



**Monsieur Le Président de la commission
d'enquête, projet de PLUi**
Communauté de communes de Lacq-Orthez
Rond-point des Chênes BP 73
64150 MOURENX

Orthez, le 12 septembre 2025

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Je vous prie de trouver ci-dessous les remarques formulées sur le projet de PLUi soumis à enquête publique. Ces remarques reprennent celles formulées par le conseil municipal en sa séance du 15 avril, pour lesquelles les premiers éléments de réponses contenus dans l'annexe du dossier d'enquête publique « réponses aux avis reçus dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et consultées », appellent encore des observations.

1. LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT PROGRAMME (OAP)

1.1. OAP « PATRIMOINE ET TOURISME »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi arrêté, mentionne un objectif de « Développer une économie liée au tourisme » avec une volonté de diversification de l'offre hôtelière à Orthez. La stratégie tourisme 2022-2026 de la Communauté de Communes Lacq Orthez (approuvée le 8/11/2021), a identifié le besoin d'un hôtel d'un niveau qualitatif d'au moins 3 étoiles en centre-ville, type hôtellerie de charme ; un type d'hébergement considéré comme manquant au vu du potentiel touristique élevé.

Aussi, il existe dans le périmètre secteur Ua de la commune d'Orthez, des bâtiments ayant la sous destination « hôtels ». Ils représentent un potentiel hôtelier menacé de disparition. Il convient donc de mettre en place une protection spécifique de cette activité hôtelière sur cette zone en n'autorisant pas le changement de la sous destination « hôtels » en autre destination et sous destination.

La réponse apportée est une réponse d'attente puisqu'il est précisé « une vérification de la possibilité juridique de bloquer ce changement de destination et du travail de sa justification est en cours, la modification pourrait être faite le cas échéant ». J'insiste donc sur la nécessité de prendre en compte cette observation du conseil municipal.

1.2. OAP « MAGRET »

Il est nécessaire de mettre en cohérence le règlement écrit et le plan, notamment en ce qui concerne l'accès et la création d'un espace de stationnement aérien semi-perméable valant aire de retournement afin de permettre une desserte facilitée et sécurisée, notamment pour les services de secours. Par ailleurs, compte tenu de la surface, la création de quatre logements semble peu au regard de la surface totale. Il faudrait permettre la construction de logements supplémentaires. La réponse est que cette OAP sera revu après échange avec la commune. J'attends donc ces échanges.



1.3. OAP « LA CAMPAGNE CASTETIS »

Cette OAP n'est pas sur la commune d'Orthez/Sainte-Suzanne mais concerne un projet communal de construction d'un local pour le club de Canoë Kayak. L'OAP prévoit la construction d'un local de 80m². Le projet prévoit effectivement la construction d'un bâtiment accueillant les vestiaires et salle de réunion d'une emprise au sol de 80m² sur deux niveaux, mais le club a également besoin d'installer des hangars pour le stockage des canoës et des véhicules du club, sur une surface d'environ 120m² supplémentaires. Il faudrait donc prévoir la possibilité d'une emprise au sol d'environ 200 m².



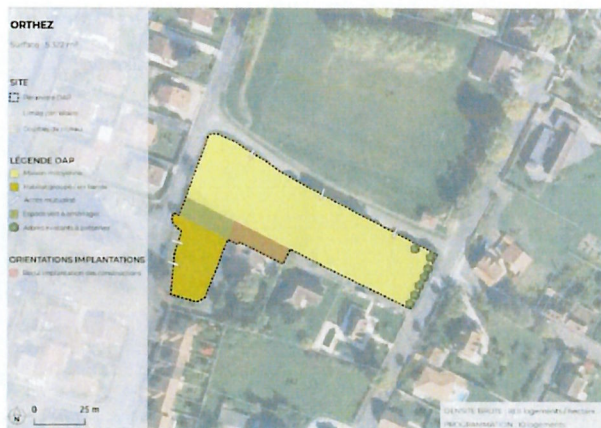
La réponse apportée (page 183) est « Pour le STECAL de Castétis, il a fait l'objet d'un passage en CDPENAF, l'avis est « favorable, sous réserve de préciser les règles de hauteur du bâti projeté ainsi que l'emprise au sol dédiée à la surface de stationnement ». Des éléments de précisions seront apportés conformément aux besoins du porteur de projet et au Code de l'Urbanisme, indiquant que ces projets doivent être de taille et de capacité d'accueil limitées. » Cette réponse permet effectivement de prendre en compte les remarques de la commune qui est le porteur de projet.

