

# COMPTE-RENDU

## Date et lieu de la réunion :

Mercredi 4 octobre 2023, 18h – Salle des Ponts-Jumeaux à Mourenx

## Objet de la réunion : Réunion publique secteur Centre

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
M. Patrice Laurent	Président de la CCLO		X
M. Jean-Marie Bergeret-Tercq	Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme		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 80 participants</b>			

## ORDRE DU JOUR

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

## DEROULE DE LA RENCONTRE

**Question 1 /** On reproche aux élus de bétonner, cependant aujourd'hui on incite à densifier. Il y a donc une contraction entre densifier et prendre en compte les risques, notamment dans l'objectif d'éviter les inondations.

**Réponse 1 du bureau d'études (BE) :** En effet, il faut trouver le bon curseur entre préserver la nature en ville et les espaces naturels et la densification. L'objectif n'est pas de bétonner toute la ville, il faut permettre qu'elle respire.

**Q 1 :** Mais pour l'assainissement individuel, il n'est pas possible de densifier, il faut des grandes parcelles pour permettre cette installation

**R 1 du BE :** Il y a actuellement des discussions avec les gestionnaires de réseaux pour trouver des solutions alternatives en termes d'assainissement non collectif pour utiliser moins de surface. Mais en effet, on ne peut pas densifier partout pareil.

**R 1 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme :** Il faut trouver un équilibre pour éviter que les communes denses (avec un assainissement collectif) ne se densifient plus que les communes rurales qui n'ont que des assainissements individuels.

**R 1 du Président :** L'objectif est bien de développer de manière équilibrée sur toutes nos communes. Cependant la loi dit qu'il faut consommer moins et réduire de 50% la consommation d'espace. Il y a aura donc des terrains qui sont aujourd'hui constructibles qui ne le seront plus sur le prochain PLUi. Il y aura la possibilité de densifier en faisant muter des corps de ferme au sein des enveloppes urbaines mais ceux en zone agricole ou dans les hameaux, on ne pourra pas les densifier, sauf si les bâtiments sont repérés précisément.

**Question 2 /** Il manque beaucoup de logements sur le territoire. Est-ce que le PLUi va permettre de répondre aux besoins des habitants ? Pouvez-vous préciser le nombre d'agriculteurs actuellement sur le

Pièce : CR de réunion

Maître d'Ouvrage : Communauté de Communes de Lacq-Orthez

territoire ? Combien il y en aura dans 10 ans ? Aujourd'hui, les terrains sont plus petits car trop chers pour les habitants. On annonce également 2000 emplois sur le bassin de Lacq où va-t-on loger les gens ?

**R 2 du Président :** En effet, les agriculteurs sont en difficultés pour continuer leur métier. Il y a un réel besoin d'entretenir les paysages agricoles. Que vont devenir les coteaux sans agriculteurs, des friches ? Le PLH (Programme Local de l'Habitat) en cours de rédaction précise les besoins en construction de nouveaux logements. La CCLO a pour ambition de construire 2 fois plus de logements sur le territoire. De plus, le diagnostic est juste un état des lieux, les projets futurs seront intégrés en suivant dans les prochaines étapes du PLUi. Mais plus on tarde pour faire le PLUi, plus il y aura de contraintes.

**Question 3 /** En termes de consommation des terres agricoles, il est préconisé d'en consommer moins. Comment l'agriculteur va faire quand il voudra construire à côté de chez lui, on lui interdit. Cependant on permet la construction d'une gravière sur plus de 22 ha sur des zones agricoles, ce n'est pas normal.

**R 3 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme :** On est d'accord avec toi. Mais c'est l'état et le préfet qui décide de construire ou non ce type de projet sans l'avis de la CCLO. C'est l'Etat qui donne directement ce type d'autorisation. De plus, il faut des matériaux pour réparer les routes et construire des maisons, s'il n'y a pas de gravière, il n'y a pas de matériaux pour construire. C'est quand même plus favorable pour le transport plutôt que d'importer des matériaux d'autres pays.

