Madame Renée BEROT et ses enfants :
Monsieur Jean-Pierre BEROT
Madame Isabelle LASSALLE
Madame Laurence BEROT
847, Avenue Adrien Planté
64300 ORTHEZ
Tél. 06 58 76 29 23
berot-jp@sfr.fr

Orthez, le 11 avril 2024

Objet : Demande modification de zonage dans le cadre de l'élaboration du PLUI Lacq-Orthez

Monsieur le Maire,

Nous sommes propriétaires des parcelles situées 847, Avenue Adrien Planté à Orthez :

- Section BE n°96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103 et 104

Dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi sur notre territoire, nous souhaitons vous faire part de notre demande :

Sur le PLU actuel, ces parcelles sont classées en zone Uc. Nous demandons un changement de zonage vers la zone Uy pour l'ensemble de ces parcelles, ainsi que le retrait de la mention bâti rural protégé.

En effet, l'unité foncière, formée par l'ensemble de ces parcelles, se trouve enclavée dans la zone d'activité des Soarns, avec au Nord l'hypermarché et au Sud et à l'Est la zone commerciale.

Dans le cas où le zonage Uc et le classement seraient maintenus, nous nous trouverions dans une situation de rétention foncière subit, avec une propriété qui ne trouve plus sa place dans son environnement et qui en est de fait dévalorisée.

L'évolution du classement des parcelles et du bâti, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, nous permettrait en effet d'assurer la continuité commerciale de la zone, interrompue aujourd'hui par notre parcelle. Elle nous permettrait également de mettre en œuvre, sous réserve des autorisations d'urbanisme, un projet commercial compatible avec le reste de la zone.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à notre demande et de la réponse que vous saurez y apporter.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

(12)

LACQ ORTHEZ
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Le Président

Mesdames BEROT Renée et Laurence
Madame Isabelle LASSALLE
Monsieur Jean-Pierre BEROT
847 avenue Adrien Planté
64300 ORTHEZ

Mourenx, le 30 juillet 2025

**OBJET : VOTRE DEMANDE DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION PLUI**

**Nos réf.** : URB/BB/MZ

**Tél.** : 05 59 60 03 46

Mesdames, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation du projet d'élaboration du PLUi de la communauté de communes de Lacq-Orthez, vous m'avez fait part de vos observations.

Votre demande portait sur la modification de zonage des parcelles cadastrées BE 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103 et 104 situées sur la commune d'Orthez Sainte-Suzanne en zone Uc en zone à vocation économique avec le retrait de la mention bâti rural protégé.

Les parcelles référencées ci-dessus sont intégrées dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nommée « BEROT ».

Un avis favorable a été formulé à votre demande pour les parcelles BE 96, BE 97, BE 100 pour partie. Les parcelles ont été classées en zone urbaine à vocation économique mixte.

Les parcelles BE 98, BE 99, BE 101, BE 102 et BE 103 sont classées en zone urbaine. L'aspect extérieur du bâti selon les dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme sera à préserver.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,
Pour le Président et par délégation, le Vice-président, délégué au développement économique, au foncier et à l'urbanisme.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ 64150 MOURENX FRANCE

Jean-Marie BERGERET-TECQ

HÔTEL DE LA COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ
Rond-point des Chênes - BP 73
64150 Mourenx

Tél : 05 59 60 03 46
cc-lacqorthez.fr

# OAP 5 « BEROT » | ORTHEZ

*OAP SECTORIELLE – HABITAT / ACTIVITES ECONOMIQUES*

**Justification :**

L'OAP « Bérot » a pour objectif de densifier un secteur où deux habitations sont déjà installées. Proche des services et des équipements, situé au sein de la trame urbaine, cet aménagement comblera une dent creuse et ouvrira l'opportunité d'accueillir un ménage supplémentaire ainsi que la possibilité d'y ajouter une construction à vocation économique. L'évitement de l'étalement urbain et l'absence de consommation foncière en font un projet s'inscrivant dans les objectifs définis par le PADD.

L'objectif est également de pouvoir densifier la zone d'activité économique existante en proposant un espace pour l'implantation d'une entreprise à vocation artisanale ou commerciale.

**Localisation et accès à la zone :**

La zone de projet est située au croisement entre l'Avenue Adrien Planté ou RD817 et l'entrée de la zone industrielle Soarns Soleil. Le nord de la parcelle est concerné par l'emprise de l'enseigne Super U, tandis que l'ouest est occupé par les deux habitations existantes. L'accès au nouveau logement se fera par la voie existante, tandis que l'accès à la partie économique se fera par le nord, depuis la zone industrielle.

**Occupation du sol :**

Le secteur de l'OAP est actuellement un fond de parcelle habitée mais non exploité. Il est classé en zone urbaine (Ub) et en zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques (Uy2).

**Objectifs :**

La partie d'habitation projetée se situera en continuité directe des deux logements existants, au centre-ouest de la parcelle, et la zone à vocation commerciale et économique est à l'est.

Cette OAP permet de répondre à la fois à un enjeu de densification de la trame bâtie et de mixité des fonctionnalités. Tout en exploitant une dent creuse, elle prévoit la construction d'un logement supplémentaire, portant le nombre total de logements du secteur à 3 et d'une activité économique.

Le logement créé s'implantera au sud-ouest de la parcelle, en bordure de l'Avenue Adrien Planté. L'activité économique devra s'implanter à l'est du secteur et permettra le développement de la zone d'activité économique et commerciale existante.

