

COMPTE-RENDU

Date et lieu de la réunion :

Jeudi 12 octobre 2023 – Théâtre Francis Planté à Orthez

Objet de la réunion : Réunion publique secteur Nord-Ouest

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. Jean-Marie Bergeret-Tercq	Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme		X
M. Emmanuel Hanon	Maire d'Orthez		X
Maitrise d'œuvre : BE TOPONYMY			
Jimmy Durant	Urbaniste, Toponymy	jimmyd@toponymy.fr	X
Morgane Vitry	Urbaniste, Toponymy	morganev@toponymy.fr	X
Environ 110 participants			

ORDRE DU JOUR

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

DEROULE DE LA RENCONTRE

Question 1 / J'ai reçu il y a quelques jours un courrier de la part de la CCLO m'indiquant que mon terrain allait être pris pour construire un projet. Je n'ai pas saisi le sens du courrier, pourriez-vous m'apporter des explications ?

Réponse 1 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme : Nous n'avons pas connaissance de ce courrier, nous vous invitons à donner vos coordonnées à nos services techniques qui essaieront de répondre à votre interrogation et reviendront vers vous.

Question 2 / Certes, il y a des zones non-construites au sein des enveloppes urbaines mais certains propriétaires font de la rétention foncière. Allez-vous mettre des outils en place ? Seront-ils appliqués à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité ?

Réponse 2 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme : Auparavant, de nombreux terrains étaient constructibles et le maire délivrait plus facilement des permis de construire mais certains terrains n'étaient jamais construits. Aujourd'hui, on a besoin de terrains mais l'état nous dit de construire en priorité dans les centre-bourgs et notamment ces dents creuses. En effet, on constate que pour certains terrains, il y a parfois de la rétention.

Dans un premier lieu, on peut discuter avec le propriétaire, essayer de comprendre pourquoi il ne veut pas construire. Dans un deuxième temps, il y a la possibilité de mettre en place des taxes sur les terrains non construits. Cette taxe peut être conséquente mais il faut avant tout privilégier le dialogue. A ce jour, c'est le maire qui décide ou non de cette taxe. Il faut essayer de réfléchir à l'intérêt général avant l'intérêt individuel.

Question 3 / On comprend bien que le projet est à l'échelle intercommunale. Est-ce qu'il sera défini un besoin à construire de X hectare à l'échelle intercommunale puis X hectare par commune ? Qui prendra la décision des futures constructions, le maire ou l'intercommunalité ?

Réponse 3 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme : Le PLUi est coconstruit avec toutes les communes, des élus ont été nommés « référent de secteur » pour relayer les informations. Chaque maire peut poser des questions aux techniciens et se rapprocher de leur référent de secteur si besoin.

De plus, le PLH en cours de réalisation précise un nombre de logements par secteur qui sera défini en parallèle du PLUi. En faisant le bilan des objectifs fixés par l'ancien PLH en termes de construction, le nombre de logements fixés sur la période n'est pas atteint. Le nouveau PLH qui précise le nombre de logement pour les 6 prochaines années est encore plus ambitieux en tenant compte du desserrement des ménages et de l'arrivée de nouveaux habitants pour répondre aux 1 600 futurs emplois sur le territoire.

Toutes les communes vont avoir la possibilité de construire et de proposer des logements sur leur commune. En termes de décisions, c'est l'intercommunalité qui les prendra via le transfert de compétence.

R 3 du Maire d'Orthez : Il faut souligner que dans le PLH, le nombre de logements prévus par secteur prend en compte les nouvelles constructions mais également les logements vacants qui pourront être réhabiliter. L'objectif n'est pas d'avoir que des nouvelles constructions mais d'abord de rénover l'existant. Oui, le PLUi permettra à chaque commune de construire mais la réhabilitation est nécessaire.

De plus, on parle de logements mais au niveau de l'économie aussi il n'y a plus de terrain disponible. Toutes les friches ont été reconverties pour accueillir de nouvelles activités.

R 3 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme : En effet, nous sommes actuellement en discussion avec l'Etat pour disposer de terrain afin de développer l'activité économique. La CCLO ayant utilisé des friches urbaines, elle n'a pas consommé d'espace et n'a donc pas le droit à 50% des terrains utilisés pour le développement économique. C'est un peu la double peine. Tous les jours, les élus se battent pour conserver des terrains à construire que ce soit pour le développement économique ou pour l'habitat. Mais c'est sûr qu'il faudra réfléchir aux futures constructions en réduisant la surface au sol et en réfléchissant à de l'habitat plus dense.

