

Seconde contribution – Enquête publique PLUi (CCLO / Orthez)

Auteur : DAZET Mathieu – Propriétaire et agent immobilier en hyper-centre d'Orthez

Adresse : 78 rue Saint-Gilles, 64300 Orthez

1) Application des prescriptions patrimoniales aux bâtiments dissonants

L'AVAP d'Orthez, approuvée le 22 janvier 2018, prévoit que les bâtiments sans intérêt architectural ou présentant des éléments dissonants (balcons alu, menuiseries incohérentes, façades des années

60) doivent, en cas de travaux, être corrigés pour retrouver une cohérence avec le patrimoine historique : suppression des balcons aluminium, restitution de garde-corps en bois ou fer forgé, menuiseries peintes, respect du nuancier.

Or, des travaux lourds récents ont été autorisés sur un bâtiment concerné sans que ces prescriptions n'aient été imposées. Cette situation est injuste : certains propriétaires de bâtiments anciens se voient contraints de respecter des règles patrimoniales strictes et coûteuses, tandis que des immeubles modernes et dissonants échappent à ces obligations.

Ce paradoxe est d'autant plus choquant que ce sont précisément ces constructions des années 60-70 qui nuisent le plus esthétiquement et qui dégradent le caractère touristique et l'image du centre ancien. Logiquement, ce sont donc ces immeubles qui devraient être les plus contraints à s'harmoniser avec l'environnement patrimonial, et non l'inverse.

■ **Demande** : le PLUi doit prévoir un mécanisme clair et contraignant pour que, lors de tout travaux soumis à autorisation, les prescriptions patrimoniales soient appliquées uniformément et prioritairement aux immeubles dissonants, afin de restaurer une cohérence urbaine, une attractivité touristique et une équité de traitement entre propriétaires.

2) Stationnement sur les entrées carrossables

Actuellement, la réglementation crée une insécurité juridique et financière pour les propriétaires disposant d'entrées carrossables. Dans plusieurs cas, ceux-ci sont contraints de payer une redevance ou se voient interdire le stationnement devant leur propre accès, alors même qu'ils n'encombrent ni la chaussée, ni un trottoir. Cela pénalise particulièrement les centres anciens où le stationnement est rare et où les travaux de rénovation nécessitent l'intervention d'artisans.

■ **Demande** : le PLUi doit prévoir que :

- tout propriétaire puisse stationner devant son entrée carrossable dès lors que le véhicule n'empiète pas sur la rue ni sur un trottoir, et sans redevance ;
- les artisans puissent stationner temporairement devant ces accès, dès lors que leur intervention concerne des travaux liés au bâtiment en question ;
- aucune sanction ou contrainte financière ne soit appliquée dans ces cas, afin de faciliter la vie des riverains et la réalisation de travaux de rénovation, indispensables à la revitalisation du centre ancien.

3) Secteur Hôpital – Réserve foncière & protection patrimoniale (AD 253, 625, etc.)

Afin de garantir une opération d'intérêt général à l'occasion de la revente de la Clinique Labat, le PLUi doit protéger et réserver les îlots du secteur Hôpital (section AD – parcelles 253, 625, etc.) pour

des équipements publics structurants en hyper-centre : parking souterrain, résidence/services pour seniors et personnes en situation de handicap, école, crèche.

■ Outils à inscrire au PLUi :

- Emplacements réservés pour « équipement public/ouvrage d'intérêt général » sur les parcelles cibles (ex. parking, école, crèche), afin de sécuriser du foncier en vue d'un équipement futur ;
- OAP de secteur (orientation d'aménagement et de programmation) pour préciser le sous-sol parking, les accès PMR, les gabarits et l'insertion urbaine ;
- Maîtrise foncière via DPU (droit de préemption urbain) ou, si besoin, ZAD (zone d'aménagement différé) pour capter les mutations et constituer une réserve foncière au bon moment.

