

De: Orthez immo <orthezimmo@gmail.com>
Envoyé: vendredi 26 septembre 2025 17:00
À: Enquete publique PLUI
Objet: Plui

Je souhaite formuler les observations suivantes concernant le projet de PLUi :

1. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle et sociale – vieillissement et accessibilité

Le règlement du PLUi indique que l'article "Mixité fonctionnelle et sociale" est "Sans objet". Or, le Code de l'urbanisme prévoit que le PLUi doit contribuer à la diversité des fonctions urbaines et sociales. Je demande que cet article soit réintroduit avec des règles opposables : maintien de la mixité habitat/activités, logements accessibles, et commerces de proximité dans les centralités.

De plus, le PLUi ne prend pas en compte le défi du papy-boom ni la question de l'accessibilité. Actuellement, les seniors sont de fait exclus de l'hyper-centre par manque d'offre adaptée. Je demande que le PLUi prévoise :

- la possibilité de réserver certains îlots ou opérations de renouvellement urbain à des programmes pour les personnes âgées (résidences seniors, logements adaptés, béguinages),
- l'amélioration de l'accessibilité (ascenseurs, rampes, cheminements piétons sécurisés),
- l'incitation réglementaire à créer du logement intergénérationnel et adapté en centre-ville, afin de maintenir une population vieillissante au cœur des bourgs premier acteur des achats de proximité.

2. Énergies renouvelables et patrimoine

Le PLUi interdit les panneaux photovoltaïques sur les bâtiments identifiés comme "bâti remarquable". Cette interdiction est trop large au regard des objectifs climat et PCAET. Je demande une autorisation encadrée (intégration architecturale, teintes adaptées, contrôle ABF en périmètre protégé), plutôt qu'une interdiction totale.

3. Opposabilité des documents graphiques

Les illustrations des OAP ne sont pas opposables. Je demande que les documents graphiques structurants (gabarits, fronts bâtis, trames paysagères, continuités écologiques) soient rendus partiellement opposables, afin d'assurer la cohérence entre projet et règlement.

4. ZAN et extension périphérique

Je demande que le PLUi limite l'ouverture à l'urbanisation périphérique (zones 1AU et 2AU) et privilégie le renouvellement urbain et la densification du centre-ville. Cela permet de respecter l'objectif de sobriété foncière et de revitaliser les centralités.

5. Rez-de-chaussée commerciaux obligatoires et accessibilité urbaine

Afin de lutter contre la vacance et maintenir la vitalité des centres-bourgs, je demande que sur certaines rues stratégiques (notamment les rues commerçantes historiques), les rez-de-chaussée soient réservés obligatoirement à des activités commerciales, artisanales ou de services, et non transformés en logements.

Je demande également que le PLUi prévoie :

- la recréation d'accès (garages ou parkings) en rez-de-chaussée là où ils ont disparu, afin d'améliorer la fonctionnalité du tissu urbain,
- la réouverture d'anciennes liaisons de rues aujourd'hui obstruées ou privatisées, par le biais d'outils d'urbanisme et d'expropriation si nécessaire, afin de restaurer une porosité urbaine, d'aérer les îlots et de favoriser l'accessibilité piétonne entre les rues.

6. Stationnement

Les obligations de stationnement doivent être revues à la hausse en périphérie (afin d'éviter les problèmes de congestion et de dépendance automobile mal gérée), mais revues à la baisse en centre-ville pour encourager la mobilité durable et libérer du foncier pour le bâti. Cette différenciation est indispensable pour être cohérente avec le PADD.

7. STECAL et zones ENR

Les secteurs spécifiques (STECAL, zones ENR) doivent être strictement encadrés : périmètres limités, insertion paysagère, évaluation environnementale obligatoire, afin d'éviter des dérives.