Question 4 / Avec l'arrivée de nouveaux habitants, le développement du télétravail dans les zones rurales et la baisse de la consommation d'espace, il va surtout y avoir des habitations verticales. Il va falloir rapprocher les employés de leur lieu de travail, certaines communes ne seront pas favorisées pour accueillir cette nouvelle population ?

Réponse 4 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme : Les gens ne veulent pas toujours vivre à proximité des activités et des emplois pour éviter les nuisances. Lacq n'a pas eu beaucoup de nouveaux habitants alors que c'est un pôle économique du territoire. L'objectif n'est pas d'habiter à quelques kilomètres de son emploi mais plutôt à proximité sur le territoire de la CCLO. Toutes les communes seront favorisées par le développement économique du territoire. De plus, il n'est pas prévu de faire des immeubles de plusieurs étages en zone rurale. Il faut conserver la particularité de ces communes. Cependant, il faudra densifier les constructions. Par exemple, une ancienne ferme peut se diviser en 5 logements. Une boulangerie a été transformée en 6 logements sur la commune d'Artix. L'objectif est de densifier tout en tenant compte des spécificités de chaque commune en termes d'habitat.

Q 4 du Maire d'Orthez : Sur Orthez, nous allons conserver la charte graphique de notre territoire. Les orientations d'aménagement et de projet (OAP) vont permettre d'orienter les futurs aménagements sur les communes. Certes, il y aura une diminution de la taille des jardins, des surfaces constructibles mais ce n'est pas prévu de ne faire que des immeubles. Il faut construire à proximité des assainissements collectifs existants mais aussi travailler en collaboration avec les syndicats d'assainissement pour trouver des solutions innovantes en termes d'assainissement individuel pour éviter d'avoir besoin de trop de surface.

Question 5 / Quels sont les éléments qui sont pris en compte pour se projeter sur les 10/15 prochaines années ?

Réponse 5 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme : Plusieurs critères sont retenus. Tout d'abord nous devons tenir compte des lois et de ce qu'elles nous imposent. Mais aussi de la projection démographique prévue dans le PLH (+ 2000 habitants), des projets importants du territoire et des futurs emplois prévus. On projette le nombre de logements permettant de répondre aux besoins des ménages (présents et futurs).

R 5 du BE : De manière plus factuelle, plusieurs méthodes peuvent être réalisées. L'une d'elle vient du CEREMA. Cette méthode va prendre plusieurs composantes :

- Le taux de croissance annuel passé : il nous permet de voir qu'elle a été l'évolution de la population sur une période donnée et de faire une projection de l'évolution de la population sur le futur en cohérence avec les taux de croissance passés. Il se traduit en nombre de logements nécessaires à fournir pour assurer l'accueil de cette nouvelle population.
- Le Point Mort : cet élément permet de projeter le nombre de logements nécessaire pour conserver la population en place en fonction des fluctuations possibles sur le territoire (regroupement de ménages en un seul, séparation d'un ménage en deux, etc.)
- Les logements vacants : soit le nombre de logements « créés » par la réhabilitation des logements vacants du territoire.
- Les constructions passées : notamment par la prise en compte du nombre de permis de construire accordés sur le territoire pendant une période donnée.
- Les potentiels de densification : soit le nombre de logements qui peut être réalisé au sein de ce potentiel identifié.
- Prise en compte des autres thématiques : évolution de l'économie, tourisme, services, etc.

Ainsi, l'ensemble de ces éléments va permettre la définition du nombre de logements nécessaires pour assurer l'accueil d'une population projetée, ainsi que le nombre d'hectares nécessaire en extension sur le territoire de l'intercommunalité. Cette projection se fait pour sur les 10 ou 15 prochaines années.

Question 6 / Est-ce que la loi autorisant un agriculteur à construire son habitation à 50m de son exploitation est encore en vigueur ?

Réponse 6 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme : La construction de sa résidence principale est possible à proximité de son exploitation seulement s'il justifie que sa présence est nécessaire à l'activité agricole. Cela concerne en particulier les activités d'élevage. Ce n'est plus possible pour les autres activités car il y a eu trop d'abus par le passé.

Question 7 / Il y a eu des travaux sur une voie, qui a la compétence la commune ou l'intercommunalité ?

Réponse 7 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme : En intégrant la CCLO, compétente en voirie, les communes acceptent le transfert de cette compétence à l'intercommunalité et ne peuvent pas la garder.

R 7 du Maire d'Orthez : A savoir que la compétence voirie était déjà transféré à la Communauté de Communes du Canton d'Orthez avant la fusion avec la CCLO. Cependant, la gestion des chemins ruraux reste à la charge des communes. En ce qui concerne la voirie la compétence est partagée entre l'intercommunalité et parfois le département en fonction des voies.

