

NOTE ANNEXE A LA DELIBERATION

CREATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ SUR LA VILLE DE LOURDES

1. ELEMENTS DE CONTEXTE

La Ville de Lourdes était couverte jusqu'au 31 décembre 2020 par un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé le 28 mars 2002. Suite à la caducité du P.O.S., Lourdes est retombée au régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 1^{er} janvier 2021, perdant de fait l'usage du Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du P.O.S.

Dans le cadre des opérations d'aménagement en cours, et afin de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de certains terrains via l'utilisation d'un droit de préemption, la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, par délibération n° 9 du 16 décembre 2020, avait saisi le Préfet des Hautes-Pyrénées aux fins de créer un périmètre provisoire de Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.).

Par arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2020, un périmètre provisoire de Zone d'Aménagement Différé, ou « Pré-ZAD », d'une superficie de 285 hectares, a été créé pour une durée de 2 ans sur le territoire lourdaise. La Communauté d'Agglomération a été désignée comme titulaire de ce droit de préemption. Le périmètre provisoire de Z.A.D. est entré en vigueur le 31 décembre 2020.

Les dispositions de cet arrêté deviendront caduques dans un délai de 2 ans à compter de sa publication. Dès lors, conformément aux dispositions de l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme, il convient de procéder, par délibération motivée du Conseil communautaire, à la création d'une Z.A.D. définitive pour une durée de 6 ans renouvelable, après avis de la commune de Lourdes.

Cette Z.A.D. concerne le secteur « Action cœur de ville » élargi, valant Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.) depuis 2019.

2. PROCEDURE DE CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

La Z.A.D. est un outil permettant à une collectivité locale de s'assurer de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement. Dans un périmètre défini, elle peut acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation.

Elle peut être créée sur chaque commune dotée ou non d'un document d'urbanisme, à l'initiative du Préfet de département ou sur proposition d'une commune ou d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.). Conformément aux articles L.212-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le Préfet doit recueillir au préalable les avis favorables de l'EPCI compétent en matière

de Plan Local d'Urbanisme et de la commune concernée par la Z.A.D. En cas d'avis défavorables, ou en l'absence de réponses aux demandes d'avis dans un délai de 2 mois, la création de la Z.A.D. s'effectue par décret en Conseil d'État.

Depuis l'instauration de la loi ALUR en 2014, les E.P.C.I. compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme peuvent créer une Z.A.D. par délibération motivée de l'organe délibérant, après avis des communes concernées. En cas d'avis défavorable, la Z.A.D. ne pourra être créée que par arrêté motivé du Préfet de département.

La Z.A.D. est créée pour une durée de 6 ans, renouvelable au moins une fois à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone.

3. TRANSFORMATION DE LA Z.A.D. PROVISOIRE EN Z.A.D. DEFINITIVE

La ville de Lourdes a été lauréate en 2018 du plan « Action Cœur de Ville » qui, par arrêté préfectoral en date du 9 juillet 2019, vaut Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.). Ce projet a été établi sur la base d'une stratégie de dynamisation et de renouvellement de son centre-ville. L'avenant de projet à la convention cadre « Action Cœur de ville » définit un premier périmètre d'intervention et de projet.

Aujourd'hui, la ville de Lourdes étaye son programme d'actions et de développement dans le but de dynamiser la ville et de répondre à la demande en relogement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.).

En décembre 2020, il avait été ainsi proposé de définir un périmètre provisoire de Z.A.D. équivalent à celui du plan « Action cœur de ville » élargi, intégrant quatre nouvelles extensions sur des secteurs périphériques au périmètre initial, pour une superficie totale d'environ 285 hectares.

