

COMPTE-RENDU

Date et lieu de la réunion :

Mercredi 11 octobre 2023 – Salle Maurice Bahurlet à Monein

Objet de la réunion : Réunion publique secteur Sud

PARTICIPANTS	FONCTION / INSTITUTION	E-MAIL	PRÉSENCE
Maîtrise d'ouvrage : Représentants CCLO			
Mme Boisot	Directrice du service urbanisme, CCLO	b-boisot@cc-lacqorthes.fr	X
M. Hounie	Service urbanisme, CCLO	jf-hounie@cc-lacqorthes.fr	X
M. Michel Olivé	Vice-président en charge de l'habitat		X
Maitrise d'œuvre : BE TOPONYMY			
Jimmy Durand	Urbaniste, Toponymy	jimmyd@toponymy.fr	X
Morgane Vitry	Urbaniste, Toponymy	morganev@toponymy.fr	X
Environ 120 participants			

ORDRE DU JOUR

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

DEROULE DE LA RENCONTRE

Question 1 / Votre démarche est assez récente et très rapide. Comment comptez-vous tenir compte des propriétaires qui ont des terrains constructibles qui vont devenir agricoles. C'est une grosse perte d'argent pour eux qui ne sont pas considérés et à qui on ne demande pas leur avis. Il faudrait prévoir des dédommagements, c'est inadmissible.

Réponse 1 du BE : Malheureusement au vu de la loi si ces terrains se situent dans des espaces plutôt naturel ou agricole ils ne pourront plus être constructibles. Obligation de réduire de 50% la consommation d'espace, ce n'est pas un souhait des élus ou du bureau d'étude c'est ce que préconise la loi. Si ces terrains sont récemment vendus/achetés c'est au notaire de par son devoir de conseil de préciser que le document est en cours de révision.

Question 2 / Un terrain se trouvait dans le périmètre SEVESO qui va être réduit, la parcelle se trouve également dans une zone inondable. Ce terrain pourra-t-il devenir constructible ?

Réponse 2 du BE : S'il y a une connaissance du risque notamment ici en termes d'inondation, le terrain ne sera pas constructible. Car si le maire ou le président de la CC autorise la construction et que des biens ou personnes viennent à être blessés ou pire c'est sa responsabilité qui est engagé. Tant qu'il y a la présence de risques liés au Plan de Prévention des risques il n'y a pas de possibilité de construction.

Question 3 / Dans la trame urbaine transmise aux communes, vous proposez des jardins de propriétés ? Si les personnes vivent à la campagne c'est pour disposer de jardins et de grands terrains, c'est le confort de vivre au milieu de la nature. On ne peut pas considérer ces terrains comme du potentiel.

Réponse 3 du BE : L'identification du potentiel au sein des trames urbaines est une obligation dans la réalisation du PLUI. L'objectif est justement de pouvoir travailler avec les maires de chaque commune pour identifier si ce potentiel est réellement mobilisable. Il faut tout de même prioriser le futur développement du territoire au sein de ces enveloppes avant de s'étendre.

Question 4 / Les jeunes qui ont toujours vécu ici et qui veulent rester vivre dans leur commune, comment vont-ils faire si ce n'est plus possible de construire dans les communes rurales ?

Réponse 4 du Vice-président en charge de l'habitat : L'ambition politique est de permettre à chaque commune de disposer d'espaces pour permettre son développement. De plus, sur certaines communes on trouve de nombreux logements vacants ou détériorés. Dans le cadre du PLH, l'objectif est de pouvoir réhabiliter ses logements souvent en centre-bourgs pour proposer ces logements aux futurs habitants (jeunes ménages).

Q4 : vous dites qu'elles seront plutôt pour les jeunes ménages et d'autres pourront avoir des terrains constructibles ce n'est pas très attractif pour eux de venir vivre dans des logements détériorés et délabrés.

R4 du BE : L'objectif est bien de pouvoir proposer des logements réhabilités et en bonne état pour les ménages, cela évitera de consommer davantage d'espace.

Q4 : Mais comment vous voulez que les jeunes ménages réhabilitent ces logements, le coût est trop élevé pour cela. Ils n'ont pas les moyens.

R4 du Vice-président en charge de l'habitat : En effet, aujourd'hui on constate que faire de la réhabilitation et la rénovation coûte souvent plus cher que de construire des logements neufs, ce qui va à l'encontre des ambitions nationales pour réduire la consommation d'espace. Mais les élus vont essayer de trouver et de mettre en place des leviers financiers pour accompagner ces ménages notamment dans le cadre du PLH. Réfléchir également à contractualiser avec des promoteurs privés pour qu'ils puissent réhabiliter ces logements sans que les prix ne soient trop élevés.

Question 5 / Est-ce que le zonage sera le même pour toutes les communes ?