**Densité de la zone :**

Le secteur de l'OAP est d'une surface de 13 015 m² soit environ 1,3 hectare pour une densité de 2,3 logements par hectare. Cette densité s'explique par la mixité de la zone, puisqu'une grande partie du secteur sera concernée par l'aménagement économique.

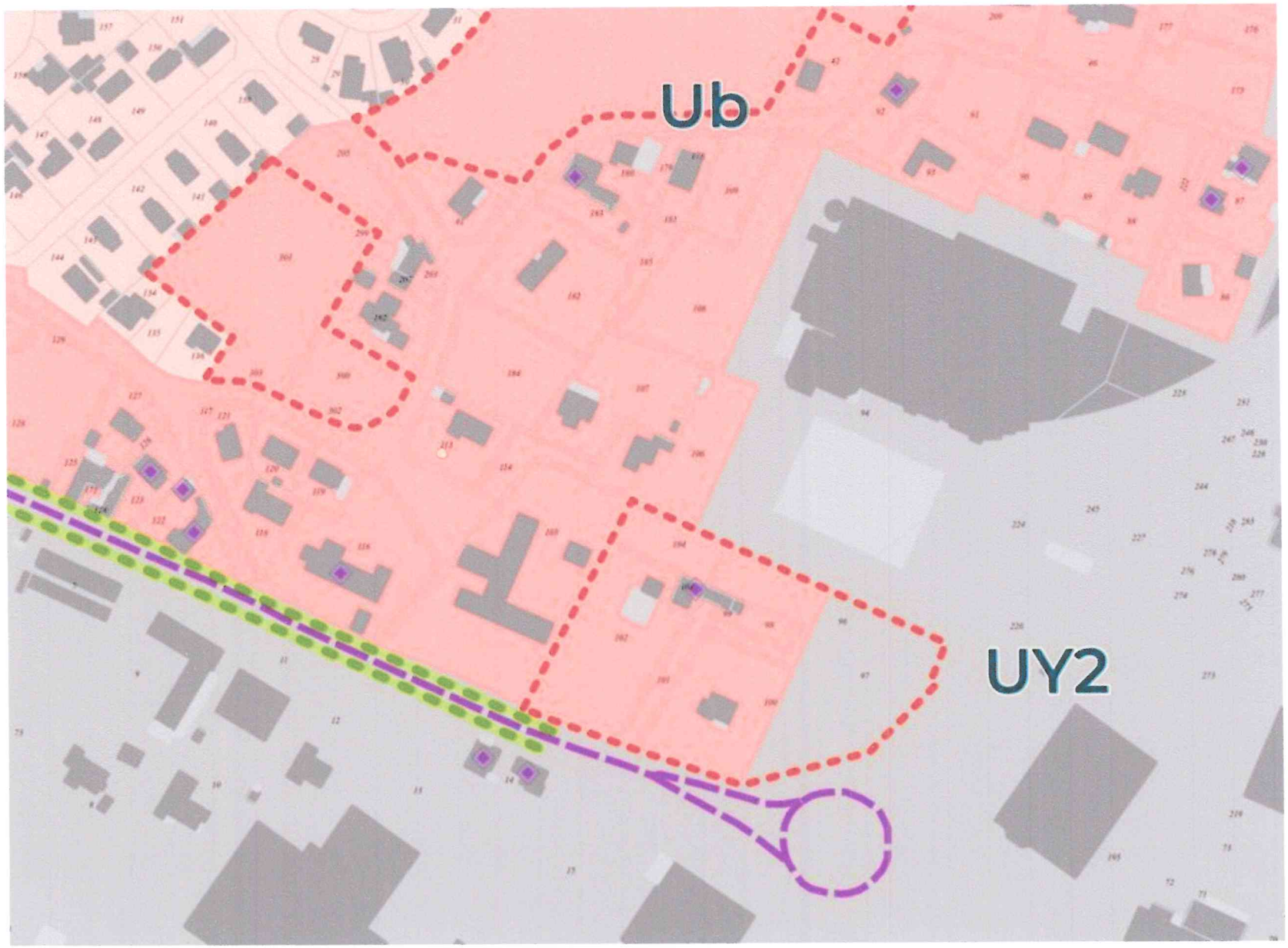
L'aménagement de l'OAP requiert la création d'un espace vert et d'une construction à vocation économique dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,8 hectare et la densité à 3,7 logements par hectare.

**Mesures particulières :**

Un espace vert au nord-ouest du secteur devra être aménagé, favorisant la séparation entre la zone économique existante et les habitations. Les arbres déjà présents devront être préservés et un alignement devra être intégré sur les bordures est et nord. Une frange végétale sera créée tout le long est du secteur résidentiel afin de manifester une rupture entre les deux occupations du sol. Deux strates de terrain seront définies grâce aux alignements d'arbres, une haute et une moyenne, afin d'éviter les conflits d'usage et les rencontres visuelles entre l'activité économique et les résidences.

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.

ORTHEZ
Surface : 13 015 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Zone économique / commerciale
Espace vert à aménager
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Voie de desserte existante
Accès mutualisé
DONNÉES INDICATIVES
Bâtiment existant
0
25 m
DENSITE BRUTE : 2,3 logements / hectare
PROGRAMMATION : 3 logements


Ub
UY2