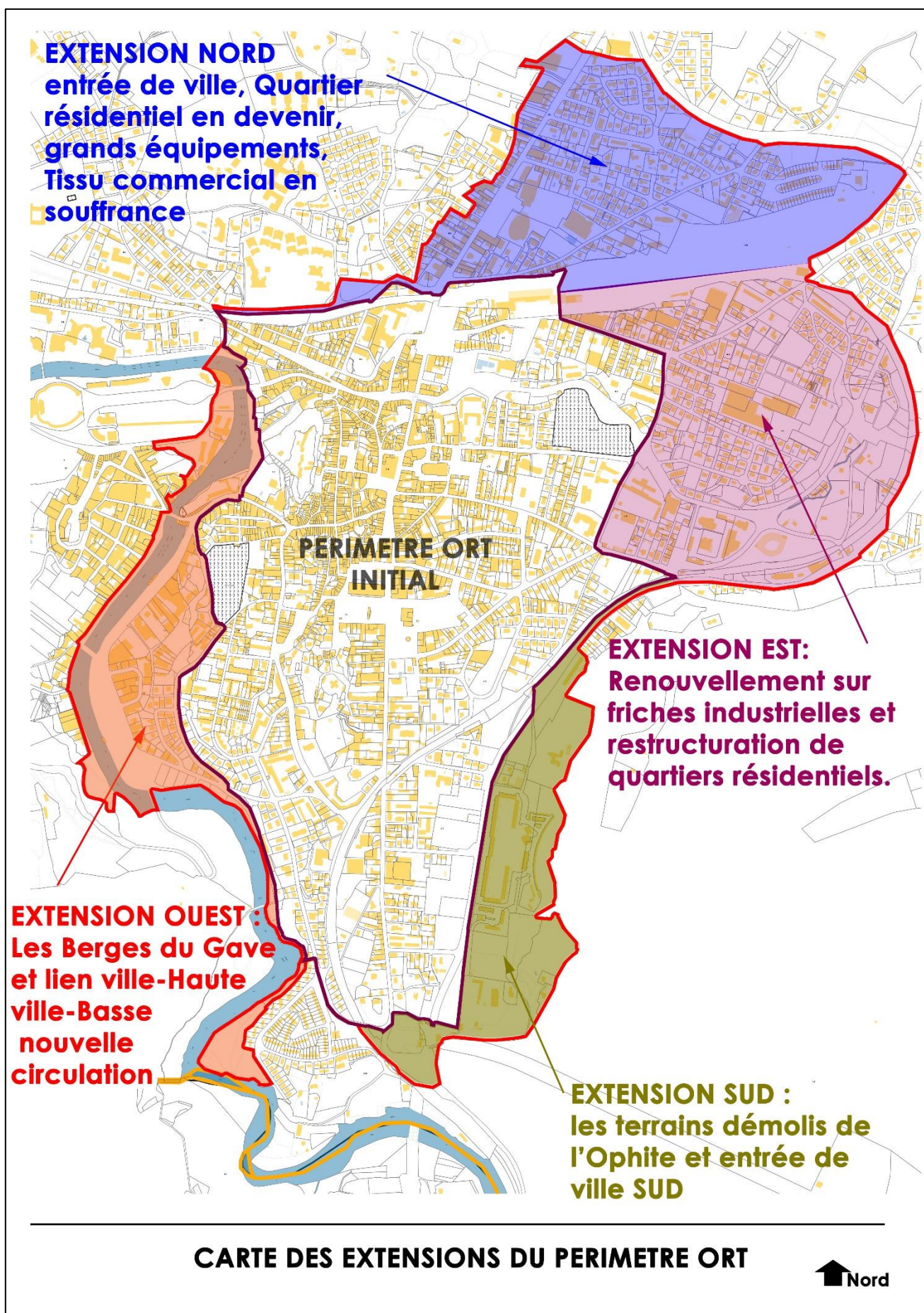
Depuis la création du périmètre provisoire, la commune de Lourdes s'est engagée dans une nouvelle stratégie de redynamisation de la ville. Le projet de territoire « Lourdes, Cœur des Pyrénées » a pour objectif de transformer la ville et se traduit par un plan d'actions multi-partenarial initié par l'État. Le Plan Avenir Lourdes est signé le 17 février 2022.

