

# COMPTE-RENDU

## Date et lieu de la réunion :

Jeudi 5 octobre 2023 – Salle Socioculturelle à Arthez-de-Béarn

## Objet de la réunion : Réunion publique secteur Nord-Est

PARTICIPANTS	FONCTION / INSTITUTION	E-MAIL	PRÉSENCE
<b>Maîtrise d'ouvrage : Représentants CCLO</b>			
Mme Boisot	Directrice du service urbanisme, CCLO	b-boisot@cc-lacqorthes.fr	X
M. Hounie	Service urbanisme, CCLO	jf-hounie@cc-lacqorthes.fr	X
<b>Maitrise d'œuvre : BE TOPONYMY</b>			
Julie Delpy	Urbaniste, Toponymy	julied@toponymy.fr	X
Morgane Vitry	Urbaniste, Toponymy	morganev@toponymy.fr	X
<b>Environ 120 participants</b>			

## ORDRE DU JOUR

Présentation d'un PLUi et de la synthèse du diagnostic et ses enjeux

## DEROULE DE LA RENCONTRE

**Question 1 /** Vous parlez d'un territoire en déprise économique qui va en contraction avec ce qui est présenté aujourd'hui avec le redynamisme du territoire avec l'arrivée de nouveaux emplois. Par rapport au cadre législatif, vous parlez de la loi NOTRe, qui selon moi n'a pas d'impact réel sur le PLUi mais vous ne mentionnez pas la loi SRU qui est très importante notamment avec l'obligation des communes d'avoir 25% de logements sociaux.

**Réponse 1 du BE :** En effet, nous avons pris en compte dans la présentation le cadre réglementaire à partir de 2021. La loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) est bien un pilier en termes de logements sociaux mais ce sera le PLH qui traitera directement de ces sujets qui seront ensuite pris en compte dans le PLUi. Le PLUi à l'obligation d'intégrer les éléments du PLH en termes de politique de logements.

La loi NOTRe n'a pas d'impact direct mais elle précise la création des SRADDET pour les régions qui déclinent le % de réduction de consommation d'espace dont les intercommunalités doivent tenir compte.

En ce qui concerne l'économie, ce qui est présenté c'est le diagnostic à un instant T sur le territoire. Nous n'avons pas pris en compte les projets et le développement futur de la CCLO. Ces points importants seront intégrés dans le PADD notamment en tenant compte de l'annonce des 1 600 emplois qui vont arriver sur le territoire.

**Q1 :** Il est d'ailleurs prévu que l'état bloque 100 ha pour les projets industriels sur notre territoire.

**R1 du BE :** En effet, des discussions sont en cours avec les services de l'Etat pour l'attribution d'hectares pour les projets d'envergure nationale.

**Q1 :** Il faut aussi parler aux communes de leur droit à l'hectare.

**Question 2 /** Vous dites qu'il faut rassembler au maximum les constructions autour du bourg. Mais des magasins ont fermés, certains centres ont perdus des commerces, des équipements (banques, la poste, ...) Et maintenant, on nous demande de remettre tous dans les bourgs après avoir développé des zones d'activités en périphérie. On n'a pas le droit de consommer d'espace pour les habitations mais on consomme ailleurs pour ouvrir des grandes surfaces.

**Réponse 2 du BE :** L'objectif du PLUi est de pouvoir accompagner la revitalisation des centre bourgs pour recentrer l'urbanisation dans ces secteurs.

**Question 3 /** Vous parlez d'exproprier du foncier agricole pour construire des activités industrielles et donc déplacer les activités agricoles. Comment trouver les agriculteurs qui iront sur ces nouveaux terrains ?

**Réponse 3 du BE :** Le PLUi ne traite pas de ce sujet, c'est la chambre de l'agriculture qui est plus compétente. En ce qui concerne la Zéro Artificialisation des sols, l'objectif est fixé pour 2050.

**Question 4 /** Il y a des arrêts de bus à Monein, Arthez-de-Béarn et Orthez mais pas dans les plus petits villages. Nous sommes obligés de prendre la voiture pour rejoindre les arrêts de bus. Il y a une déperdition des commerces car peu de monde, il n'y a pas de moyen d'aller dans le bourg à part la voiture. Le village est assez pentu, comment gérer les déplacements des personnes ? Il n'y a rien pour les enfants pas d'activités. Il faut que les villages soient prêts à accueillir les nouveaux habitants, il faut les rendre plus accueillants.

**Réponse 4 du BE :** Le PLUI est un document d'urbanisme qui vient encadrer le droit des sols, il ne pourra pas régler toutes les problématiques du territoire. C'est en effet, le moment de soulever les enjeux pour pouvoir y répondre comme par exemple rapprocher les constructions, prévoir les déplacements et mobilités qui sera pris en compte dans le cadre du PLUI.

