

MAIRIE D'ORTHEZ

EXTRAIT du Registre des délibérations du Conseil municipal

SÉANCE DU 15 AVRIL 2025

Présents : M. GROUSSET, président, Mme LEMBEZAT, M. DESPLAT, Mme BAYLE-LASSERRE, M. BOUNINE, Mme ROUSSET-GOMEZ, M. SENSEBE, Mme DE MORO, M. LABORDE, adjoints, Mmes PICHAUREAU, FOURQUET, M. ETCHEBERTS, Mme LABORDE, MM. CARRERE, VIVES, Mme LAMAZERE, M. COSTEDOAT, Mme MARQUEHOSSE, M. RAMALHO, Mme DOMBLIDES, MM. CONEJERO, BERGES, LABENNE

Absents mais avant donné pouvoir : Monsieur le Maire (pouvoir à Mme ROUSSET-GOMEZ), MM. ARENAS (pouvoir à Mme LAMAZERE), DUPOUY (pouvoir à M. SENSEBE), WILS (pouvoir à M. LABORDE), Mmes BOUBARNE (pouvoir à Mme LEMBEZAT), DARSAUT (pouvoir à Mme BAYLE-LASSERRE), JANNEL (pouvoir à Mme PICHAUREAU), MUSEL (pouvoir à M. CONEJERO), M. MELIANDE (pouvoir à Mme DOMBLIDES)

Excusé : M. DELTEIL

Secrétaire de séance : Mme LEMBEZAT

25 – 49 - AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ

Rapport présenté par Monsieur SENSEBE, maire-adjoint :

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Commune de Lacq-Orthez arrêté par délibération du 11 février 2025.

Cette délibération fait suite au bilan de la concertation avec la population qui a eu lieu préalablement.

Contexte :

Le PLUi permet de poser les premières grandes orientations stratégiques de la Communauté de communes de Lacq-Orthez en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, et présente l'ambition de limiter l'artificialisation des sols, en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI. Le PLUi a été élaboré en cohérence avec les deux autres documents stratégiques pour notre territoire le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le plan climat air énergie (PCAET), tous deux adoptés en conseil communautaire le 20 janvier 2025.

La loi « Climat et Résilience » adoptée le 22 août 2021 oblige les communes dotées d'un PLU d'intégrer avant le 22 février 2028 au sein du document d'urbanisme les trajectoires de réduction d'artificialisation des sols (ZAN) si le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) ou un Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) « climatisé ». En l'absence de SCOT, et en application des dispositions de l'article L.131-6 du code de l'urbanisme, les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec le SRADDET. Il résulte de l'article L.131-7 du même code que l'EPCI doit procéder à une analyse de la compatibilité des PLU et cartes communales avec le SRADDET révisé et « climatisé » voté par la Région Nouvelle Aquitaine le 18 novembre 2024. Cette analyse de la compatibilité doit être opérée dans le délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur du SRADDET. La mise en compatibilité, si elle s'avère nécessaire, devra se faire dans le délai de 3 ans à partir de l'adoption du SRADDET, soit au plus tard le 18 novembre 2027.

Si les documents d'urbanisme n'intègrent pas les objectifs de réduction posés par la Loi « Climat et Résilience » avant les dates précitées alors, dans les communes dotées d'un PLU, aucune autorisation de droit des sols ne pourra être délivrée dans une zone 1AU / 2AU ; et dans les communes dotées d'une carte communale, aucune autorisation de droit des sols ne pourra être délivrée en secteur constructible.

Consultation des personnes publiques associées :

En application de l'article L153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de plan arrêté le 11 février 2025 en Conseil communautaire est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des communes membres de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du Code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Cet avis sera joint au dossier du PLUi arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUi avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du Conseil communautaire du 11 février 2025.

Conformément à l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme, le Président de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez soumettra le PLUi arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.

