

COMPTE-RENDU DE RÉUNION N°22

Communauté de communes DOMME - VILLEFRANCHE-DU-PÉRIGORD	DATES :	<i>Les 10, 11 et 18 avril 2024 18h - 20h30</i>
PLUi - Réunion publique - Présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	LIEUX :	<i>Saint-Cybranet Saint-Cernin-de-l'Herm Florimont-Gaumier</i>

OBJET DE LA RÉUNION DU JOUR :

- Présentation de la démarche de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) aux participants : aspects réglementaires, objectifs à court et moyen terme, articulation avec les lois et les documents supra-communaux.
- Présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) autorisée par le futur PLUi, dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- Retour sur les outils et les processus mis en place pour garantir une démarche partenariale : réunions de travail, ateliers, réunions publiques, communication, etc.
- Présentation du PADD : retours sur les enjeux tirés du diagnostic de territoire et esquisses des orientations et des actions mises en places dans le cadre du PLUi.

PARTICIPANTS À LA RÉUNION :

- Les administrés du territoire (environ 80 personnes réparties entre les trois réunions).
- La Communauté de communes Domme - Villefranche-du-Périgord (CCDVP) ;
- Le bureau d'études KARTHÉO.



DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

- Les réunions des 10 et 11 avril ont été introduites par M. Serge SOULIGNAC, vice-président en charge de l'urbanisme et de l'habitat. Il a tenu à rappeler l'importance du projet lancé par les élus, dans une optique de soutien et de développement du territoire. Il a insisté sur la mobilisation des élus via de nombreuses réunions de travail, et sur l'inclusion des administrés grâce à la tenue d'ateliers citoyens, de réunions publiques et d'une communication importante.
- La réunion du 18 avril a été introduite par M. Jean-Claude CASSAGNOLE, président de la CCDVP. Les élus accueillent les administrés et les remercient de leur participation. Il rappelle l'intérêt que le territoire a à mener l'élaboration du PLUi, dans un cadre partenarial et concerté.
- Le bureau d'études KARTHÉO se présente et explique ce qu'est le PLUi, dont le PADD est la clé de voûte, et la méthode employée pour l'élaborer. Les différentes parties du PADD sont présentées, en s'appuyant sur les atouts, les vulnérabilités et les enjeux tirés du diagnostic.

PRINCIPAUX ÉCHANGES :

Réunion publique du 10/04/24 à Saint-Cybranet

Questions portant sur la démarche d'élaboration du PLUi :

 <p>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DOMME - VILLEFRANCHE DU PÉRIGORD</p>	<p>Communauté de Communes Domme-Villefranche-du-Périgord</p> <p>Maison des Communes 24250 Saint-Martial-de-Nabirat 05 53 29 09 14 contact@comcomdv.fr</p>	<p>Bureau d'études Karthéo urbanisme</p> <p>122 Avenue de Lavour 31500 TOULOUSE 05 55 35 05 63 kartheo@circom.fr</p>	 <p>Karthéo urbanisme</p>
---	--	---	---

- **Question :** Au bout de combien de temps doit-on réviser le PLUi ?

Différents outils permettent de réviser / modifier le PLUi en fonction des besoins et des projets qui émergent. La loi demande qu'un bilan soit tiré au bout de quelques années d'application du document, afin de faire le point sur les surfaces consommées et l'avancée du projet porté par la collectivité.

Questions portant sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) et la densification :

- **Question :** Comment fonctionnent les zones À Urbaniser (AU) ?

Ces zones sont tracées en fonction du nombre de logements à construire afin d'atteindre les objectifs démographiques, une fois qu'on a utilisé les espaces de densification (dents creuses). Plusieurs critères entrent en jeu pour tracer les zones : nature du sol, réseaux, densité, activités alentours, etc.

Questions sur les énergies renouvelables (ENR) :

- **Question :** Concernant le développement des ENR, des zones seront-elles définies à l'avance ou s'agira-t-il d'études ponctuelles ?

