



PLAN LOCAL D'URBANISME
Groupement de commandes de Condat-sur-Ganaveix
Réunion publique n°1
Lieu : Orgnac-sur-Vézère – Date 9 février 2017

Participants : 21

Début de la réunion : 18h15

Objet de la réunion :

La réunion avait pour objectif de présenter aux citoyens la démarche de PLU groupés lancée par les sept communes : Condat-sur-Ganaveix, Eyburie, Masseret, Meilhards, Orgnac-sur-Vézère, Saint-Ybard, Salon-la-Tour. Mme REBEYROLLE a animé cette réunion à l'aide d'un support dont les données ne sont pas retranscrites dans le présent compte-rendu, ce document de travail étant joint à l'appui de ce compte rendu.

Monsieur le Maire introduit la réunion en expliquant, l'intérêt de disposer d'un PLU pour une commune comme Orgnac-sur-Vézère qui n'a qu'une faible dynamique.

Cadre législatif :

Mme REBEYROLLE a exposé les lois qui ont concouru à définir les objectifs des PLU actuels. Les évolutions législatives qui ont tour à tour précisé le contenu et les objectifs du PLU ont été présentées. La loi ALUR se pose comme une synthèse des précédentes lois visant à un développement toujours plus durable et une consommation de l'espace encore plus économe. L'objectif de densification des enveloppes urbanisées est désormais prioritaire. Le PLU est donc à considérer comme une procédure qui dépend d'objectifs législatifs précis qui sont repris dans le code de l'urbanisme.

Le PLU est un document partagé. En plus de répondre aux attendus règlementaires, le PLU doit faire l'objet de concertation. Les diverses entités administratives (services de l'Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, Chambres consulaires...) sont associées au projet. Des modalités de concertation sont mises en place pour associer la population : cette réunion publique en fait partie, un registre de concertation est ouvert dans chaque mairie pour recueillir les demandes des habitants et des informations seront diffusées notamment via les sites internet des mairies.

Avec insistance, Mme REBEYROLLE a indiqué que les élus n'ont pas le plein pouvoir sur le document, qu'ils doivent se conformer aux réglementations et aux enjeux du territoire.

Les documents du PLU comme vecteur d'un projet :

Le PLU est organisé principalement autour de 5 documents :

- Le diagnostic rend compte de l'état initial de l'environnement et des dynamiques qui concourent à l'évolution territoriale.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables précise le projet retenu par les élus pour les années à venir. Il répond aux enjeux législatifs, aux enjeux du territoire relevés par le diagnostic, et est la synthèse du projet politique souhaité par les élus. Il s'agit d'un document simple, non technique et qui n'a pas de portée réglementaire.
- Les règlements graphiques et écrits, en accord avec le projet, découpent le territoire en zones et affecte un règlement à chacune des zones. Les zones urbaines (U) sont les zones déjà urbanisées au sein desquelles des espaces peuvent être à combler, les zones à urbaniser (AU) sont les espaces sur lesquels portent le projet de la commune. Il existe ensuite des zones naturelles (N) dans lesquelles généralement aucune construction ne se fait pour préserver la zone et des zones agricoles et forestières (A) qui sont des zones où seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont permises.

- Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement ou de réaménagement des bourgs, hameaux, lieux dits ou quartiers... Elles portent sur les zones AU du règlement graphique ou sur les espaces libres en zone U.

La loi ALUR a modifié le contenu du rapport de présentation qui désormais analyse la consommation de l'espace sur les dix dernières années et identifie les zones à restructurer. Le PADD quantifie la baisse de la consommation de l'espace. Le règlement graphique, conformément aux lois issues du Grenelle de l'environnement identifie les corridors écologiques...

Echanges :

La question des corridors écologiques est réelle sur le territoire. L'A20 crée une barrière à ces corridors puisque les animaux ne peuvent traverser nulle part. Aucun aménagement n'avait été fait.

Généralement des passages pour les animaux sont prévus. Cela devrait ressortir dans le diagnostic environnemental.

Comment est calculé l'objectif d'accueil et de production de logements ?

Dans le diagnostic, nous regardons la tendance démographique et de construction qu'il y a eu sur les 10 dernières années. Nous projetons donc l'évolution de la population selon la tendance en place.

Et pour les communes qui ont une dynamique à la baisse ?

Pour les communes qui ont une dynamique à la baisse, bien entendu nous prévoyons un développement, même s'il sera moindre que sur les autres communes. On peut se baser sur celle du bassin de vie ou celui du département.

Pourquoi vouloir continuer à urbaniser alors qu'il y a une baisse de la population sur la commune ?

Si la tendance ces dernières années a été à la baisse à Orgnac-sur-Vézère, une dynamique peut reprendre dans les prochaines années. Il faut toujours prévoir des espaces pour accueillir de nouveaux ménages. Par ailleurs, le PLU permet aussi de réfléchir à un projet communal, et pas uniquement à la construction de nouvelles habitations. Il peut y avoir aussi des projets économiques, touristiques, d'aménagement d'équipements... qui naissent.

Comment choisit-on les zones à urbaniser ?

En premier lieu, on fait l'état de l'espace restant dans les secteurs déjà urbanisés. Si ces espaces restants ne sont pas suffisants à accueillir la population projetée, on va réfléchir à l'ouverture de nouvelles zones. Pour le choix de ces zones, on va croiser plusieurs données : on regarde les secteurs desservis par les réseaux (défense incendie, réseaux électrique, d'eau potable, d'assainissement) puisque cela sera moins coûteux à la collectivité de développer ces secteurs, on localise les servitudes et prescriptions du territoire (Plan de prévention des risques, périmètres de captage...) qui rendent certains secteurs inconstructibles, et on va aussi regarder sur chaque secteur les enjeux environnementaux et agricoles présents. Par ce croisement, on constate que les secteurs sur lesquels il est possible de construire sont limités. On va aussi venir conforter en priorité les secteurs proches des équipements (école, commerces...).

A quel moment le registre de concertation est-il pris en compte ?

Le projet doit être réalisé sans prendre en compte les intérêts particuliers. En ce sens le registre de concertation est pris en compte avant l'arrêt du projet. Cependant, les élus lisent régulièrement le registre de concertation, ils ont donc toujours en tête les demandes des habitants.

Les lois sont prises au niveau national par des urbains. Sont elles adaptées aux territoires ruraux ?

Les lois sont en effet plutôt faites pour le milieu urbain. Cependant, elles s'adaptent au milieu rural. Nous travaillons essentiellement sur des petites communes, les projets communaux arrivent toujours à prendre forme et à leurs fins.

Fin de la réunion : 19h25

Rédacteur du compte rendu : Véronique REBEYROLLE