En effet, en application des articles L153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté est soumis à l'avis :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme,
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural,
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Il est donc proposé au Conseil municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi arrêté le 11 février 2025 par la Communauté de Communes de Lacq-Orthez.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme,

VU la délibération du 26 septembre 2022 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez et fixant les modalités de concertation avec la population,

VU la délibération du 26 septembre 2022 fixant les modalités de collaboration avec les communes membres dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

VU la délibération du 25 mars 2024 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes de Lacq Orthez,

VU la délibération du 11 février 2025 tirant le bilan de la concertation,

VU l'arrêt du PLUi par le conseil de la Communauté des Communes de Lacq-Orthez en date du 11 février 2025,

VU le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Considérant les réserves au projet de PLUi ci-annexées,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 30 voix pour – 2 contre (MM. BERGES, LABENNE), décide:

- d'émettre un avis favorable avec observations sur le projet de PLUi arrêté par le Conseil communautaire en date du 11 février 2025,
- de demander que les réserves annexées à la présente délibération soient prises en compte,
- de charger Monsieur le Maire de transmettre pour contrôle de légalité la présente délibération à Monsieur le Préfet et de la notifier à Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez.

Envoyé en préfecture le 22/04/2025

Reçu en préfecture le 22/04/2025

Publié le

ID : 064-216404301-20250415-25DEL49-DE



**Ainsi fait et délibéré à ORTHEZ, le 15 avril 2025
Et tous les membres présents ont signé
Pour copie conforme et certificat d'affiche.**

**Le Maire d'ORTHEZ,
Emmanuel HANON**

Publiée le



Envoyé en préfecture le 22/04/2025

Reçu en préfecture le 22/04/2025

Publié le



ID : 064-216404301-20250415-25DEL49-DE

ANNEXE A LA DELIBERATION DU 15 AVRIL 2025

RESERVES A L'AVIS RENDU PAR LA COMMUNE D'ORTHEZ/SAINTE-SUZANNE SUR LE PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LACQ-ORTHEZ

1. LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT PROGRAMME (OAP)

1.1. OAP « TRAME VERTE ET BLEUE »



Mettre en cohérence l'OAP avec le règlement graphique, et notamment la présence d'espaces boisés classés sur le territoire d'Orthez qui ne figurent pas sur la carte de l'OAP.

Mettre également en cohérence la pièce 1B du rapport de présentation « justification et évaluation environnementale » page 154 en intégrant les espaces boisés classés d'Orthez/Sainte-Suzanne

1.2. 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.

1.3. OAP « HAUTS DE GAVE »



Intégrer la nécessité d'avoir un parking visiteurs avec place pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR), à hauteur de 4 places supplémentaires minimum.

1.4. OAP « PE DE COSTE »



Intégrer la nécessité d'avoir un parking visiteurs avec place pour les PMR, à hauteur de 4 places supplémentaires minimum.

1.5. OAP « VILLAGE »



Intégrer la nécessité d'avoir un parking visiteurs avec place pour les PMR, à hauteur de 6 places supplémentaires minimum.

1.6. OAP « SOARNS »



Intégrer la nécessité d'avoir un parking visiteurs avec place pour les PMR, à hauteur de 6 places supplémentaires minimum.

1.7. 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.



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 Canoé 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 canoés 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.



1.8. OAP 8 « LOUIS »

Ajouter un paragraphe sur la gestion des eaux pluviales :

« 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. »





1.9. OAP 11 « SOARNS NORD »

Ajouter un paragraphe sur la gestion des eaux pluviales :

« 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. »



1.10. OAP 10 « CAMBLONG »

Ajouter un paragraphe sur la gestion des eaux pluviales :

« 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. »

1.11. OAP THEMATIQUE « COMMERCE ET ARTISANAT »

1.11.1. Intégration de règles dérogatoires

Arrêt PLUi OAP / avant dernier paragraphe p 8	L'OAP règlemente les installations des commerces hors périmètre de centralité, lorsque leur implantation en centralité n'est pas possible. Elle permet donc, dans les secteurs d'implantation périphériques (SIP) identifiés dans les localisations préférentielles, des projets d'implantations représentant une surface de vente supérieure à 300 m².
Observations	Afin de prendre en compte les contraintes locales qui peuvent se présenter, il convient d'ajouter que des dérogations sont possibles pour les projets présentant une surface de vente comprise entre 150 et 300 m², sous réserve de justifier d'une impossibilité d'installation en centralité et après avis du comité "commerce" de la CCLO.

