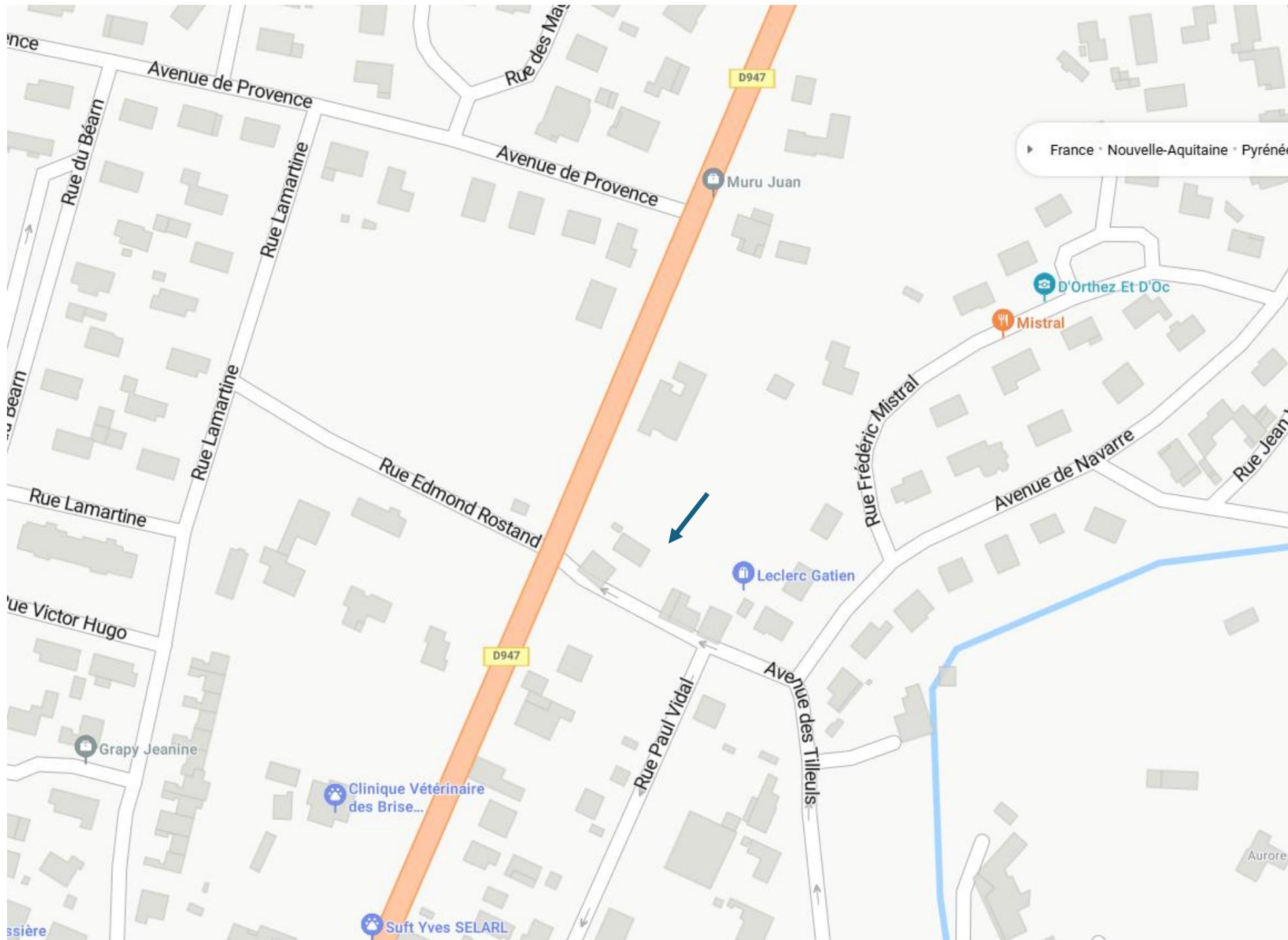
La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle et s'intégrer dans un aménagement ou un traitement paysager tel que la mise en place de noues, d'un bassin de récupération végétalisé (liste non exhaustive) afin de limiter les rejets dans le réseau. En cas d'impossibilité technique (capacité des sols à démontrer) la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site prioritairement (bassin d'orage) avant un rejet régulé vers le réseau public s'il existe.