**Question 4 /** Il y a quelque-chose qui m'interpelle, l'occupation des coteaux. En effet, il y a des habitations dans les coteaux avec un habitat traditionnel. Il y a de grandes maisons avec des granges non utilisées. Dans les coteaux, on trouve encore des bois et des cultures mais très peu. Ce sont aujourd'hui souvent les habitants qui assurent l'entretien des coteaux. Vous parlez beaucoup de l'habitat dans les centre-bourgs mais vous valorisez très peu l'habitat traditionnel des coteaux qui doit être intégré au PLUi. Il participe à l'attractivité touristique du territoire. Il faudrait aussi permettre le changement de destination des grandes granges sur ce secteur. Il y a beaucoup de maisons vacantes ou granges sur les coteaux.

**R 4 du Président :** On veillera à conserver le bâti existant sur les coteaux mais on ne pourra pas le développer. Les changements de destination seront prévus dans le document d'urbanisme, en fonction des zones identifiées qui se prêtent au développement.

**Question 5 /** On comprend bien que dans les hameaux, on ne peut pas développer. Mais il faudrait permettre la reconstruction des maisons s'il y a une catastrophe naturelle comme une tornade par exemple.

**R 5 du Président :** Il est prévu dans la loi que si une habitation est complètement détruite même dans une zone non constructible, il est possible de la reconstruire à l'identique (même surface). Mais en effet, les extensions ne seront pas possibles.

**Question 6 /** Je suis propriétaire d'un terrain et j'ai des difficultés pour construire ma résidence principale. Mon terrain se situe dans une zone d'habitation mais il est au bout de la trame urbaine. Je n'ai donc pas aujourd'hui la possibilité de construire. Comment je peux faire ?

**R 6 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme :** Le jour où le centre bourg sera densifié, des futures zones pourront s'ouvrir à l'urbanisme mais la priorité est bien de densifier les dents creuses et le potentiel dans ces trames urbaines. Aujourd'hui, selon la loi c'est impossible de développer de nouvelles zones avant de la densification des dents creuses.

**R 6 du Président :** Cette réponse varie en fonction des communes car certaines ont déjà des centres bourgs très densifiés et l'extension est possible mais c'est au cas par cas. Il faut faire remonter les demandes dans le cadre de cette phase de concertation.

**Question 7 /** Les zones U, A, N, AU dans le document d'urbanisme actuel de ma commune seront-elles les mêmes ? Va-t-il y avoir un redécoupage du document actuel ? Combien de nouvelles constructions sont-elles prévues à Lagor ? Où vont être accueillis les 2000 personnes attendues ?

**R 7 du Président :** Il y a de nombreux logements vacants identifiés notamment des maisons en centre-ville. Pour accueillir les habitants, il est prévu d'abord une réhabilitation de logements (vacants, mutation, ...) mais aussi des constructions nouvelles.

**R 7 du BE :** Il y aura bien 4 grandes familles de zone U, A, N, AU mais avec des secteurs (Uy, Ue, ...) en fonction des particularités urbaines et des particularités de chaque commune. En ce qui concerne les projections en termes de logements, nous n'avons pas encore les chiffres car nous ne sommes encore qu'au diagnostic, ils viendront plus tard dans le projet.

**R 7 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme :** Dans tous les cas, l'Etat demande une réduction de -50% de consommation foncière. Bientôt, il y aura également le ZAN qui imposera 0% d'artificialisation des sols. Tout ce qui sera consommé devra être rendu ailleurs. Nous n'avons pas le choix de réduire la consommation d'espace.

**R 7 du Président :** L'Etat est centralisateur, c'est regrettable car il y a les mêmes règles pour tous sans prendre en compte les spécificités locales.

**Question 8 /** On parle de densifier les bourgs comme Lucq de Béarn / Monein. Cependant ils ont des spécificités avec une superficie énorme mais avec une population moindre. On trouve beaucoup de maisons très isolées. De plus, les habitants voulant donner une parcelle de terrain pour que leurs enfants puissent avoir une maison, ça sera donc interdit ce n'est pas normal surtout à proximité de leur famille.