1.11.2. Précision sur les ensembles commerciaux

Arrêt PLUi	« Dans les secteurs d'implantation périphériques, la création de nouvelle galerie marchande, d'ensemble commercial ou d'unité commerciale de
------------	--

OAP / dernier paragraphe p 8	moins de 300 m² issue de nouvelle construction ou de division d'équipements commerciaux existants n'est pas autorisée. »
Observations	Le seuil de 300 m ² s'entend par "unité commerciale". Or la formulation laisse entendre que les galeries commerciales et les ensembles commerciaux doivent faire plus de 300 m ² . Il faudrait donc préciser « la création de nouvelle galerie marchande ou d'ensemble commercial constitués d'unités commerciales de moins de 300 m² [...] n'est pas autorisée. »

1.11.3. Correction d'une erreur matérielle

Arrêt PLUi OAP / 5 ^{ème} paragraphe p 9	« Au sein des espaces économiques identifiés au règlement du PLUi (notamment Uy) hors localisations préférentielles, les nouvelles implantations de showrooms et espaces de ventes directes de production accolées au bâtiment de production sont autorisées dans la limite de 120 m ² de surface de vente (soit 150 m ² de surface de plancher). L'extension des showrooms et espaces de vente directe de productions déjà existants dont la surface de vente est supérieure à 120 m ² à la date d'approbation du PLUi est limitée à +10% de la surface de vente existante. »
Observations	Ce paragraphe peut être supprimé car il n'y a pas de distinction entre les zones UY2 et UY3 qui accueillent ou non du commerce. Toutes les zones UY2 et UY3 sont des localisations préférentielles. Ainsi, ce paragraphe ne concerne plus que les zones UY1. Or, la vente au public n'est pas permise sur les plateformes industrielles.

2. REGLEMENT ECRIT

2.1. DISPOSITIONS COMMUNES

Arrêt PLUi DC7 p 10	« Les constructions situées dans les abords des monuments historiques pourront présenter des teintes différentes que celles proposées dans le présent règlement à la suite de prescriptions particulières de l'architecte des bâtiments de France (ABF). »
Observations	Ajouter « et en Site Patrimonial remarquable »

2.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBANISEES OU URBANISABLES

2.2.1. PARTIE 1 - Usage des sols et destinations des constructions

Arrêt PLUi Zone Ua p 18	Destination commerce et activité de service/ sous destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Autorisée sous conditions : « X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage »
Observations	Il existe des règles complémentaires dans l'OAP et le règlement graphique (interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée et de la sous destination « activités de services »). Il convient donc d'ajouter « et sous réserve d'être compatible avec l'OAP « Commerce et Artisanat », et le règlement graphique. »

Arrêt PLUi Zone UB p 23 Zone Uc p 27 Zone 1AU p52	Destination commerce et activité de service/ sous destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Autorisée sous conditions : « X - Sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage »
---	--

Observations	Il existe des règles complémentaires dans l'OAP (interdiction de commerce de moins de 300m ² avec dérogations possibles sous conditions pour ceux entre 150 et 300 m ² hors périmètre de centralité) et le règlement graphique (interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée et de la sous destination « activités de services »). Il convient donc d'ajouter pour les deux sous destinations « et sous réserve d'être compatible avec l'OAP « Commerce et Artisanat », et le règlement graphique. »
---------------------	---