TERRAIN CHAUSSEE DE DAX – ANGLE AVENUE DES TILLEULS ET D947 LOTS 547 ET 343







ORTHEZ

Surface : 5 322 m²

SITE

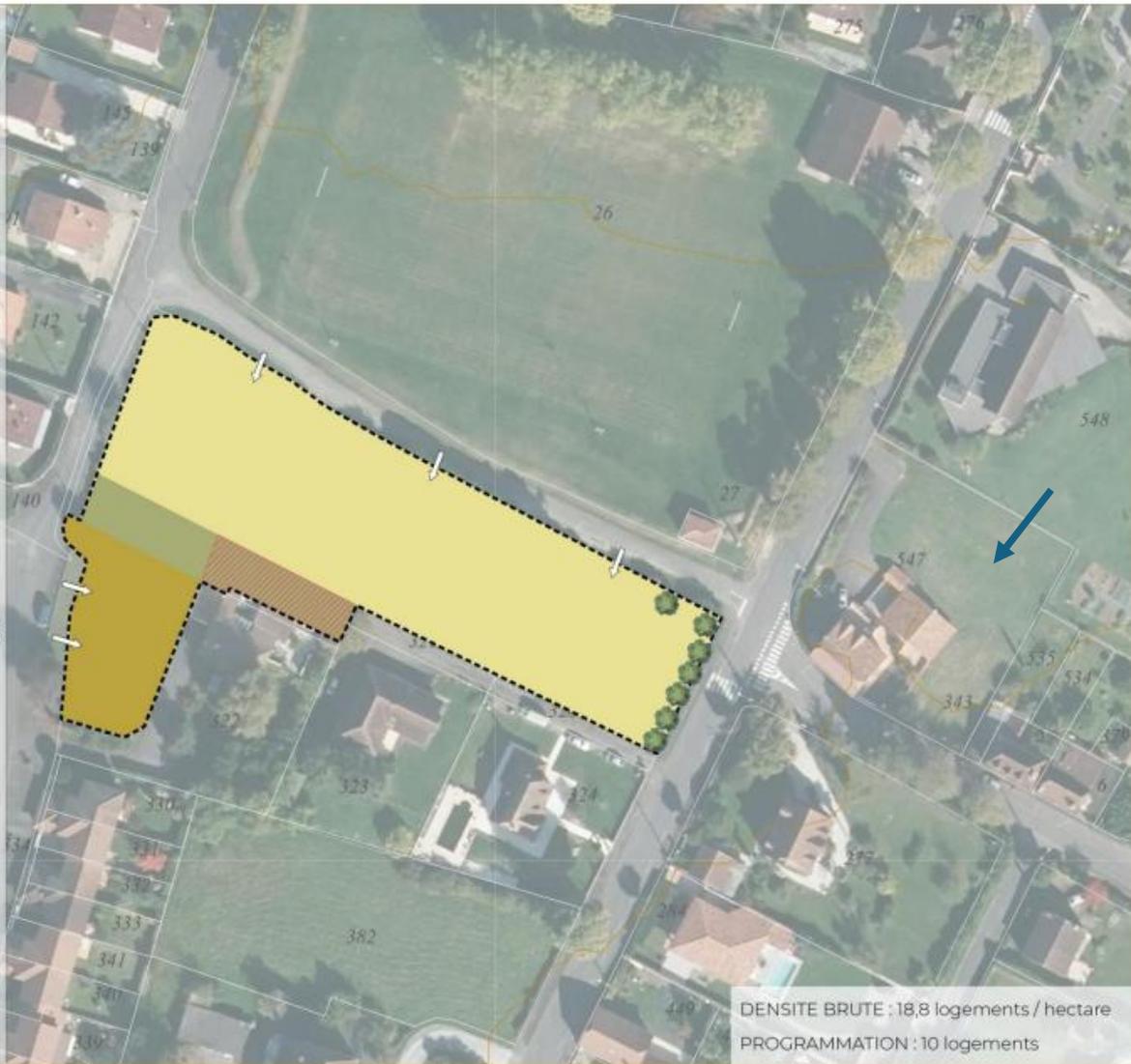
- ▭ Périmètre OAP
- ▭ Limite parcellaire
- ▭ Courbes de niveau

LÉGENDE OAP

- ▭ Maison mitoyenne
- ▭ Habitat groupé / en bande
- ↗ Accès mutualisé
- ▭ Espace vert à aménager
- 🌳 Arbres existants à préserver