Réponse 5 du BE : En effet, le zonage sera à l'échelle de l'intercommunalité avec les zones U, AU, A et N. Cependant, il y aura des sous zones comme Ua, Ue qui prendront en compte les spécificités des communes. Les règles de construction ne seront pas les mêmes entre les pôles et les communes rurales.

Question 6 / Vous parlez de l'Etat et des lois mais est ce qu'on a vraiment besoin de l'Etat pour faire ce travail ? Les Maires qui connaissent leur commune ne peuvent pas faire ça tout seul et décider de là où ils veulent construire ?

R6 du Vice-président en charge de l'habitat : Nous avons l'obligation de faire avec l'Etat, l'objectif est de mettre en œuvre le projet politique des maires tout en respectant les lois.

R6 du BE : C'est pour cela qu'un travail par secteur est réalisé. Le bureau d'études et les services techniques de la CCLO travaillent en collaboration avec chacune des communes pour réfléchir aux orientations politiques et aller vers un futur zonage. Puis des réunions de secteurs ont lieu également pour réaliser un travail collectif dans le cadre de l'intercommunalité.

Question 7 / Vous parlez d'agriculture, qu'il faut la préserver et la valoriser. Mais c'est un secteur en perte, de nombreux agriculteurs mettent fin à leur jour c'est un fait.

Réponse 7 du BE : En effet, c'est un secteur qui est très touché par cette problématique. Malheureusement le PLUi ne peut pas résoudre l'ensemble des problématiques du secteur agricole. Une réflexion peut être engagée avec la chambre d'agriculture.

Question 8 / Avec votre discours de réduction de la consommation d'espace, vous tuez l'authenticité de nos territoires ruraux. On perd l'avantage de notre ruralité et de notre confort de vie à la campagne. Vous ne prenez pas en compte les propriétaires et leur besoin. Vous faites votre projet sans tenir compte de nous.

Réponse 8 : Ce n'est pas le projet du bureau d'études mais bien le projet de territoire des maires et des élus locaux. Le bureau d'études est là pour accompagner les élus dans l'élaboration du PLUi afin de répondre aux objectifs réglementaires mais également aux attentes des services de l'Etat qui auront des exigences. Mais nous avons bien un rôle de conseil et d'accompagnement à aucun moment nous décidons à la place des élus.

Question 9 / Vous dites que l'enquête publique dure 2 mois à la fin de la procédure mais si on nous demande notre avis à la fin ça ne sert plus à rien.

Réponse 9 du BE : En effet l'enquête publique intervient à la fin de la rédaction du document entre l'arrêt et l'approbation. Mais la concertation publique se passe tout au long de la procédure à travers les réunions publiques comme celle-ci mais vous pouvez également faire remonter vos demandes via les registres à disposition à Mourenx et Orthez ou via l'adresse mail : concertation.plui@cc-lacqorthez.fr. Toutes vos demandes seront traitées et une réponse vous sera apportée.

Question 10 / De manière globale, pourriez-vous nous dire quel est le budget alloué à ce projet ?

Réponse 10 des services techniques de la CCLO : A savoir que pour s'inscrire dans la loi Climat et Résilience l'ensemble des documents d'urbanisme devaient être révisés pour intégrer ces nouvelles prescriptions. C'était donc moins cher de le faire à travers un PLUi que de réviser l'ensemble des 61 PLU/ Carte communale. Il faut compter environ 90 000 euros par an. De plus, ce projet de PLUi permet aussi de défendre plus facilement l'intérêt de chaque commune car le projet politique est bien de permettre à l'ensemble des communes de disposer de terrains constructibles.

Question 11 / Notre PLU est assez récent où un gros travail vient d'être fait, allez-vous conserver ce même zonage ?

Réponse 11 du BE : Nous allons en effet tenir compte du document existant le travail étant déjà réalisé mais le zonage pourra tout de même évoluer au vu de la réduction de la consommation d'espace demandée à l'échelle nationale.

Question 12 / Vous faites évoluer les documents d'urbanisme sans prévenir, vous déclassés des terrains sans que les propriétaires ne soient au courant. Comment vous expliquez cela ?

Réponse 12 du BE : Nous ne sommes pas informés des évolutions des documents d'urbanisme actuels

R12 des services techniques de la CCLO : En effet, des modifications peuvent encore avoir lieu sur des documents d'urbanisme actuel qui restent en vigueur. Cependant vous avez dû-être informés par voie de presse ou via un affichage en mairie par la mise en place d'une concertation dans le cadre de la modification ou la révision allégée du document.

Question 13 / Beaucoup de citoyens viennent me voir avec des questions sur leur parcelle, qu'est-ce que je leur réponds, est-ce que je leur dis de vous transmettre leur question ?

Réponse 13 du BE : De manière générale, nous invitons tous les particuliers qui ont des demandes spécifiques concernant leur terrain de faire remonter leur question et/ou besoin via l'adresse de concertation. Les maires peuvent également faire remonter les questions qu'ils ont reçus. Dans tous les cas, elles seront analysées et une réponse sera apportée, même si elle ne correspond pas à celle attendue.