**R 4 de la CCLO :** Le TAD Mobilacq est mis en place et doit se développer. La philosophie du Mobilacq est de pouvoir rapprocher les communes rurales vers les centres-villes et centre-bourgs.

**Question 5 /** Les élus doivent présenter la stratégie du territoire avec le passé, le présent et l'avenir en tenant compte des spécificités des communes.

Ce n'est pas au cabinet d'études de le faire, chacun son rôle. Ce n'est pas au bureau d'études de répondre aux questionnements mais plutôt aux élus qui doivent porter le projet. Chacun doit rester à sa place. Ça aurait été bien qu'un élu introduise la présentation. De plus, dans le diagnostic, vous ne parlez pas des écoles, des activités associatives sur le territoire. Il y a aussi des artisans dans le centre de nos villages, il n'y pas de panneaux pour indiquer leurs activités. Ce sont des éléments importants sur nos territoires et vous n'en parlez même pas. Il faut remettre l'église au centre du village.

**Réponse 5 du Maire d'Arthez-de-Béarn :** Les élus participent et sont sollicités, ce n'est que le début du projet. Les élus des 61 communes participent et travaillent sur ce sujet. Ce n'est pas le BE qui prend les décisions mais les élus qui portent le projet.

Il n'y a pas encore eu de débat mais tous les élus sont obligés de faire ce travail et s'ils ne prennent pas la décision, le préfet le fera à leur place.

**Réponse 5 du BE :** le diagnostic est plus large et plus détaillé prenant en compte les zones artisanales et les spécificités des communes rurales. La phase de diagnostic est en cours, le document sera alimenté tout au long de la démarche. De plus, le projet politique en échange avec les communes viendra en suivant dans le calendrier.

**Question 6 /** Les communes qui vont forcément perdre des terrains constructibles, à qui vont ils revenir ? Les nouveaux habitants vont vouloir des maisons avec du terrain et non des immeubles.

**Réponse 6 du BE :** De manière générale, l'ensemble des communes va perdre des terrains constructibles car il faut diviser par deux la consommation d'espace. Mais on ne va pas systématiquement prendre des hectares sur une commune pour les donner à une autre. De plus, le PLH a identifié des logements vacants qui sont très présents sur certaines communes pour accueillir les futures populations. Bientôt, on va

rentrer dans le projet politique en tenant compte du futur (nouveaux emplois, nouvelles populations) et on va travailler sur la territorialisation des projets.

**Question 7 /** Pour les logements vacants, comment vous allez obliger les propriétaires à les réhabiliter ?

**Réponse 7 du BE :** Le PLH pourra trouver des leviers pour les inciter à le faire mais le PLUi n'y répond pas directement.

**Question 8 /** On a enlevé des zones constructibles au milieu d'espaces urbanisés.

**Réponse 8 du BE :** On est aujourd'hui dans une logique de réduction des zones constructibles mais il y a une possibilité que cela évolue, s'il y a eu des erreurs. Vous pouvez faire remonter vos questions sur les registres mis à disposition (en ligne ou à la CCLO), chaque demande sera agrémentée d'une réponse, c'est une obligation réglementaire d'apporter une réponse.

**Question 9 /** Il est important de parler du droit à l'hectare aux petites communes rurales.

**Réponse 9 du BE :** On va d'abord analyser le besoin en hectare nécessaire pour répondre aux besoins en termes d'accueil d'économie, d'équipements, d'habitat. Ce que dit la loi, c'est que chaque commune a la garantie d'un hectare qui peut être mutualisée pour l'ensemble du territoire.

**Question 10 /** Beaucoup de Communauté de Communes vivent sans PLUi, ce n'est pas une obligation. Je suis contre le PLUi. Celui-ci va avoir un effet néfaste pour toutes les communes rurales. Le PLUi aura un aspect positif pour seulement 4 grosses communes.

Pouvez-vous nous dire combien d'hectares sont constructibles pour chaque commune ? Combien on va perdre ? On ne peut plus rien construire ! Malgré la présence d'assainissement et de réseau, les terrains ne sont plus constructibles. Il y a une grosse perte pour les communes rurales comment elles vont vivre, elles n'ont plus de levier, le seul levier c'est la taxe foncière. S'il n'y a plus de constructions, elles n'auront plus de recette, certes l'état compense mais pas à la même hauteur.

De plus, il va bien falloir construire pour accueillir les nouvelles populations liées aux futurs emplois.

Ce n'est pas le bureau d'étude qui connaît le territoire, c'est le maire et les conseillers municipaux qui connaissent le mieux leur commune.