ORIENTATIONS IMPLANTATIONS

- ▭ Recul implantation des constructions



DENSITE BRUTE : 18,8 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP 12 « DARRACQ » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP «Darracq» de la commune d'Orthez propose l'accueil de nouveaux habitants au sein de la trame urbaine de la commune, complétant une zone à la vocation résidentielle affirmée. En intégrant ce projet d'aménagement, la commune répondra aux objectifs d'accueil d'habitants et de logements du PADD, tout en participant à la densification du tissu urbain existant. Proche des services et des commodités, cette OAP propose aux futurs arrivants un cadre de vie idéal.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située le long de la rue Edmond Rostand, rejoignant la rue Lamartine et l'Avenue du Corps Franc Pommies. Située à 600 mètres de l'école maternelle « Chaussée de Dax » et de la gendarmerie, elle est entourée de parcelles à vocation résidentielle. Au nord de la zone de projet se trouve un terrain de sport municipal.

L'accès à la zone se fait par la rue Edmond Rostand au nord et par la rue Alfred de Vigny à l'ouest, les accès créés devront être mutualisés.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une friche. Il est classé en zone urbaine (Ub).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP répond à un objectif de comblement des dents creuses au sein de la trame urbaine. Cet espace avait été repéré comme une potentielle « poche d'urbanisation » lors des études de densification réalisées pour le PLUi. Elle bénéficie donc de la proximité des équipements et des services, d'un cadre résidentiel existant, et des accès requis. Les accès devront par ailleurs être mutualisés pour desservir au moins deux constructions chacun.

Elle permettra d'accueillir 10 nouveaux logements, répondant ainsi aux objectifs du PADD. Ces logements se répartiront entre des habitats mitoyens et des habitats groupés ou en bande.

Densité de la zone :

La zone est d'une surface de 5 322 m² soit environ 0,5 hectare, pour une densité de 18,8 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 20,5 logements par hectare.

Mesures particulières :

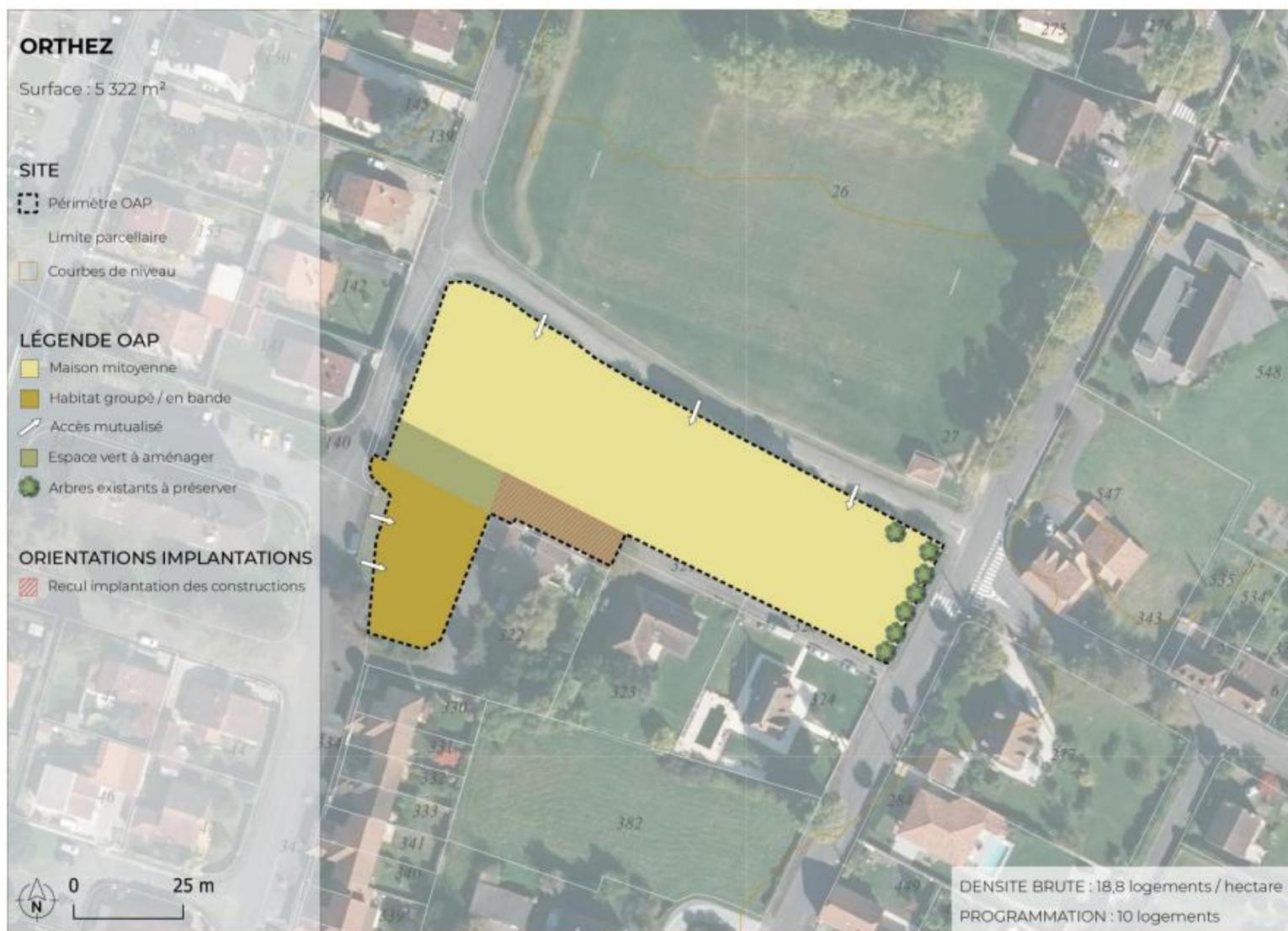
Une zone de retrait des constructions située au sud-ouest de la zone de projet devra être respectée afin de respecter une distance appréciable par rapport aux logements existants.

