

Contribution à l'Enquête publique – PLUi de la CCLO

Nom / qualité : DAZET Mathieu, Propriétaire et agent immobilier en hyper-centre d'Orthez

Adresse : 78 rue Saint-Gilles, 64300 Orthez

1) Matériaux et patrimoine

Le Code de l'urbanisme (art. L.151-18, ex-L.123-1) permet au PLU d'imposer un résultat esthétique, mais pas d'obliger l'usage d'un matériau précis. Le Journal officiel du Sénat (8 novembre 1984) et la jurisprudence (CE, 14 fév. 1994, Commune de Bouchemaine) rappellent qu'il est illégal d'imposer exclusivement le bois si des menuiseries alu ou PVC imitent parfaitement l'ancien.

■ Je demande que le PLUi d'Orthez aligne ses règles : exigence esthétique (formes, teintes, carreaux) oui, mais ouverture aux matériaux modernes qualitatifs.

2) Parkings et divisions de logements

Depuis 30 ans, aucune création de parking n'a accompagné la multiplication des divisions de maisons en appartements.

■ Le PLUi doit interdire toute division sans création de places de stationnement, recalculer les obligations et prévoir une redevance par logement créé sans parking.

3) Qualité des logements issus de divisions

De nombreux logements créés sont trop petits, mal isolés et inadaptés.

■ Le PLUi doit imposer des critères de qualité minimale : surfaces, performance énergétique, équipements adaptés, accessibilité pour séniors et personnes dépendantes.

4) Végétalisation et cadre de vie

La Place Saint-Pierre est trop minéralisée et a perdu son identité arborée.

■ Le PLUi doit rendre obligatoire la végétalisation : arbres d'alignement, murs végétalisés, parkings perméables et plantés.

5) Accessibilité et mobilité douce

De nombreux trottoirs sont impraticables et les pistes cyclables insuffisantes.

■ Le PLUi doit fixer des prescriptions d'accessibilité universelle, prévoir l'élargissement des trottoirs et développer un réseau cyclable continu et sécurisé, avec emplacements réservés aux livraisons.

6) Aménagements de voirie pour limiter la vitesse

La limitation à 30 km/h n'est pas respectée faute d'aménagements adaptés.

■ Le PLUi doit inclure des prescriptions : rétrécissements de chaussée, trottoirs élargis, chicanes, plateaux traversants, ralentisseurs (doudanes), zones piétonnes et de rencontre.

7) Commerces, fiscalité et centre-ville

Le centre d'Orthez se vide au profit de la périphérie.

■ Le PLUi doit :

- délimiter des linéaires commerciaux protégés ;
- limiter la concentration de kebabs/barbershops, épiceries de nuit, bars à chicha ;
- interdire la transformation des linéaires en logements ;

- diversifier l'offre (commerces de bouche, services essentiels) ;
- activer les leviers fiscaux avec une ORT : exonérations TFPB et CFE pour propriétaires rénovant/relouant, y compris SCI.

Mon exemple personnel démontre qu'en faisant implanter des professionnels qualifiés en hyper centre, les habitants doivent s'y déplacer. Beaucoup de clients me font part des contraintes qu'ils ont subies, les ayant contraints à partir en périphérie (notamment tous les prestataires de services). C'est inacceptable.

Les agences immobilières comme bancaires sont elles-mêmes amenées à disparaître à court terme (en physique), tant que les mandataires n'ont pas d'interdiction définitive d'exercer. Ceux-ci exercent illégalement une profession pourtant soumise à la loi Hoguet, et ont déjà modifié en profondeur le comportement client. Le Crédit Agricole avait d'ailleurs pris un local au Leclerc d'Orthez dans ce sens.

Enfin, ce PLUi n'a aucune vision sur la révolution de l'intelligence artificielle déjà en cours et son effet sur le commerce et les services, mutation lourde de conséquences pour les modèles économiques locaux, et une nouvelle fois non anticipée par les élus.

8) Revitaliser les commerces de proximité

Il ne reste qu'une seule boulangerie en centre-ville.

■ Le PLUi doit :

- interdire l'implantation en périphérie des commerces de proximité essentiels (boulangeries, boucheries, pharmacies, opticiens) ;
- réserver en centre-ville des locaux à ces activités ;
- prévoir des exonérations fiscales pour leur retour.

9) Clause de révision à 6 ans

Le Code de l'urbanisme prévoit une analyse tous les 9 ans.

■ Le PLUi doit prévoir une clause de révision obligatoire dans 6 ans, compte tenu de l'urgence (dévitalisation, vieillissement, transition écologique).

10) Encadrement des activités de services et professions libérales en zones résidentielles

Le Code de l'urbanisme (art. L.151-9 et L.151-18) permet de fixer les destinations et sous-destinations.

■ Le PLUi doit prévoir qu'en zones résidentielles :

- seule l'habitation soit autorisée ;
- services et bureaux recevant du public soient interdits ;
- seules professions libérales sans clientèle soient tolérées (ex. télétravail).

11) Zone historique et tranquillité

Le PLUi doit interdire l'implantation de boîtes de nuit et d'établissements nocturnes bruyants dans la zone historique. L'hyper centre historique doit être classé en zone de tranquillité, avec des restrictions spécifiques pour garantir la qualité de vie des habitants et la protection du patrimoine.

De nombreux véhicules ne respectent pas les seuils sonores réglementaires, ce qui est particulièrement gênant pour des professionnels exerçant en hyper centre (psychologues, etc.). Cette situation dégrade fortement la qualité de vie des riverains.

■ Il est donc indispensable que le futur PLUi s'accompagne :

- d'une politique de contrôles renforcés des véhicules (motos, scooters, voitures modifiées) ;
- d'une limitation des nuisances durant les fêtes d'Orthez, car la vie ne s'arrête pas pour tout le monde, notamment pour les seniors très impactés.

Ces mesures profiteront également au tourisme, un des objectifs affichés à court terme.

Conclusion

Le PLUi doit être un outil incitatif, protecteur et pragmatique : faciliter les rénovations, garantir des logements de qualité, protéger et diversifier les commerces, soutenir fiscalement les investisseurs, améliorer l'accessibilité et la mobilité, prévoir une révision rapide et préserver les zones résidentielles. C'est à ce prix que le centre-ville d'Orthez pourra se revitaliser et redevenir attractif.

Fait à Orthez, le

Signature :

DAZET Mathieu
78 rue Saint-Gilles
64300 Orthez