Ce plan vise à définir une stratégie ambitieuse, de la ville, de son potentiel et de son rôle structurant pour l'attractivité du territoire haut-pyrénéen. Il s'agit de doter Lourdes d'un véritable projet de destination sur le long terme, coconstruit autour d'une ambition commune pour mettre l'humain, la solidarité et la transition écologique au cœur de ce plan.

Suite à la crise sanitaire qui a fortement touché la ville de Lourdes, avec une baisse très importante de la fréquentation touristique, un vaste programme de relance a été mis en œuvre et aujourd'hui la municipalité se lance dans un plan de transformation pour une ville durable et attractive.

L'ambition de la destination « Lourdes 2030 » passe nécessairement par une requalification de la ville avec de grandes opérations urbaines (rénovation des places Marcadal, Champ Commun, reconversion de friches, création de nouveaux équipements structurants, etc.) et des actions d'embellissement.

Ce contexte œuvre en faveur de la pérennisation de la Z.A.D. provisoire créée en décembre 2020, et conforte sa nécessaire transformation en Z.A.D. définitive pour une durée de 6 ans, dans l'attente de la couverture de la commune de Lourdes par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le périmètre de la Z.A.D. définitive sera ainsi identique à celui du périmètre provisoire, tel que défini :



a. Le périmètre O.R.T. initial

Ce périmètre, basé sur le secteur d'intervention du cœur de la ville de Lourdes, a été défini au regard de plusieurs critères :

1. La situation géologique : la cité de Lourdes a été conditionnée depuis le XIX^{ème} siècle par un piton rocheux. Son développement urbain a été guidé par un relief collinaire et la voie de chemin de fer, et depuis par le réseau routier, la commune faisant figure d'accès routier principal pour accéder aux vallées ;
2. La typologie de la ville du XIX^{ème} siècle, que l'on peut qualifier de ville ancienne, avec un tissu urbain dense formé de maisons de ville et doté d'un système viaire complexe ;
3. L'intégration de certains quartiers plus récents à proximité immédiate de la ville ancienne, et les équipements et commerces qui les composent, qui constituent un potentiel pour la ville (habitat résidentiel qualitatif) ;
4. L'intégration du potentiel de reconstruction N.P.N.R.U. « Ophite », et la possibilité de construire un renforcement de la ville centre avec une conception de mixité sociale fonctionnelle et typologique ;
5. Les périmètres des dispositifs de redynamisation (OPAH-RU, OCMU, SPR, etc.), c'est-à-dire un périmètre d'investigation prioritaire dans le cadre de l'animation du dispositif.