Des arbres présents sur le terrain à l'est devront être conservés.

Le traitement paysager de cette OAP prévoit la création d'un espace vert entre les deux zones présentant des typologies de logements différentes.

La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle et s'intégrer dans un aménagement ou un traitement paysager tel que la mise en place de noues, d'un bassin de récupération végétalisé (liste non exhaustive) afin de limiter les rejets dans le réseau. En cas d'impossibilité technique (capacité des sols à démontrer) la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site prioritairement (bassin d'orage) avant un rejet régulé vers le réseau public s'il existe.





Rue

Edmond

a

315

375

b

La Sair

321

5B

374

Rue

140

0 10 20

30

PLAN DE MASSE
éch. = 1/250



Parcelle cadastrée section E n°1308

478 Chemin de tache – 64300 ORTHEZ





> Centrer sur la commune
> Centrer sur la feuille

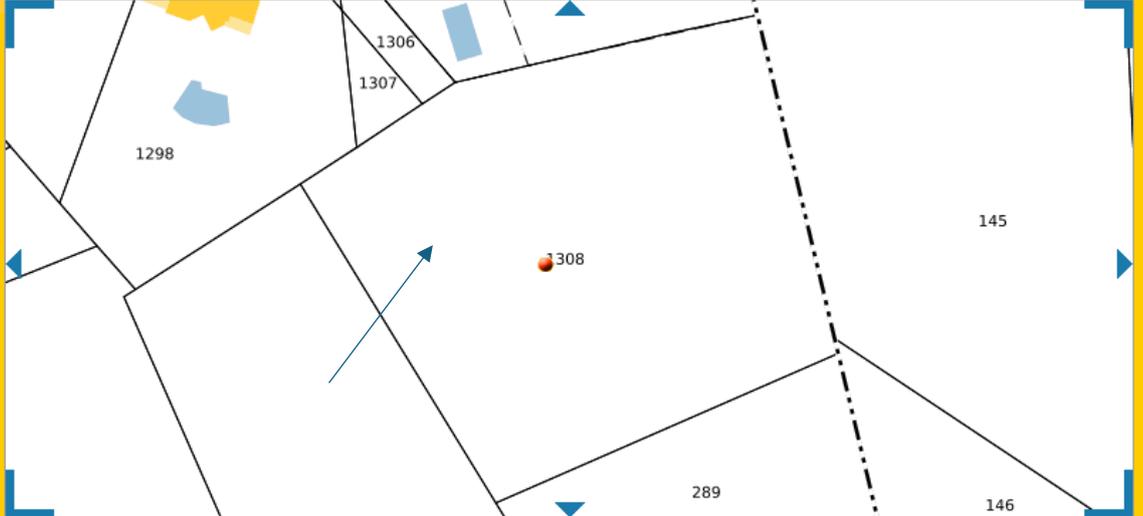


Système
RGF93CC43
X : Y :