Question 8 / Bonjour, je suis une handicapée à 80% et j'aimerais savoir s'il était possible d'améliorer la vision du Powerpoint pour les personnes à mobilité réduite. Il y a de nombreuses personnes handicapées qui sont propriétaires ayant héritées de leur parent et qui ne savent pas comment leur terrain évolue. Il faudrait réfléchir à un moyen de communiquer avec eux notamment sur l'évolution du PLUI.

Réponse 8 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme : Nous allons réfléchir à un moyen de communication pour les personnes à mobilité réduite et voir comment nous pouvons vous accompagner. Les curateurs et tuteurs doivent être informés de cette procédure, ils peuvent être un relais pour ces personnes à mobilité réduite. Mais nous tenons compte de votre remarque et n'hésiterons à réfléchir avec nos services et le bureau d'études pour essayer de trouver des solutions.

Question 9 / Vous indiquez qu'il faut développer les énergies renouvelables, comment allez vous aider les individuels pour intégrer les EnR notamment dans les zones protégées

Réponse 9 du Maire d'Orthez : Sur Orthez, nous avons la chance d'avoir une aire de valorisation architecturale ne permettant pas l'installation des EnR. Des arrêtés ministériels incitent au développement des énergies renouvelables mais les Architectes aux Bâtiments de France (ABF) peuvent déroger à ces arrêtés et interdire des projets.

Il est possible de faire du photovoltaïque au sol mais pas en toiture cependant cela utilise du foncier, qu'il faut préserver.

Q 9 : Mon habitation se situe dans le périmètre de 500m du Pont Vieux et de l'église alors qu'on ne les voit même pas depuis mon terrain et je suis dans l'interdiction de mettre des panneaux photovoltaïques.

R 9 du Maire d'Orthez : L'Etat a demandé à chaque commune de réaliser une carte où elles veulent bien voir se développer des énergies renouvelables. Les communes de la CCLO y travaillent, les zones permettant l'installation des EnR seront retranscrit dans le PLUi.

Certaines communes vont prendre la décision de l'autoriser partout sauf sur certains secteurs qu'elles souhaitent préserver. De plus, les projets qui s'inscriront dans ces zones pourront être aidés par l'Etat. Et les documents de l'AVAP pourront aussi évoluer dans le cadre du PLUi, des rencontres avec les ABF sont prévues afin de discuter de ces sujets.

Question 10 / Il est prévu une approbation du PLUi en 2025. A partir de quand les permis de construire (PC) et les certificats d'urbanisme (CU) ne seront plus délivrés ?

Réponse 10 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme : Durant l'élaboration du PLUi, il est possible pour les maires de sursoir à la réponse en termes de PC et CU dans l'attente de l'approbation du PLUi. Ils peuvent notamment le faire pour des projets qui se situent sur des zones à enjeux qui sont amenées à évoluer. Pour le moment, nous vous invitons à déposer votre PC et CU auprès de vos mairies respectives si vous avez des projets, dans l'attente de l'approbation du PLUi.

Question 11 / Une indemnisation est elle prévue pour les propriétaires qui se verraient déclasser leur terrain en non constructible ?

Réponse 11 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme : Non ce n'est pas prévu.

Question 12 / Les terrains actuellement en zone naturelle peuvent ils aussi être revus et devenir constructibles ?

Réponse 12 du BE : En l'absence de SCoT, ce qui est le cas sur le territoire de la CCLO, c'est au préfet de valider l'extension de la consommation d'espace sur des zones agricoles et naturelles. S'il n'y a pas d'enjeu naturel avec des espèces à préserver, ce que cette terre n'a pas de potentiel agricole et quelle se trouve à proximité d'une trame bâtie, c'est possible. Si ces critères sont réunis, dans un second temps c'est aux élus de valider la volonté d'étendre l'urbanisation sur ce secteur puis au préfet de donner son accord final.

Question 13 / On constate bien qu'il faut construire sur des parcelles plus petites pour éviter de consommer de l'espace mais comment faire dans des secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif ?

Réponse 13 du Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme : C'est pour cela qu'il faut privilégier les constructions sur des secteurs ayant déjà un assainissement collectif mais si ce n'est possible il faut réfléchir à d'autres systèmes d'assainissement comme l'installation de microstation. Des discussions sont en cours avec les syndicats d'assainissement pour réfléchir à des dispositifs innovants nécessitant moins d'espace.

Le Vice-président en charge du développement économique, du foncier et de l'urbanisme et le Maire d'Orthez concluent la réunion.