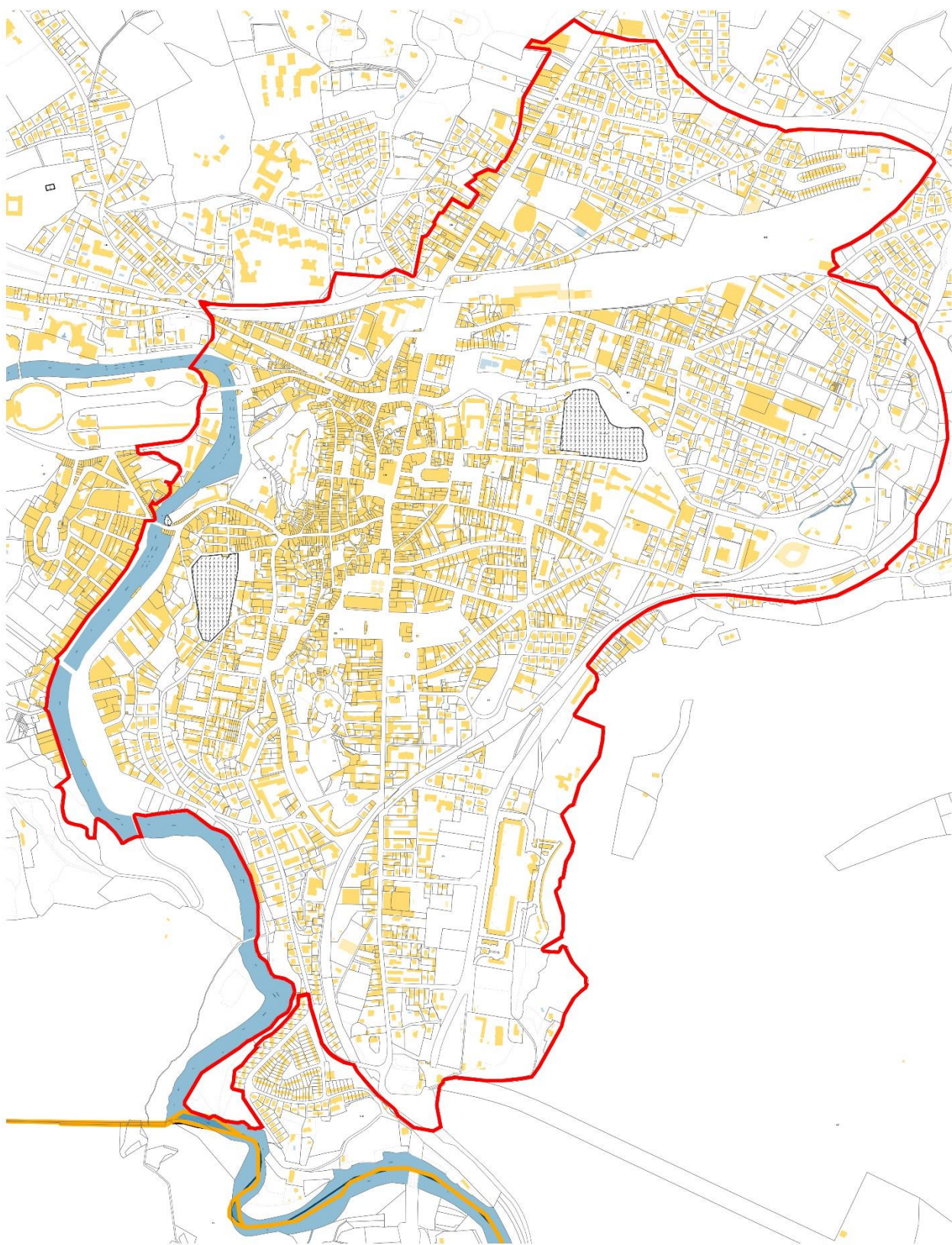
b. Les extensions du périmètre initial

Le périmètre O.R.T. d'origine a été étendu lors de la création du périmètre provisoire de Z.A.D. avec l'ajout de quatre extensions, afin de répondre à plusieurs enjeux :

- L'extension Nord, présentant des enjeux d'une zone en transition ;
- L'extension Ouest, présentant une faiblesse identifiée au travers des diagnostics : le lien entre Ville haute et Ville basse, qui pèse sur le développement de la ville ;
- L'extension Est, s'articulant autour de la friche industrielle dite « Toupnot » ;
- L'extension Sud, questionnant sur le devenir des terrains issus de la démolition de la cité « Ophite » et la nouvelle voie départementale.

Il avait donc été décidé de faire correspondre le périmètre de la Z.A.D. provisoire avec celui du périmètre de projet ORT/ACV, sur une superficie totale d'environ 285 hectares, afin de faire émerger des projets de requalification sur l'ensemble du centre-ville, sur les thématiques de la rénovation du parc de logements, des locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement du tissu urbain et des espaces publics. L'ensemble des actions menées a pour but de créer un cadre de vie attractif, propice au développement à long terme du territoire.