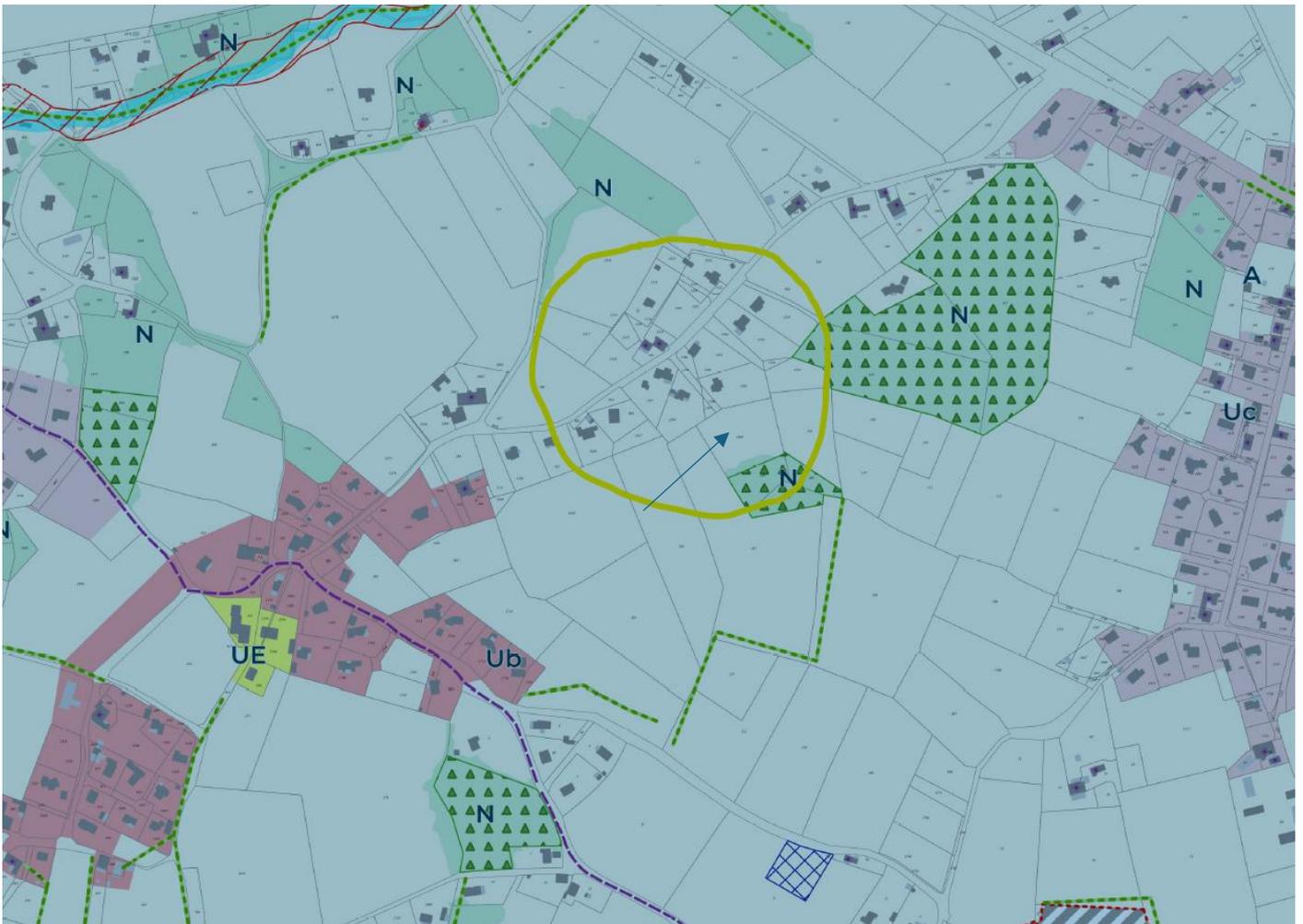
> Mémoriser ce zoom
> Zoom mémorisé
> Zoom précédent
 Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

outils simples outils avancés

S'informer
Imprimer
Légendes



> Coordonnées en projection : RGF93CC43 X=1392448.28 ; Y=2262086.98
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 29' 46" N - 0° 48' 14" O) - Latitude = 43.496201 N - Longitude = 0.803969 O
▶ Veuillez cliquer sur le plan, maintenir cliqué et faire glisser votre souris pour déplacer la carte.