**Réponse 10 du BE :** Dans le cadre du PLUi, le bureau d'étude accompagne la CCLO et les élus dans la mise en œuvre du projet. Dans tous les cas, les documents d'urbanisme actuels auraient dû se mettre en rapport avec la loi donc réduire de 50% leur consommation d'espace et réviser leur document au 1<sup>er</sup> janvier 2027 (même sans PLUi). Au lieu de réviser 61 documents, il y a un seul à construire : le PLUi.

Le PLUi va permettre d'avoir une vision globale du territoire et de favoriser certaines communes qui n'aurait pas eu de surfaces constructibles. Vous avez plus de poids pour faire de lobbying politique à l'échelle de l'ensemble du territoire pour accueillir les nouvelles populations et les nouveaux emplois. De plus, le projet politique de la CCLO est bien de permettre à chaque commune d'avoir sa part de zones constructibles.

**Question 11 /** Nous avons bien compris que les futures constructions seront essentiellement dans le centre-bourg. Est-il possible en zone agricole d'avoir des changements de destination et/ou des extensions ?

Comment les enfants qui vont-ils reprendre l'activité agricole de leurs parents sans la possibilité de se loger ?

**Réponse 11 du BE :** En zone agricole, c'est possible de construire seulement pour répondre à un besoin nécessaire à l'activité agricole. Il y a une nécessité d'être à proximité seulement pour les activités d'élevage pour les autres cultures, l'agriculteur peut vivre à distance de ses terres agricoles dans le cadre de culture. Il faut prouver que la présence de l'agriculteur est obligatoire pour l'activité agricole. C'est d'ores et déjà une réglementation au niveau national, elle ne sera pas modifiée à l'occasion du PLUi.

**Question 12 /** Le jour où les terrains agricoles ne seront plus exploités, comment pourra-t-on les reboiser ? Des aides seront-elles mobilisables ?

**Réponse 12 du BE :** Le zonage régleme la construction dans les zones agricoles mais si vous souhaitez reboiser une terre agricole vous pourrez le faire si vous le souhaitez sans demande préalable de permis, y compris si la parcelle est classée en zone agricole dans le PLUi.

**Question 13 /** Que vont devenir les terres qui ne seront plus utilisées ? Elles seront délaissées ?

**Réponse 13 du BE :** Le PLUi ne peut pas grand-chose sur ces sujets qui sont de grands enjeux à l'échelle nationale. C'est plutôt la Chambre d'Agriculture qui peut travailler sur ces enjeux.

**Question 14 /** Qui a le droit de préemption sur le territoire pour des futurs projets d'intérêt général ?

**Réponse 14 du BE :** Le droit de préemption géré par l'intercommunalité en accord avec les communes. Les futurs emplacements réservés du PLUi seront gérés soit par les communes soit par l'intercommunalité ou d'autres collectivités (comme le département par exemple) en fonction des projets et du besoin identifié.

**Question 15 /** Si dans le PLU actuel, tous les terrains constructibles sont construits. Le PLUi va-t-il ouvrir de nouveaux droits ?

**Réponse 15 du BE :** En effet, si l'ensemble des zones constructibles (y compris en potentiel), le PLUi viendra ouvrir des nouvelles zones. Vous pouvez faire remonter vos projets via les registres pour qu'ils puissent être analysés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

**Question 16 /** Est-ce que le PLUi prend en compte les activités économiques en dehors du territoire notamment en termes d'interaction avec les communes avoisinantes ?

**Réponse 16 du BE :** La logique de la CCLO est d'accueillir les habitants proches des futurs emplois. Les villages excentrés vont perdre des zones constructibles par rapport à des communes qui seront plus proches des activités économiques. Un équilibre sera à trouver entre les communes rurales et les pôles d'attractivités.

Cependant, chaque commune aura le droit à des constructions même si elles seront moindres par rapport à d'autres. Celles-ci seront privilégiées à proximité des activités et tenant compte des équipements et des moyens de mobilité présents.

**Question 17 /** Le futur règlement d'urbanisme sera-t-il unique pour toutes les communes ou chaque commune aura des règles spécifiques ?

**Réponse 17 du BE :** Le règlement sera le même pour toutes les communes avec des zones U, AU, A, N mais il contiendra des sous zones qui tiendront compte des spécificités locales en termes de hauteur, emplacement.

**Question 18 /** On parle beaucoup de l'artificialisation des sols mais sachez que d'ici 10 ans, il n'y aura plus un seul éleveur, ni d'agriculteur sur le territoire. Que va devenir le territoire et ces paysages s'il n'y a plus d'agriculteurs pour les entretenir ?

**Réponse 18 du BE :** En effet, on constate à l'échelle nationale que la dynamique agricole est en déprise. Le PLUI prend en compte ses enjeux mais, par son zonage et son règlement, il ne pourra pas agir sur ce levier. D'autres leviers doivent exister avec la chambre d'agriculture.

Les services techniques de la CCLO clôturent la réunion publique.