



Compte rendu

Objet : Réunion publique – SCoT

Date de la réunion : 17 avril 2025

Lieu de la réunion : Antenne de proximité de la CCPOA à Misson

Ordre du jour : Présentation du projet de SCoT

SUJETS TRAITES

Ce compte-rendu regroupe les échanges tenus lors de la réunion publique entre les habitants présents et les élus de la Communauté de Communes du Pays d'Orthe et Arrigans (CC POA), dont Bernard MAGESCAS (Vice-Président en charge de l'aménagement et Maire de la commune de Misson) qui animait la réunion publique accompagné d'une partie de l'équipe technique du pôle aménagement du territoire de la CC POA.

Question – Observation :

Quel est le budget prévisionnel affecté pour l'élaboration du SCoT ?

Réponse de la CC POA :

Plusieurs éléments sont à prendre en compte dans le budget alloué à l'élaboration du SCoT. La CCPOA est équipée de deux techniciens au sein du pôle aménagement du territoire qui travaillent sur ces questions d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

La collectivité s'est fait accompagner, durant toute l'élaboration, par l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP). Cet accompagnement, pendant quatre ans (2022, 2023, 2024 et 2025), a coûté environ 50 000 € par an. Selon les années, le coût évolue en fonction des besoins identifiés.

Question – Observation :

Existe-t-il un lien entre le vieillissement de la population et le phénomène de desserrement des ménages ? Les nouveaux arrivants sont-ils plutôt des familles ou bien des personnes plus âgées ?

Réponse de la CC POA :

Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages sont deux dynamiques observées dans le territoire, tout comme la baisse de la natalité.

Le desserrement des ménages est lié à ces évolutions sociétales et aux parcours de vie des habitants (séparation, départ des enfants du domicile familial, vieillissement...). Le SCoT est un document de planification à long terme (20 ans), ainsi il fait des simulations sur le temps long en tenant compte des dynamiques démographiques et sociétales actuelles.

Ces dernières années, les nouveaux arrivants sont plus âgés que dans le début des années 2000. Cela est lié au contexte économique : les terrains dans la CCPOA sont de plus en plus chers. Par le passé les terrains étaient financièrement accessibles aux jeunes ménages



primoaccédants. Or aujourd'hui ce n'est plus le cas. Bien que les prix du foncier dans le territoire soient moins chers qu'ailleurs, ils sont devenus trop élevés pour les primoaccédants. Ainsi c'est une population plus âgée avec plus de pouvoir d'achat qui peut acquérir les terrains et les biens immobiliers situés dans le territoire. De plus, il n'y a pas ou très peu d'offre de logements locatifs ce qui complexifie le logement des jeunes ménages. Un des objectifs du projet de SCoT et de produire une offre de logements diversifiée afin de répondre à l'ensemble des besoins en logement des populations (accession et location).

Question – Observation :

A Pouillon il n'y a qu'un supermarché, l'absence de concurrence commerciale génère des prix plus élevés que dans les supermarchés situés à Peyrehorade.

Réponse de la CC POA :

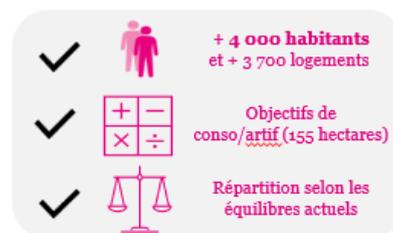
Le projet de SCoT a pour objectif de favoriser le développement des commerces de proximité dans les centralités et les bourgs et de stopper les nouvelles installations des moyennes surfaces commerciales alimentaires dans les périphéries. Car ces dernières participent à la disparition des commerces de proximité et à la dévitalisation des bourgs.

Question – Observation :

Dans les 3 700 logements à produire, est-ce que l'on parle seulement des nouvelles constructions ou bien également du réinvestissement des logements vacants ?

Réponse de la CC POA :

La production de 3 700 logements comprend l'ensemble de la production de logements : les nouvelles constructions, les réhabilitations de logements vacants, la résorption des friches, les divisions parcellaires...



20 % (soit 23 hectares) pour l'économie et grands équipements (15 % pour l'économie et 5 % pour les équipements)



1 300 logements produits dans l'enveloppe, soit **35% de la production** (logements vacants, surélévations, divisions du bâti, divisions parcellaires...)



- **14 logt/ha**
Les bourgs des Arrigans
- **20 logt/ha**
Les bourgs d'Orthe
- **25 logt/ha**
Les 5 centralités

Comme illustré ci-dessus, le projet fixe l'objectif de produire 35% des 3 700 logements dans l'enveloppe urbaine existante, en réinvestissant le tissu urbain existant.

**Question – Observation :**

Est-ce que le projet se positionne en matière de production d'énergie photovoltaïque, et notamment à qui incombe cette production (public ou privé) ?

Réponse de la CC POA :

Le projet a pour volonté de ne pas détourner l'usage de la terre non bâtie (et particulièrement la terre agricole) pour produire de l'énergie. Ainsi, le SCoT précise qu'il est interdit d'installer des panneaux photovoltaïques sur les espaces non bâtis mais de privilégier les espaces déjà artificialisés (parkings, toitures, friches non agricoles et forestières...).

Il est précisé que dans certains cas particuliers, des projets notamment agrivoltaïques pourront être étudiés au cas par cas.

Il n'y a pas de positionnement concernant qui peut produire de l'énergie renouvelable (public ou privé). La CCPOA et des communes investissent actuellement pour produire et redistribuer de l'énergie renouvelable.

Question – Observation :

Afin de limiter l'isolement des aînés qui habitent dans le territoire, peut-être qu'une impulsion politique est nécessaire pour aider les gens qui disposent d'une grande maison, à en louer une partie et les accompagner pour d'éventuels travaux de mise aux normes par exemple.

Réponse de la CC POA :

En effet les collectivités peuvent être des facilitatrices pour proposer et développer des habitats à destination des seniors. Plusieurs communes du territoire ont lancé des opérations en ce sens (Labatut, Saint-Lon-les-Mines ou encore Sorde l'Abbaye) en partenariat avec un bailleur social (XL habitat).

Il est important de préciser que la présentation du projet faite aujourd'hui est un résumé très synthétique du projet de SCoT et est issue de nombreuses réflexions et d'un travail de plusieurs années. Les thématiques et concepts (comme le Zéro Artificialisation Nette – ZAN) abordés dans le SCoT nécessitent une acculturation et un travail de fond qui prend du temps : 3 – 4 ans. Cela peut paraître long pour les habitants du territoire mais c'est un travail complexe à mener et à l'échelle de la conception de document de planification territoriale et d'urbanisme 3 – 4 ans ce n'est pas une longue période.

Enfin un dernier élément est à souligner : la difficulté d'accès à l'habitat dans le territoire (manque d'offre, prix de plus en plus élevés...). La collectivité a intégré cet aspect dans le projet de SCoT. Dans le même temps, les élus gardent en tête un risque généré par la trajectoire du ZAN : une augmentation des prix du foncier constructible générée par la rareté de ce dernier. Le défi est donc de produire des logements en nombre suffisant et accessibles à tous.