Parcelle cadastrée section E n°1308

478 Chemin de tache – 64300 ORTHEZ





> Centrer sur la commune
> Centrer sur la feuille

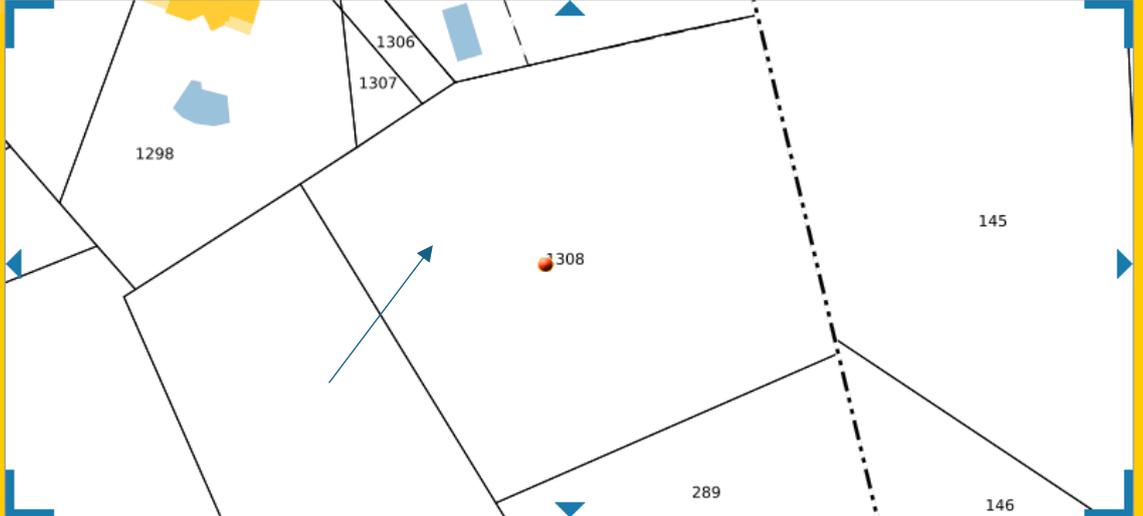
Systeme
RGF93CC43

X: Y:

> Mémoriser ce zoom
> Zoom mémorisé
> Zoom précédent

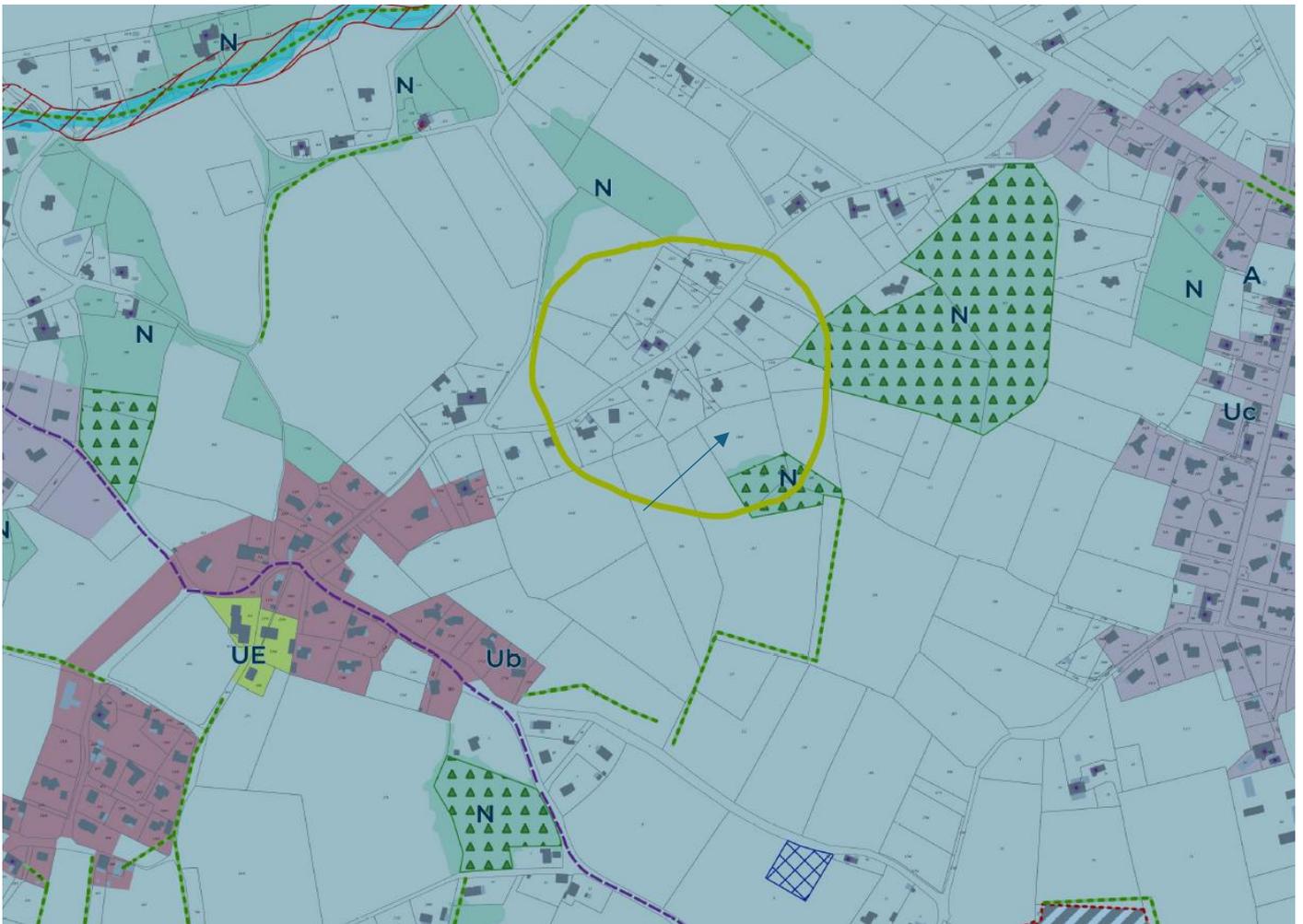
Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