Afin de mener à bien l'ensemble des opérations du plan de relance, de l'OPAH-RU et de la convention N.P.N.R.U. sur la ville de Lourdes, il s'agit de continuer à s'assurer de la maîtrise foncière de certains terrains, conditionnant l'équilibre et la faisabilité de l'ensemble des projets, par la création d'une Z.A.D. définitive.



**NOUVEAU PERIMETRE ORT-ACV
PERIMETRE DE ZAD**

4. DES SECTEURS A FORTS ENJEUX

Plusieurs secteurs à forts enjeux avaient été identifiés au sein du périmètre de la future Z.A.D. :

a. La « nouvelle Ophite »

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain met en exergue plusieurs enjeux : augmenter la diversité de l'habitat, adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées, favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique, renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants, viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers, réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux à l'échelle du quartier de l'Ophite, il est proposé une reconstitution de plus de 200 logements de qualité, notamment à proximité du site existant.

Depuis la création du périmètre provisoire de Z.A.D. en décembre 2020, les projets de reconstitution de l'Ophite prévus dans le cadre du NPNRU avancent progressivement :

- Sur les terrains situés face à la cité Ophite, les permis de construire ont été accordés. Il est prévu sur les parcelles situées le plus au nord, la construction de 53 logements sociaux en petits collectifs et maisons individuelles. Sur les terrains au sud, une résidence sénior sociale verra le jour, ainsi que des locaux commerciaux. L'objectif de ce projet est de permettre l'intégration d'un nouveau quartier à la ville.
- Sur les terrains situés avenue du Général Leclerc, la première pierre a été posée. 42 logements sont prévus.
- Un projet de 34 logements sociaux doit également être réalisé avenue Eugène Duviau.

b. L'îlot des rochers

Ciblé par l'Opération d'Amélioration de l'Habitat en renouvellement urbain, l'îlot des rochers a été identifié comme un secteur dont les dysfonctionnements urbains, techniques et sociaux représentent un potentiel très fort de renouvellement. Constitué de ruines, hangars et garages et localisé en plein cœur de ville, ce foncier est l'une des cibles du renouvellement urbain.

Une étude de faisabilité en lien avec le N.P.N.R.U. identifie l'îlot des rochers comme lieu de renouvellement, justifiant la nécessité d'une maîtrise foncière à terme de ces ensembles immobiliers. En outre, l'Établissement Public Foncier d'Occitanie est en passe de réaliser des premières acquisitions sur ce secteur.

c. L'îlot Cagot Ribère

Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'îlot Cagot Ribère avait été identifié comme une cible essentielle à la résorption de l'habitat indigne, pour s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat dégradé. Ce projet a depuis été abandonné.

d. L'îlot Anvers

Comme pour l'îlot Cagot Ribère, l'îlot Anvers a été identifié comme place d'intérêt urbain. Ancien hôtel en friche depuis plusieurs années, il occupe une position géographique et topographique

essentielle dans la vision globale du réaménagement du centre-ville. La commune de Lourdes est en cours de réflexion pour le réaménagement de ce secteur.

e. La Friche industrielle Toupnot

La friche industrielle dite Toupnot est identifiée comme un véritable outil de développement du dynamisme territorial. Il est envisagé d'aménager sur plus de 2 hectares un éco quartier répondant à une triple ambition de mixité sociale, typologique et fonctionnelle. En plein cœur de ville, cette friche offre une véritable opportunité de reconstruire des logements modernes et de qualité, répondant aux besoins contemporains en matière d'habitat. Elle est identifiée dans le Plan Avenir Lourdes signé en février 2022.

L'ancienne usine Toupnot a été identifiée dans le cadre du projet NPNRU comme un potentiel site de relogement pour les habitants de l'Ophite. Ainsi, en juillet 2020, l'EPF Occitanie a pris l'engagement auprès du Préfet des Hautes Pyrénées pour le financement de la réalisation d'une étude urbaine en vue de la requalification du site TOUPNOT. Cette étude de requalification est aujourd'hui terminée.