

Compte rendu

Objet : Réunion publique – SCoT

Date de la réunion : 16 avril 2025

Lieu de la réunion : Siège de la CCPOA à Peyrehorade

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 :

Comment sera répartie l'enveloppe foncière consommable de 155 hectares (pour la période 2021-2031) entre les 24 communes du territoire ?

Réponse de la CC POA :

Dans le cadre du SCoT une première répartition de l'enveloppe foncière consommable a été effectuée selon les usages des sols à savoir :

- Usage à vocation résidentiel/mixte, qui bénéficie de 80% de l'enveloppe foncière consommable,
- Usage à vocation économique et équipements, qui bénéficie de 20% de l'enveloppe foncière consommable.

Cette répartition est représentée dans le schéma suivant :



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

**Question – Observation :**

Le changement de destination des bâtis existants doit se faire sans détériorer les paysages et les bâtis qui présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial afin de prendre en compte les enjeux de conservation et de valorisation du paysage et du patrimoine. Si ces enjeux ne sont pas pris en compte dans les projets de changement de destination, les projets sont refusés lors de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le territoire ne bénéficie pas d'un inventaire précis contrairement à d'autres territoires situés en haute Landes.

Réponse de la CC POA :

Le projet de SCoT tient compte de ces enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine et des paysages, notamment à travers l'objectif suivant : « *Transmettre et mettre en valeur l'héritage : le patrimoine paysager, urbain, architectural et immatériel* » (Axe 1, objectif 1.3.3. du Document d'Orientations et d'Objectifs – DOO).

Ainsi, la vigilance est inscrite dans le document cadre de planification territoriale qu'est le SCoT, afin que cela soit intégré dans le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Question – Observation :

Pouvez-vous préciser ce qu'est une « dent creuse » ?

Réponse de la CC POA :

Une dent creuse est une parcelle non bâtie située dans un tissu urbain constitué tel qu'un bourg.

Question – Observation :

Y a-t-il beaucoup de « dents creuses » dans les bourgs du territoire ?

Réponse de la CC POA :

Cela dépend des bourgs et de leurs développements.

Cependant, il existe en effet des dents creuses dans les bourgs du territoire. Ces dernières seront recensées lors de l'élaboration du PLUi.

Question – Observation :

Au cours des siècles passés, les bourgs se sont développés et organisés de manière dense à l'instar des bastides (Peyrehorade, Hastingues, Sorde l'Abbaye en témoignent). Ces organisations urbaines étaient denses et cela fonctionnait et favorisait le « vivre ensemble », qui constitue un des axes du SCoT.

Réponse de la CC POA :

En effet, plusieurs bourgs du territoire ont des formes historiques denses.

La société a évolué au cours des siècles ainsi que les modes de vie des habitants (développement de l'automobile). L'idée du projet est de favoriser la densité et la concentration dans les espaces déjà bâtis et particulièrement dans les centralités et les



bourgs existants afin de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain car ce dernier génère des éloignements multiples (raccord aux différents réseaux – eau, électricité, assainissement, voirie – distances aux services, équipements et à l'emploi, isolement social...).

Question – Observation :

A Sorde l'Abbaye il existe des zones de quartier déjà urbanisées en dehors du bourg. Pourquoi n'est-il pas envisagé de relier ces deux espaces (zones de quartier et bourg) en construisant les parcelles qui se trouvent entre les deux afin que ces espaces communiquent ?

Réponse de la CC POA :

Lors de l'élaboration des PLUi (en application actuellement), la position des services de l'Etat était claire : l'urbanisation de ces espaces (entre les zones de quartier et les bourgs) n'est pas envisagée car l'assainissement collectif est priorisé. Or le raccordement à l'assainissement collectif coûte extrêmement cher pour les collectivités.

Question – Observation :

Les friches, qu'elles soient de nature résidentielle ou de nature économique doivent être réinvesties.

Réponse de la CC POA :

Les friches (de toutes sortes) constituent une cible privilégiée pour la collectivité. Car ces espaces déjà artificialisés, lorsqu'ils sont réinvestis, ne sont pas comptabilisés dans la consommation foncière.

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.

Camille LARRERE
Chargée de mission urbanisme