**R 8 du Président :** Avant avec la carte communale, il y avait la possibilité de donner la ferme familiale à l'ainé de la famille puis de diviser le reste des terrains et les donner aux autres enfants. Aujourd'hui, ce n'est plus possible avec les nouvelles réglementations. Des anciennes zones constructibles sur les cartes communales passeront très probablement en zone agricole.

De plus, en ce qui concerne les corps de fermes, on pourra permettre leur mutation afin de créer de nouveaux logements au sein de ces bâtiments, ce sera prévu dans le PLUI.

**R 8 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme :** Il faut comprendre que j'ai pu échanger avec les représentants de la chambre d'agriculture et la CDPENAF, ils considèrent que les terrains agricoles appartiennent à l'agriculture et non aux agriculteurs. C'est une réalité.

**Q 8 :** Que vont devenir des zones agricoles à proximité des centres bourgs ?

**R 8 du Président :** Elles ne pourront pas évoluer et resteront agricoles. Il faut recentrer l'urbanisation sur les bourgs et éviter les extensions sur le secteur agricole.

**Question 9 /** En entrée de ville, il y a une habitation inoccupée depuis 10 ans. Avez-vous prévu de mettre des moyens dans la réhabilitation. Comment vous allez traiter les maisons abandonnées ?

**R 9 du Maire de la commune concernée :** En effet, il est prévu que cette maison en ruine soit démolie. Ce sujet de réhabilitation sera traité dans le futur PLH avec l'identification des leviers.

**Question 10 /** En amont du PLUI, destination des bâtiments. Comment avoir un changement de destination ? Qui va décider ? La CCLO, le maire ? Les syndicats qui seraient susceptibles de rentrer dans l'élaboration du PLUI, quand les associer ? A quel moment on détermine l'emplacement des futures constructions ?

**R 10 du BE :** Il est fait un rappel de la jurisprudence : Zone urbaine déjà constituée au moins 5 constructions principales éloignées de moins de 50m. Certaines particularités à tenir compte. Changement de destination si zone constructible pas besoin de demande particulière, si en dehors de zones à identifier et faire remonter à la CCLO durant l'élaboration du PLUi. Actuellement au RNU demande auprès de l'Etat à faire.

En suivant après PLUi : Permis passe en CDPNAF sur différents critères, notamment de ne pas compromettre les activités agricoles. Ne pas hésiter à faire remonter la demande pour la prendre en compte ou non dans le prochain PLUi.

**Question 11 /** Comment vont évoluer les documents d'urbanisme actuels durant l'élaboration du PLUi ?

**R 11 du Président :** L'intercommunalité a pris la décision de ne pas réviser ou modifier les documents d'urbanisme durant l'élaboration du PLUi.

**Question 12 /** J'ai un terrain non constructible alors qu'il y a 15 ans celui-ci était constructible. Cela va-t-il changer dans le nouveau document ?

**R 12 du Président :** Je vous invite à vous rapprocher du maire et de faire la demande auprès des services d'urbanisme de la CCLO. Il faut noter que l'intérêt général sera toujours prioritaire sur l'intérêt individuel.

**Question 13 /** En ce qui concerne les activités économiques dans le futur PLUi, est-il prévu une distance des activités industrielles par rapport aux riverains ? Il serait opportun que les riverains puissent avoir une vision de l'évolution des zones industrielles qui font partie du paysage.

**R 13 du Président :** Le PPRt (Plan de Prévention des Risques Technologiques) est en cours de révision. La zone sera sûrement réduite avec la baisse d'activités de la zone industrielle. La question des nuisances sera aussi traitée dans le PLUi.

**Question 14 /** En continuité, j'habite en face du site de méthanisation, il y a une deuxième parcelle à proximité. Que va-t-elle devenir ? Des projets sont-ils en cours ? Je souhaiterais que cette parcelle puisse rester un espace vert en entrée de ville de Mourenx et que de nouveaux projets ne s'y développent pas.

**R 14 du Président :** Il est déjà prévu sur cette parcelle l'accueil de la future usine d'hydrogène dans les années à venir.

Le Président clôture la réunion publique.