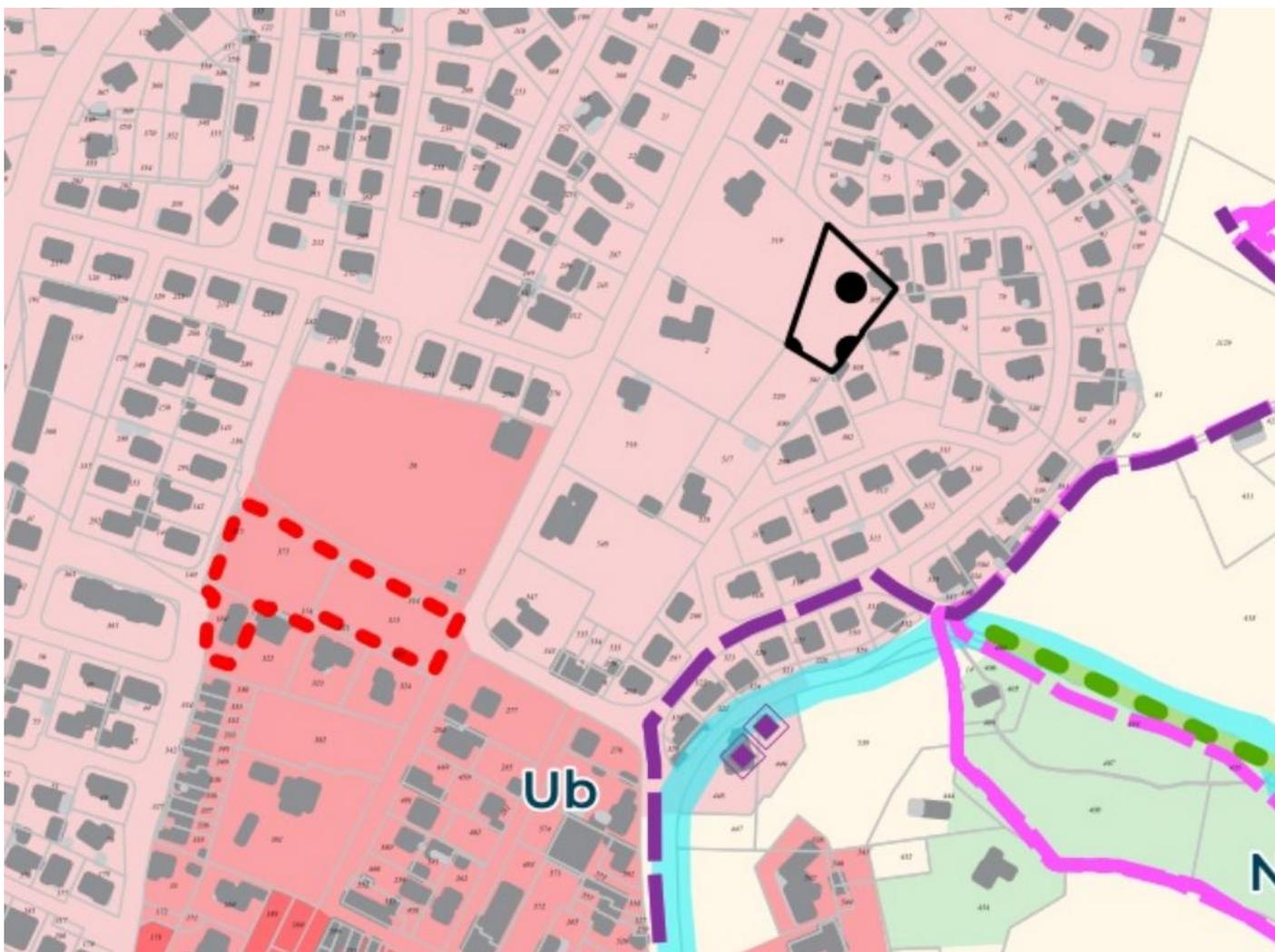
- outils simples
- outils avancés
- S'informer
- Imprimer
- Légendes