Arrêt PLUi Zone 1AUe p 58	La sous destination restauration est interdite. Or l'article 1.2 précise « La sous-destination « restauration » est autorisée dans le cadre d'une complémentarité d'activité existante, de type restauration scolaire. »
Observations	Mettre en cohérence avec l'article 1.2 : autorisé sous conditions

2.2.2. Article 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Arrêt PLUi Zone Ua Page 18	« Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage et que le stationnement permette la ou les destinations projetées. »
Observations	Ajouter la règle de l'interdiction de changement de destination des commerces en rez de chaussée et de la sous destination « activités de services » pour les communes concernées par ce périmètre.

Arrêt PLUi Zone Ub p 23	« Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage ni de nuisances pour le voisinage. Les constructions et installations appartenant à ces sous-destinations ne devront pas avoir une surface de plancher supérieure à 150m ² . »
Observations	Supprimer la dernière phrase « Les constructions et installations appartenant à ces sous-destinations ne devront pas avoir une surface de plancher supérieure à 150 m ² ». Il ne doit pas y avoir de limite de surface de vente sur la zone Ub qui est notamment comprise en partie dans le périmètre de centralité.

Arrêt PLUi Zone Uy2 p 43 Zone Uy3 p 47 Zone 1AUy2 p65 Zone 1AUy3 p70	« Pour les constructions ayant pour sous-destination « Artisanat et commerce de détails », la surface de vente minimale autorisée est de 300m ² . Pour les surfaces de vente comprise entre 100m ² et 300m ² , si le porteur de projet justifie d'une impossibilité de s'installer au sein des périmètres de centralités définis dans l'OAP thématique « Commerces », le projet pourra être examiné par la CC Lacq-Orthez. Cette destination doit également être compatible avec l'ensemble des dispositions explicitées dans l'OAP thématique « Commerces ». »
Observations	Relever le seuil à 150m ² , et donc prendre en considération les surfaces comprises entre 150 et 300 m ² au lieu de 100 à 300 m ² .

2.2.3. Article 2.3 : Caractéristiques architecturales

Arrêt PLUi Zone Uy2 p 44 Zone Uy3 p48	Absence de règles concernant la restauration et aménagement du bâti remarquable identifié au PLUi et la restauration, aménagement et extension des constructions existantes. Or des secteurs Uy sont concernés par ce type de bâti.
---	---

Observations	Intégrer les mêmes articles 2.3. A et B des zones Ua, Ub et Uc au sein des zones Uy2 et Uy3.
---------------------	--

2.2.4. Article 2.5 : Mesures d'amélioration des performances énergétiques

Arrêt PLUi Zone Ub p 26	« Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 40% au moins de la surface doivent être traités en espaces de pleine terre (application du coefficient de biotope). »
Observations	Le titre de cet article concerne les « mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur ». S'agit-il en réalité des constructions existantes et des constructions neuves ? Le titre est à éclaircir (pour l'ensemble des zones).

2.2.5. Partie 3 - Gestion des eaux pluviales

Arrêt PLUi Zone Ua, p 22 Zone Ub p 27 Zone Uc p 33 Zone Ue p 37 Zone Uy2 p 46 Zone Uy3 p 49 Zone 1AU p 56 Zone 1Aue p 60 Zone 1AUy2 p 69 Zone 1AUy3 p 72	« En l'absence de schéma directeur, les dispositions ci-dessous sont applicables »
Observations	Pour plus de lisibilité, préciser que pour la commune d'Orthez/Sainte Suzanne, il faut se référer aux règles du schéma directeur applicable. Annexer ce schéma au PLUi.

2.2.6. Règles relatives à la taille des logements en zone Ua

La commune est concernée 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.

Conformément à l'article L151-14 du code de l'urbanisme, doit 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).