Cependant, la commune de Castétis qui avait fait la même demande que la commune d'Orthez, a eu une réponse différente (page 151), à savoir « L'emprise du STECAL est d'environ 1700m² afin d'autoriser la construction d'un futur bâtiment pour l'activité nautique. L'OAP indique « un bâtiment (...) d'environ 80m² », cette règle sera précisée pour parler d'emprise au sol et non de surface de plancher. Cependant, ce STECAL est passé en CDPENAF, qui demande des précisions (hauteur, emprise du stationnement). Il n'est pas recommandé de plus que doubler la superficie des bâtiments autorisés, l'avis de la CDPENAF doit être suivi. » Cette réponse de la CCLO va plus loin que l'avis de la CDPENAF qui a aucun moment ne dit qu'une surface complémentaire ne pourrait être acceptée. Elle demande juste de préciser la surface du stationnement.

Je demande que puisse être pris en compte les demandes conjointes des communes de Castétis et Orthez et du club de canoë Kayak qui ne sont pas contradictoires avec l'avis de la CDPENAF.

1.4. OAP 12 « DARRACQ » | ORTHEZ

L'OAP « Darracq » propose l'accueil de nouveaux habitants au sein de la trame urbaine de la commune, complétant une zone à la vocation résidentielle affirmée.



Cependant, l'ADAPEI qui m'a présenté son projet de création d'un IME (Institut Médico-éducatif) sur la parcelle cadastrée section AB n° 313 dont elle est propriétaire. Cette association a un caractère médico-social qui a pour vocation d'accompagner des personnes en situation de handicap. A ce jour, la structure existante ne permet plus de proposer un accueil optimal de son public. Ce projet étant un projet d'intérêt général répondant à un besoin urgent et croissant d'accompagnement de personnes en situation de handicap, je souhaiterais que soit modifiée l'OAP afin d'y intégrer cette structure.

1.5. OAP THEMATIQUE « COMMERCE ET ARTISANAT »

La CCLO précise que toutes les remarques seront prises en compte.

2. REGLEMENT ECRIT

2.1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBANISEES OU URBANISABLES

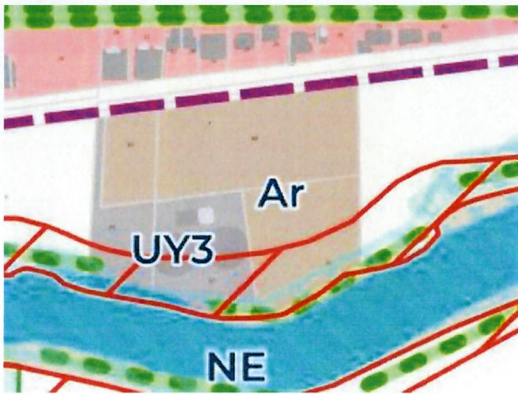
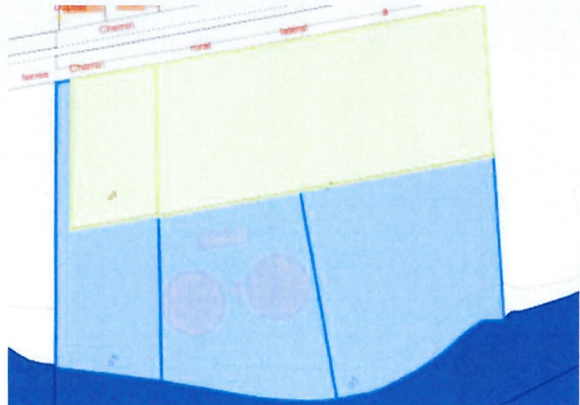
Prise en compte par la CCLO des remarques formulées par le conseil municipal.

Cependant, il n'est pas fait de remarques complémentaires pour la demande de règles relatives à la taille des logements en zone Ua. La commune sollicite que conformément à l'article L151-14 du code de l'urbanisme, puisse être intégrée une réglementation fixant une proportion de logements avec des tailles minimales pour des programmes de logements sur le territoire d'Orthez (construction ou rénovation de bâtiment existant).