> Coordonnées en projection : RGF93CC43 X=1392448.28 ; Y=2262086.98
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 29' 46" N - 0° 48' 14" O) - Latitude = 43.496201 N - Longitude = 0.803969 O

► Veuillez cliquer sur le plan, maintenir cliqué et faire glisser votre souris pour déplacer la carte.





En zone Ub(rose foncée) ----- Zone oap voir zone darracq page 202

Zone Uc

Monsieur Murcia Angel
478 Chemin de Tache
64300 orthez
a.murcia@auditadour.fr 0674905048

Monsieur Le Commissaire Enquêteur

Objet : Projet PLUI CCLO

Orthez, le 24 septembre 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Etant propriétaire de certains terrains sur la commune d'Orthez, je souhaiterais connaître l'impact des changements que le PLUI en projet apportera aux terrains concernés.

Les lots sont les suivants :

➤ **Terrains à l'angle de la chaussée de Dax d947 et l'Avenue des Tilleus ; Les lots concernés sont le 547 et le 343**

- Sur ces parcelles figurent 2 constructions
- Il reste une surface d'environ 750 m2

Pouvez vous me confirmer que sur le terrain restant (environ 750 m2) une construction est possible ?

-
- **Terrain situé à l'OAP 12 « Darracq » Rue Edmond Rostant parcelles 315 / 375 et 374**
 - Le terrain concerné figure en zonz rose foncé (Ub)et des traits rouges ont été tracés autour
 - Ce terrain fait apparemment parties des site repérés pour des constructions permettant d'accueillir de nouveaux logements

En principe aucun changement n'est prévu sur ce site. Pouvez-vous me confirmer ?

➤ **Parcelle cadastrée section E n°1308, 478 Chemin de Tache à Castétarbe – section E N)1308**

- Terrain en fiche depuis 1985 (que je sache mais surement avant).
- Aucune activité agricole.
- Aucun morcellement de parcelle agricole
- Aucun impact ni modification d'accès aux voies publiques (pas de sorties à créer

- Equipements de déserte existants – réseaux accessibles – pas d’infrastructure à créer car desservi par le chemin de tache
- Utilisation agricole impossible : Terrain trop petit (5000m) et enclavé – seul accès par le lotissement – entoure de talus donc pas d’accès latéraux
- Micro-espace boisé voisin non impacté
- Etude d’assainissements non collectif faite en 2012 par le syndicat de GRECHEZ

Ce terrain étant enclavé et situe au bout de l’accès du lotissement existant, ne peut-il pas revêtir la qualité de terrain à bâtir ?

A toutes fins utiles je vous joints les plans que j’ai pu extraire.

Je vous remercie de l’attention que vous porterez à ma requête et reste bien entendu à votre disposition pour toute entrevue

Veuillez agréer mes respectueuses salutations.



Angel Murcia