La règle proposée est la suivante, à partir de 4 logements (rénovation ou construction) :

- Minimum 70% de T2 et/ou T3
- Maximum 20% de studio/T1 ou 1 seul logement T1 si la règle des 20% ne permet pas d'atteindre 1 sur les opérations inférieures à 5 logements
- 10% restants typologie libre du T2 au T5/T6
- Le nombre de logements à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

2.2.7. Règles relatives aux vitrines commerciales dans le secteur du centre-ville

Le PLUi instaure un linéaire avec une interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée selon l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. De nombreux commerces de ce linéaire voient leurs vitrines occultées par des dispositifs (vitrophanie publicitaire, film occultant, rideaux intérieurs, ...). Afin d'améliorer la visibilité et la qualité de ces vitrines, il convient d'ajouter dans le règlement la règle suivante :

« Au sein des locaux situés en rez-de-chaussée des constructions et dotés d'une vitrine bordée par un linéaire repéré au règlement graphique en interdiction de changement de destination au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, l'occultation des vitrines commerciales est interdite hors période de fermeture. Par ailleurs, l'affichage sur ces vitrines doit rester modéré. Les vitrines doivent être entretenues et renouvelées. »

2.3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

2.3.1. Article 2.2 : Caractéristiques architecturales

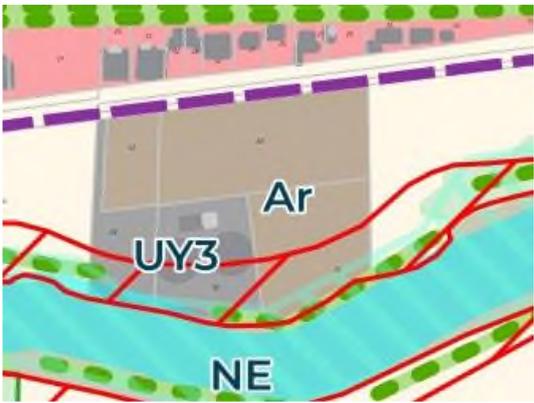
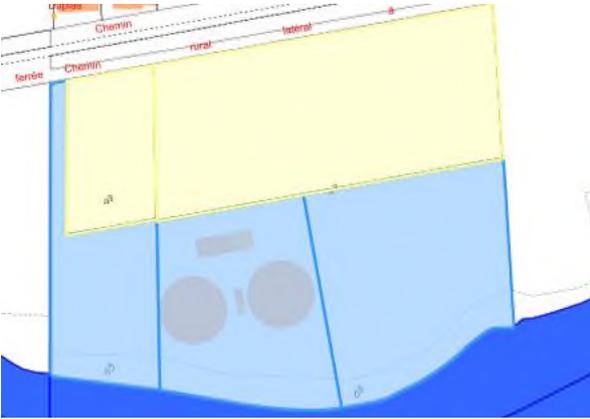
Arrêt PLUi Zone N p 79 Zone A p 90	Absence de règles concernant la restauration et aménagement du bâti remarquable identifié au PLUi et la restauration, aménagement et extension des constructions existantes. Or des secteurs N et A sont concernés par ce type de bâti. Absence de règles relatives aux mesures l'amélioration énergétiques.
Observations	Intégrer les mêmes articles 2.3. A et B des zones Ua, Ub et Uc au sein des zones N et A, ainsi que les règles relatives aux mesures d'amélioration des performances énergétiques