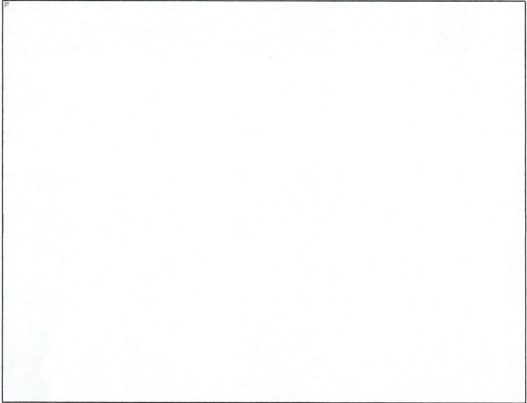
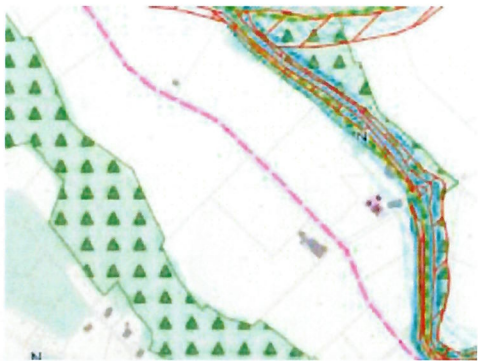
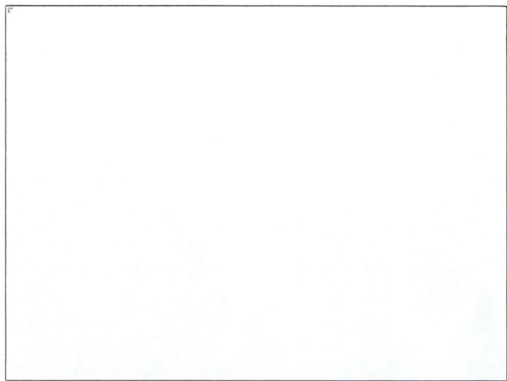
Cette demande est d'ailleurs reprise par la préfecture, des Pyrénées Atlantiques, qui dans son avis demande afin que soit assurée l'atteinte des objectifs fixés par le PLH, de compléter le document (règlement écrit, OAP) par des règles de mixité sociale et des orientations en matière de typologie de logement. La CCLO répond (page 8) que concernant la typologie des logements, cette piste sera explorée au travers des OAP.

Je rappelle que la demande n'est pas uniquement dans les OAP, mais dans le secteur Ua de la commune d'Orthez qui est concerné par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain du centre-ville d'Orthez (OPAH-RU). Dans ce cadre, un nombre important de rénovation de logements sont en cours. Il convient de faire coïncider l'offre avec les besoins des personnes souhaitant s'installer sur notre territoire. La demande se porte plutôt vers des T2/T3 même pour les personnes seules en raison du prix du marché accessible et du souhait pour les personnes âgées mais aussi des jeunes de disposer d'une chambre séparée voire d'une chambre supplémentaire : bureau / amis / famille.

3. REGLEMENT GRAPHIQUE

LOCALISATION ERREURS MATERIELLES	OBSERVATIONS DE LA COMMUNE
Zone A et N :  Bâti repérés autorisant les changements de destination conformément à l'article L 151-11 2.  Bâti repérés en patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-18	Ajouter, pour tous les bâti repérés en patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-18 en zone A et N, la prescription permettant le changement de destination conformément à l'article L 151-11 2. (Les deux prescriptions sont nécessaires)
Il est répondu que ces changements ne peuvent se faire sur l'ensemble des éléments repérés. Je réitère cependant cette demande. Ces immeubles étaient repérés en bâti rural à protéger au titre du PLU en vigueur, et cette règle permettait ce changement de destination.	
Zone de la station d'épuration : Classement des parcelles AS 80 à 84 en zones AR et UY3 	L'ensemble des parcelles doivent être classées en zone UY3 : présence de la station d'épuration, prise en compte des besoins futurs de la station. Instaurer un emplacement réservé sur les parcelles AS n° 80 et 83 (en jaune sur le plan) pour les besoins de la station d'épuration. 
Je confirme cette demande	

LOCALISATION ERREURS MATERIELLES	OBSERVATIONS DE LA COMMUNE
Classement dans zones A et N, manque EBC, et changement de destination (L151-11 2 du code de l'urbanisme) . 	Réintégrer la zone A en zone N pour la cohérence et la préservation du site. Reprendre le zonage EBC du précédent PLU. En plus du classement en patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-18, permettre également le changement de destination du château conformément à l'article L 151-11 2. 
Je confirme ces demandes et notamment la possibilité du changement de destination.	
Parc de la Maison Gascoin, piscine municipale et arènes : Classement en zone A d'une zone concernée par des équipements publics AM n° 11, 12, 13 et 144 	Intégrer ces parcelles en zone UE car il s'agit d'espaces urbanisés à vocation d'équipements publics. 
La réponse apportée est que les parcelles AM 11, 12 et 13 étaient en zone NL dans le PLU en vigueur, et si elles passent en zone Ue, elles devront faire l'objet d'une demande de dérogation. Je précise ici que le secteur NL du PLU actuel correspond aux sites adaptés, de par leur situation, leur environnement ou leur utilisation actuelle, à permettre des occupations réglementées de santé, sports, loisirs ou tourisme. Ce secteur permet les aménagements et équipements de sports et loisirs de plein air, ainsi que les constructions destinées aux services communs de ces installations. Le secteur N et NI du PLUi est plus contraignant puisqu'il ne permet pas la construction d'équipements sportifs, or c'est contradictoire avec la vocation de la zone actuelle, notamment la piscine et les arènes. Je confirme donc cette demande de mise en cohérence du PLUi avec la réalité des destinations des équipements en place.	