Question 14 / Le PLU actuel reste-t-il en vigueur ?

Réponse 14 du BE : Oui tant le PLUi n'est pas approuvé, les documents actuels et les zonages actuels restent en vigueur. Pour le moment c'est prévu pour 2025.

Question 15 / S'il y a des bâtis isolés qui sont délabrés et/ou à réhabiliter cela pourra-t-il se faire ?

Réponse 15 du BE : Si l'on constate que les fondations de la maison sont toujours présentes alors elle peut être réhabilitée (mais pas étendue), si l'on considère qu'elle est trop dégradée et qu'on ne peut pas la rénover alors elle est considérée comme une ruine et rien ne pourra être fait.

Question 16 / S'il y a une grange dans un endroit isolé qui voudrait être aménagée, pourquoi vous refusez qu'on puisse y construire quelque chose ?

Réponse 16 du BE : Pour préciser, ce n'est pas nous qui décidons mais bien les élus. Nous ne sommes là que pour conseiller et accompagner les élus. En ce qui concerne ce type de projet, c'est ce qu'on appelle un changement de destination. Le propriétaire, dans le cadre du PLUI, peut faire la demande d'un changement de destination qui sera analysé par la CDPENAF.

Q16 : J'avais déjà fait une demande mais celle-ci a été refusée sans précision.

Réponse 16 du BE : Le PLUi est justement le moment de représenter ce projet qui apparaît dans les demandes de changements de destination et qui pourra être de nouveau étudié. Il faut tout de même que le projet présenté soit cohérent mais dans tous les cas une réponse sera apportée.

R16 du Maire : Le maire souhaite être en copie des messages qui seront transmis à la CCLO dans le cadre de la concertation pour répondre au mieux aux demandes des administrés et défendre les intérêts de ses habitants.

Question 17 / Sur Lucq-de-Béarn, mon terrain est situé en zone sismique, j'ai donc eu un refus de permis de construire alors que de l'autre côté du coteau ils peuvent construire. Pourquoi la zone sismique n'est que du côté de mon coteau ?

Réponse 17 du BE : N'hésitez pas à nous transmettre votre demande, nous regarderons ces éléments et la prise en compte des risques sur votre terrain.

Question 18 / Comment une zone agricole peut devenir une zone naturelle ?

Réponse 18 du BE : Cela peut arriver même si le cas est rare en fonction de l'analyse des écologues qui répertorient des espèces à protéger et s'il n'y a plus d'activités agricoles présentes.

Q18 : Car je dispose de vignes qui sont classées en zone N.

R18 du BE : Dans le cadre du PLUi, vous pouvez faire remonter cet élément pour analyser si cette zone se doit d'être reclassée en zone agricole.

Question 19 / Est-ce que c'est possible de construire un abri démontable dans le cadre d'une activité agricole, en zone agricole ?

Réponse 19 du BE : Nous ne connaissons pas le règlement actuel de votre commune mais en principe si c'est dans le cadre d'une activité agricole et que l'abri est démontable cela devrait pouvoir être autorisé mais nous ne connaissons pas la parcelle et le règlement. Nous vous invitons à nous faire remonter votre demande.

Question 20 / Combien de temps dure un PLUi ?

Réponse 20 du BE : Un PLUi est un document vivant, il peut évoluer tout au long de sa durée de vie via des modifications et des révisions. Au bout de 10 ans habituellement on engage une révision générale.

Question 21 / Où en sont les territoires alentours dans l'élaboration de leur document d'urbanisme ?

Réponse 21 des services techniques de la CCLO : La CA Pau Béarn Pyrénées est plus avancée, il dispose également d'un SCoT. Sinon les Communautés de communes autour sont à peu près dans la même temporalité que la CCLO.

Question 22 / Dans une zone agricole inondable est-il possible de construire des dispositifs d'énergies renouvelables ?

Réponse 22 du BE : Nous ne maîtrisons pas la réglementation en termes de construction d'énergie renouvelable en zone agricole. Nous vous invitons à transmettre votre demande pour que nous puissions y répondre au mieux.

Question 23 / Avec les obligations de rénovation énergétique, si cela ne peut pas être fait, est-ce que cela peut avoir un impact, tel que l'expropriation, etc. ?

Réponse 23 du BE : Non, que ce soit pour la rénovation de logements vacants vétustes dans ses caractéristiques globales ou énergétiquement, le mécanisme de l'expropriation ne sera pas utilisé. Des conditions très strictes devant être réunies pour sa mise en application. Néanmoins, des mécanismes incitatifs peuvent être mis au point, notamment via l'augmentation des taxes pour inciter à la rénovation ou à la vente.

Le Vice-président en charge de l'habitat clôture la réunion publique.