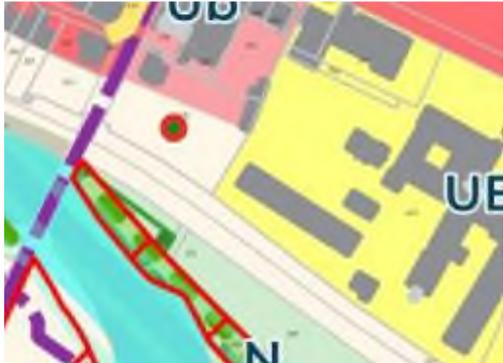
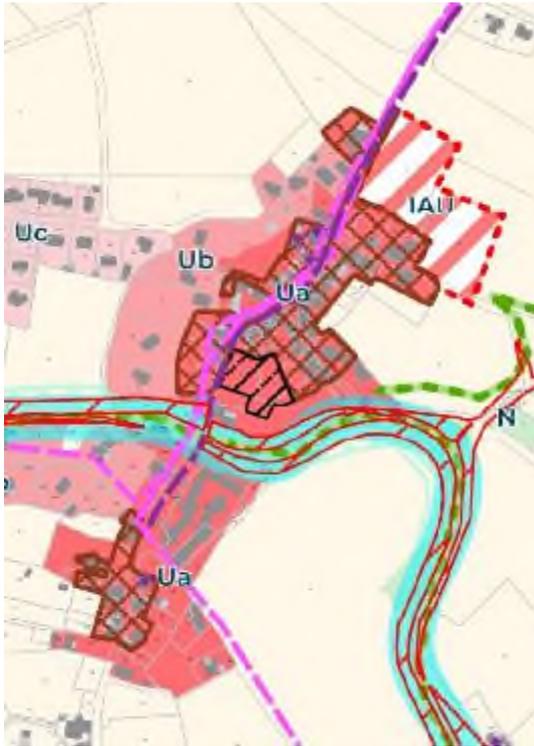
Zone N p 83 Zone A p 100	Les règles ne différencient pas les constructions à usage d'habitation des autres constructions
Observations	Faire une distinction et préciser les règles architecturales pour chaque type de construction.

2.3.2. Partie 3 - Gestion des eaux pluviales

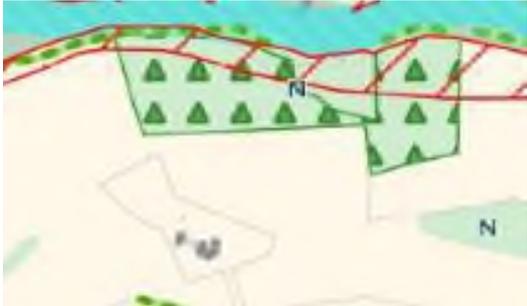
Arrêt PLUi Zone N p 79 Zone NI p 84 Zone Ne p 86 Zona A p 95	« En l'absence de schéma directeur, les dispositions ci-dessous sont applicables »
Observations	Pour plus de lisibilité, préciser que pour la commune d'Orthez/Sainte Suzanne, il faut se référer aux règles du schéma directeur applicable. Annexer le schéma.

3. REGLEMENT GRAPHIQUE

LOCALISATION ERREURS MATERIELLES	OBSERVATIONS DE LA COMMUNE
<p>Zone A et N :</p> <ul style="list-style-type: none">  Bâties repérés autorisant les changements de destination conformément à l'article L 151-11 2.  Bâties repérés en patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-18 	<p>Ajouter, pour tous les bâties 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)</p>
<p>Zone de Naude: Classement d'une zone rouge du PPRI en zone Uy: comprise dans les parcelles D n°1096, 1173, 1176, 1325</p> 	<p>Incohérence entre le zonage du PLUi et le PPRI. Réintégrer les terrains classés en zone rouge du PPRI en zone N du PLUi (classement au PLU actuel en zone N)</p> 
<p>Zone de la station d'épuration : Classement des parcelles AS 80 à 84 en zones AR et UY3</p> 	<p>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.</p> <p>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.</p> 

LOCALISATION ERREURS MATERIELLES	OBSERVATIONS DE LA COMMUNE
<p data-bbox="194 282 710 371">Avenue du Pont Neuf- ex clinique Labat : Il manque une protection d'un arbre remarquable</p> 	<p data-bbox="782 282 1383 342">Ajouter une protection pour le Cèdre séculaire sur la parcelle AD n° 253</p> 
<p data-bbox="194 813 762 902">Bourg de Sainte Suzanne : Il manque des parcelles dans le secteur Patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19</p> 	<p data-bbox="782 813 1390 936">La zone n'est pas reprise dans sa totalité, il faut une continuité entre les deux comme dans l'ancien périmètre de l'enveloppe 1 de la ZPPAUP. (Reprendre la zone orange ci-dessous)</p> 