LOCALISATION ERREURS MATERIELLES	OBSERVATIONS DE LA COMMUNE
Camping : Classement en zone N des parcelles BD n°01 et AI 17 ne permettant pas la réouverture du camping. Présence du cours d'eau au mauvais emplacement 	Une partie a été classée en zone UE et une autre en zone N. Ce classement ne permet pas le réaménagement et la réouverture d'un camping (ancienne zone NI). Réintégrer les parcelles AI n° 17 et BD n° 01 dans un zonage permettant l'hébergement touristique. Remettre le cours d'eau au bon endroit. 
La réponse apportée est que « la partie en zone N permettait de faire vivre le camping sans proposer de nouveaux aménagements. S'il y a un projet de développement de l'activité il faut en effet revoir le zonage. » Or les anciens aménagements sont totalement à revoir et des nouvelles constructions sont nécessaires. Ce classement freine la possibilité de trouver un repreneur alors que la reprise du camping est indispensable pour le développement touristique de la commune plus largement de la communauté de communes. Je réitère donc cette demande de reclassement dans une zone permettant l'hébergement touristique.	
Stades et salle polyvalente de Sainte-Suzanne : Classement en zone A d'une zone concernée par des équipements publics parcelles section 497 B n° 427, 429, 806 et 807 	Intégrer ces parcelles en zone UE car il s'agit d'espaces urbanisés à vocation d'équipements publics. 
Même réponse que pour le secteur des arènes et de la piscine. Le classement en zone NI du PLUi ne permet pas de réaliser des aménagements puisque les équipements sportifs sont interdits. Un projet de city stade par exemple qui était prévu sur ce site ne peut se faire car contradictoire avec la zone. Il est demandé de le réintégrer en zone Ue ou d'ouvrir des droits complémentaires en zone NI permettant la réalisation d'équipements sportifs, de loisirs et ses locaux associés.	

4. MISE EN PLACE D'UNE PROTECTION DES SOUS-SOLS ET L'INTERDICTION DE L'EXTRACTION DE CARRIERES DE ROCHES MASSIVES

Il est nécessaire d'introduire dans le PLUi, une protection interdisant toute activité d'extraction de carrières de roches massives sur les communes d'Orthez / Sainte-Suzanne, Laà Mondrans, Baigts-de-Béarn, Lanneplaa, Loubieng, Ozenx-Monestrucq et Salles-Mongiscard, en raison de ses impacts significatifs sur les ressources en eau et sur la biodiversité locale.

La réponse apportée est qu'« une telle interdiction ne peut pas s'appliquer par défaut à certaines communes du territoire. Des zones Ae et Ne peuvent être intégrées au PLUi, sur la base de critères motivées, comme la présence d'une zone Natura 2000. Les zonages seront revus. A la demande des PPA, la zone Ae de Laà-Mondrans doit cependant être revue car elle ne peut pas concerner par défaut la totalité de la commune, à la demande notamment de la chambre d'agriculture 64 dans le cadre de la consultation des PPA. La zone Ae et Ne peut être étudiée pour être étendue sur la commune d'Orthez. »

Je souhaite que soit étendu la zone Ae et Ne au territoire d'Orthez.

5. REMARQUES COMPLEMENTAIRES PAR SUITE DES AVIS DES PPA

La CDPENAF a donné un avis favorable aux règlements des zone N et A sous réserve de limiter la taille maximale des annexes à 50m² contre les 100m² de proposés dans le règlement. La CCLO précise que cette modification sera effectuée dans le règlement. Cette mesure qui touche un grand nombre d'administrés n'est pas lisible sur le règlement puisqu'il faut aller la rechercher dans une annexe parmi d'autres annexes. Ainsi, il est possible qu'ils ne se prononcent pas sur cette mesure lors de l'enquête publique alors que cela les impactera fortement. Ce qui est très dommageable. Je souhaiterais ainsi que puisse être conservé la possibilité de construire des annexes de 100 mètres carrés.

Par ailleurs, je constate que n'est pas repris l'avis de la Régies des Eaux d'Orthez sur l'annexe des réponses aux avis reçu des PPA. Un complément doit donc être apporté au dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la commission d'enquête, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire d'Orthez/Sainte-Suzanne,

Emmanuel HANON