■ Minoterie (bâtiments industriels anciens) :

- Classement au titre du PLUi comme éléments du patrimoine bâti à protéger, avec prescriptions de conservation/restauration, interdiction de démolition sauf péril avéré, et obligation de réhabilitation ;
- Permis de démolir obligatoire sur le périmètre patrimonial (SPR) afin d'éviter toute démolition « de facilité ».

4) Structuration de l'offre de logements et des commerces par le PLUi

Le centre d'Orthez souffre d'une densification mal maîtrisée et d'un commerce dispersé, ce qui nuit à son attractivité résidentielle et économique.

■ Le PLUi doit prévoir :

- Limiter la construction de logements collectifs en hyper centre, afin de préserver une offre de maisons avec jardin, très recherchées par les familles mais quasi disparues du centre ;
- Concentrer les bureaux en hyper centre, pour redonner vie économique et fréquentation piétonne en journée, au lieu de les repousser vers la périphérie ;
- Classer la Rue de l'Horloge comme « rue artisanale », en y protégeant les ateliers, commerces artisanaux et activités traditionnelles, afin de préserver son identité et d'éviter son appauvrissement commercial ;
- Favoriser le regroupement des restaurants Place Saint-Pierre, plutôt que leur dispersion aléatoire dans toutes les rues, afin de créer un pôle cohérent et attractif (terrasses, animation), comme cela se pratique déjà dans des villes comme Bordeaux, Toulouse, Montpellier ou Bayonne ;
- Structurer les activités spécialisées (par ex. concessions automobiles, artisans de gros volume) dans des zones dédiées hors hyper centre, pour limiter la dispersion et réserver le centre aux commerces de proximité et à la restauration ;
- Utiliser les OAP sectorielles (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour planifier cette organisation et harmoniser l'offre commerciale.

5) Relais colis et soutien au commerce de proximité

Le développement anarchique des relais colis en périphérie nuit au commerce de centre-ville, en privant les petits commerçants d'un service attractif pour la clientèle.

■ Demande : le PLUi doit prévoir :

- interdire l'implantation de relais colis et consignes automatiques en zones périphériques (zones artisanales, commerciales, industrielles) ;
- réserver l'implantation de ces services aux linéaires commerciaux du centre-ville, afin que les habitants soient incités à fréquenter les commerces de proximité lorsqu'ils viennent récupérer leurs colis ;
- inscrire cet objectif dans une OAP de centralité, garantissant que la logistique légère soit un outil de dynamisation commerciale du cœur de ville.

6) Devantures commerciales – obligation d'un habillage qualitatif et cohérent en hyper-centre

À l'image de Saint-Jean-de-Luz, dont le règlement patrimonial impose aux commerces du centre l'esthétisme "bois peint" pour les devantures, Orthez doit affirmer une exigence similaire afin de renforcer l'identité de son hyper-centre historique.

Aujourd'hui, trop de commerces présentent des habillages en PVC, aluminium ou couleurs criardes, ce qui nuit au cachet architectural et à l'attractivité touristique, alors que ces mêmes matériaux permettent également visuellement de se rapprocher des visuels qualitatifs d'antan.

Conclusion – Proposition à intégrer au PLUi :

Afin de renforcer l'attractivité d'Orthez, il est proposé d'inscrire explicitement, au sein du PADD et des OAP, des objectifs touristiques et paysagers :

- Développer l'attractivité touristique : mise en valeur du patrimoine bâti et naturel (parcours, signalétique, protection des vues et perspectives), amélioration des cheminements et des stationnements visiteurs, encouragement des hébergements adaptés.
- Généraliser la végétalisation et le fleurissement : exigences de plantations dans les projets, végétalisation des clôtures, toitures/parkings, objectifs inspirés du label « Villes et Villages Fleuris ».
- Suivi et résultats : fixer des indicateurs (m² d'espaces plantés créés, nombre d'arbres protégés/plantés, % de surfaces de stationnement végétalisées, taux de conformité des devantures à la charte).

Ces mesures contribuent directement à une identité urbaine cohérente, qualitative et durable, au bénéfice des habitants, des commerçants et des visiteurs.

Fait à Orthez, le

Signature :

DAZET Mathieu
78 rue Saint-Gilles
64300 Orthez