LOCALISATION ERREURS MATERIELLES	OBSERVATIONS DE LA COMMUNE
<p>Classement dans zones A et N, manque EBC, et changement de destination (L151-11 2 du code de l'urbanisme) .</p> 	<p>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.</p> 
<p>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</p> 	<p>Intégrer ces parcelles en zone UE car il s'agit d'espaces urbanisés à vocation d'équipements publics.</p> 
<p>Chemin de Bignau: Classement en zone A de la parcelle B n° 2141</p> 	<p>Intégrer cette parcelle dans la zone Uc . Parcelle dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif et en continuité des parcelles construites.</p> 

LOCALISATION ERREURS MATERIELLES	OBSERVATIONS DE LA COMMUNE
<p>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</p> 	<p>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.</p> 
<p>Stades et salle polyvalente de Sainte-Suzanne : Classement en zone A d'une zone concernés par des équipements publics parcelles section 497 B n° 427, 429, 806 et 807</p> 	<p>Intégrer ces parcelles en zone UE car il s'agit d'espaces urbanisés à vocation d'équipements publics.</p> 
<p>EBC non présents sur la parcelle 497 ZA 35</p> 	<p>A classer en EBC.</p> 

LOCALISATION ERREURS MATERIELLES	OBSERVATIONS DE LA COMMUNE
<p>EBC non présents sur la parcelle 497 ZD 006</p> 	<p>A classer en EBC.</p> 
<p>Présence d'habitations en zone Uy</p> 	<p>Réintégrer les habitations en zone Ub</p> 
<p>Habitations classées en zone Ue (parcelles BL n° 2,4 et 6)</p> 	<p>A classer en Uc ou agricole</p> 
<p>Classement de la parcelle AS 74 en zone Uy2. Cette parcelle est concernée par la zone orange du PPRI et par un projet de décaissement et renaturation de la zone permettant de réduire le risque d'inondation du secteur.</p> 	<p>Incohérence entre le zonage du PLUi et le PPRI. Reclasser en zone N du PLUi les parcelles AS n° 44, 69 et 74 et instaurer un Emplacement Réservé dont le bénéficiaire serait l'autorité compétente en matière de GEMAPI.</p> 

LOCALISATION ERREURS MATERIELLES	OBSERVATIONS DE LA COMMUNE
<p>Les parcelles AS 19, 20 et 21 et AT 35 sont des locaux commerciaux situés devant le centre Le-clerc. Elles sont accolées directement à la zone UY2, mais sont classées en zone Ub</p> 	<p>Intégrer les parcelles à la zone UY 2</p> 

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-Montestrucq et Salles-Mongiscard, en raison de ses impacts significatifs sur les ressources en eau et sur la biodiversité locale.

- **Protection des ressources en eau et impact du changement climatique**

L'extraction de carrières de roche massive représente une menace directe pour les ressources souterraines d'eau potable. L'épisode de sécheresse de 2022 a marqué un tournant pour notre territoire, qui a connu pour la première fois des restrictions sur la consommation d'eau potable, révélant ainsi une certaine vulnérabilité de l'approvisionnement local. Cette incertitude est exacerbée par le manque d'études approfondies sur l'origine et la dynamique des sources exploitées actuellement par les communes concernées par l'emprise territoriale visée par la CEMEX.