8. Patrimoine (PDA)

Les périmètres délimités des abords (PDA) créent des contraintes fortes pour les habitants. Je demande :

- une cartographie claire et facilement lisible,
- un guide pratique listant les travaux autorisés/interdits,
- des délais de traitement accélérés et garantis pour les demandes d'autorisation,
- ainsi que des mesures d'exonération fiscale (par exemple en taxe foncière ou en droits de mutation) pour compenser les contraintes imposées.

9. Risques (PPRI)

Je demande que le PLUi explicite mieux la prise en compte des risques (inondations, mouvements de terrain) en intégrant dans le règlement des prescriptions précises (cote plancher, interdiction d'ERP vulnérables, choix de matériaux adaptés)

Enfin ->

De nombreux immeubles en centre-ville constituent de véritables "verrues urbaines" présente dans le PLU : cassant la continuité architecturale. Ces immeubles, par leur état, nuisent à l'image de la ville et

Je demande que le PLUi identifie explicitement ces parcelles comme secteurs prioritaires d'intervention, par le biais d'emplacements réservés ou de zones d'aménagement ciblées, afin de permettre à la collectivité d'agir (rachat, expropriation si nécessaire, remise en valeur). Ces emplacements doivent ensuite accueillir des projets d'intérêt général : logements adaptés (notamment pour les seniors), équipements publics ou commerces en rez-de-chaussée.

L'objectif des prochaines municipales devraient être le label : plus beaux villages de France

11. Entrées de ville

Les entrées de ville ne sont pas du tout traitées dans le PLUi, alors qu'elles constituent l'image première perçue par les habitants, visiteurs et investisseurs. Leur état actuel – alignements disparates, zones commerciales sans qualité architecturale, publicités envahissantes, espaces déstructurés – détériore fortement l'attractivité touristique et l'image de la commune.

Je demande que le PLUi fixe des orientations précises pour retravailler les entrées de ville :

- renforcement de la qualité architecturale et paysagère,
- limitation de la publicité et des enseignes agressives,
- réorganisation des zones commerciales pour créer de vraies "portes urbaines",
- aménagement de cheminements, plantations et espaces publics pour embellir ces secteurs stratégiques.

12. Végétalisation et perméabilité en périphérie

Le PLUi met en avant les énergies renouvelables (comme le photovoltaïque), mais rien n'est prévu sur la végétalisation obligatoire et la gestion de l'eau en périphérie. Or, c'est bien la végétalisation massive et la perméabilité des sols qui feront la différence pour limiter les îlots de chaleur urbains, améliorer la qualité paysagère et répondre aux enjeux climatiques.

Je demande que le PLUi intègre des prescriptions claires et opposables :

- obligation de plantations d'arbres et d'espaces verts dans les zones périphériques,
- création de coulées vertes et trames végétales pour relier ces secteurs au centre,
- règles de perméabilité minimale des sols pour limiter l'imperméabilisation,
- obligation de végétalisation des parkings, toitures et abords des zones commerciales.

Ces mesures sont essentielles pour renforcer l'attractivité, améliorer le cadre de vie et répondre aux objectifs environnementaux, bien au-delà du seul recours aux panneaux photovoltaïques.

13. Maintien des administrations en hypercentre

Il paraît totalement incohérent que le PLUi affiche des ambitions fortes pour la revitalisation du centre (ZPAP, OAP, actions "cœur de ville"), tout en ne prévoyant aucune mesure pour maintenir les administrations publiques en hypercentre.

Or, ce sont précisément ces services qui créent un flux régulier d'usagers, soutiennent les commerces de proximité et garantissent la vitalité urbaine.

Le départ annoncé du service des eaux, après celui du service urbanisme, illustre cette contradiction. Ces transferts vers la périphérie vident progressivement le centre de ses fonctions administratives essentielles.

Je demande que le PLUi fixe clairement l'objectif de maintenir et renforcer les administrations en hypercentre, en prévoyant si besoin des emplacements réservés pour équipements publics dans le centre-ville, afin que les collectivités soient exemplaires dans la dynamique et rendre cohérente la stratégie affichée contradictoire à ce jour..

Mathieu DAZET