Ces communes sont situées géographiquement au sein de la structure géologique de l'anticlinal de Sainte Suzanne, gisement de calcaire d'intérêt identifié dans le schéma régional des carrières de Nouvelle Aquitaine. Actuellement, quatre sources captées pour la distribution d'eau destinée à la consommation humaine (EDCH) sont exploitées dans l'emprise identifiée ou à proximité : la source de Coustau par la Régie de Bérenx, la source de Gréchez par le syndicat du même nom, et les sources de Baure et des Bains par la Régie des Eaux d'Orthez. Un forage autorisé pour la distribution des EDCH est aussi présent dans l'emprise, le forage de Menault sur la commune d'Orthez.

En raison du contexte hydrogéologique calcaire complexe et fracturé dans la zone de l'anticlinal, ces ressources font actuellement l'objet pour la plupart d'études géologiques approfondies afin de déterminer leur provenance, et leur cheminement au sein de ce massif particulièrement complexe. Dans ce cadre, l'hydrogéologue du bureau d'études ETIAGES, a alerté la commune sur les risques qu'une exploitation des terrains calcaires affleurant ou non pourrait engendrer, précisant que toute extraction dans ce milieu fissuré et karstifié peut avoir des impacts qualitatifs et quantitatifs sur les nappes. Dans ce contexte d'incertitude, toute altération des écoulements naturels pourrait aggraver le risque de pénurie en eau.

Une exploitation de carrière sur ce site pourrait ainsi entraîner :

- Une modification des écoulements souterrains pouvant accentuer l'assèchement des sources et des puits, augmentant la vulnérabilité en période de sécheresse et dans le contexte de changement climatique actuel.
- Une augmentation du risque de pollution des eaux souterraines par infiltration de substances polluantes.
- Une diminution de la capacité de recharge des nappes en raison de la destruction des formations géologiques jouant un rôle de filtre naturel.

Dans ce contexte, il est essentiel de garantir l'intégrité des sous-sols en interdisant toute extraction de roche massive pouvant compromettre la préservation de cette ressource vitale, d'autant plus dans un climat où les périodes de sécheresse risquent de devenir plus fréquentes et intenses.

2. Préservation de la biodiversité et du secteur Natura 2000

Notre territoire abrite le site classé Natura 2000 « Château d'Orthez et bords du gave », désigné pour la conservation d'une colonie de Murins à oreilles échancrées d'importance régionale, accompagnée de populations de Grand Rhinolophe et de Rhinolophe euryale. Ce site est le seul Natura 2000 dédié aux chiroptères dans le département des Pyrénées-Atlantiques. Il inclut non seulement les gîtes de reproduction mais aussi les territoires de chasse et les corridors écologiques indispensables à leur survie.

La protection des chiroptères participe également à la limitation de la prolifération des moustiques tigres, vecteurs de maladies, en jouant un rôle crucial dans la régulation des populations d'insectes nuisibles

Or, les carrières de roche massive, par leur exploitation à ciel ouvert, constituent une menace pour ces espèces en raison de :

- La destruction de leur habitat naturel et des zones de chasse, notamment les prairies, boise-ments et haies qui constituent des territoires de nourrissage essentiels.
- L'augmentation des nuisances lumineuses et sonores perturbant leur activité nocturne.
- La fragmentation des corridors écologiques, limitant leurs déplacements entre les gîtes et les zones d'alimentation.

Compte tenu de ces enjeux écologiques majeurs, il est impératif d'adopter une réglementation stricte interdisant toute activité d'extraction de roche massive susceptible de porter atteinte aux populations de chiroptères et à leur habitat.

Conclusion

Au regard des risques identifiés pour les ressources en eau, pour la santé publique et la biodiversité, et en tenant compte des sécheresses récentes et du manque de connaissances sur la résilience des sources locales, nous demandons l'inscription dans le PLUi d'une protection renforcée des sous-sols, incluant l'interdiction formelle de toute extraction de roche massive. Cette mesure est nécessaire pour assurer la pérennité des écosystèmes locaux, prévenir le risque accru de pénurie d'eau et préserver la qualité de vie des habitants.