Les Préfets ont demandé aux territoires de recenser les zones qui pourraient accueillir en priorité des projets ENR, appelées «zones d'accélération». Ce zonage est en construction et sera consultable prochainement sur le site internet de l'intercommunalité, afin de récolter les remarques des administrés. Ces zones permettront de faciliter l'accompagnement de projets mais elles ne concernent pas l'équipement des particuliers en ENR. L'installation d'ENR pourra être proscrite dans certains secteurs pour des raisons de paysage ou encore de patrimoine.

Questions diverses :

- **Question :** combien de temps un certificat d'urbanisme (CU) est-il valable ?

Un CU est un document qui permet de connaître le statut et le droit qui s'applique à une parcelle. Un CU permet de cristalliser les droits qui s'appliquent à une parcelle pour 18 mois. Dans ce laps de temps, une autorisation posée sera étudiée au regard des règles applicables à la date de délivrance du CU. Néanmoins cette cristallisation n'est pas garantie quand le CU fait mention d'un droit de sursis à statuer de la commune ou de l'intercommunalité. Le sursis à statuer peut s'appliquer à tout projet qui viendrait mettre en péril le projet porté dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme.

En d'autres termes, et notamment dans un contexte d'évolution des documents d'urbanisme locaux, la délivrance d'un CU ne garantit pas la non-évolution du droit applicable. Si l'avancée du projet porté par l'administration le justifie, elle pourra imposer un sursis à statuer, pour une période de 2 ans.

- **Question :** Est-ce que les territoires voisins de la CCDVP sont consultés pour harmoniser les documents ?

Les intercommunalités voisines sont conviées aux réunions en tant que personnes publiques associées (PPA). À plusieurs moments clés de la procédure, elle sont invitées à émettre leur avis sur le projet, afin de faciliter le dialogue.

Réunion publique du 11/04/24 à Saint-Cernin-de-l'Herm

Questions portant sur la démarche d'élaboration du PLUi :

- **Question :** À qui doit-on s'adresser concernant les parcelles constructibles ?

 <p>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DOMME - VILLEFRANCHE DU PERIGORD</p>	<p>Communauté de Communes Domme-Villefranche-du-Périgord</p> <p>Maison des Communes 24250 Saint-Martial-de-Nabirat 05 53 29 09 14 contact@comcomdv.fr</p>	<p>Bureau d'études Karthéo urbanisme</p> <p>122 Avenue de Lavour 31500 TOULOUSE 05 55 35 05 63 kartheo@circom.fr</p>	 <p>Karthéo urbanisme</p>
---	--	---	---

Avant l'arrêt du document, les administrés peuvent faire remonter leurs demandes en s'adressant aux communes ou à l'intercommunalité. Ils ont notamment accès à une plateforme sur le site internet de l'intercommunalité, pour y laisser leur avis. Ils trouveront également dans chaque mairie et au siège de la communauté de communes, un cahier de remarques et une boîte à idée destinée à recueillir leurs demandes.

Après l'arrêt du projet, ils pourront adresser leurs demandes au commissaire enquêteur durant l'enquête publique. Désigné par le tribunal administratif, il a pour rôle de recueillir les demandes des particuliers pour qu'elles soient ensuite étudiées au regard du projet de PLUi.

- **Question :** Avant la validation du PLUi, combien de temps faut-il attendre pour mettre en oeuvre de nouveaux projets ?
Il est toujours possible de mettre en oeuvre des projets avant la validation du PLUi. En effet, chaque commune a ses propres documents d'urbanisme et donc ses règles, qui restent applicables jusqu'à l'approbation du PLUi.

Questions portant sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) et la densification :

- **Question :** Quel est le pourcentage de surface constructible par rapport à la surface totale d'un terrain ?
Le lien ne se fait pas entre une surface totale et un pourcentage de surface constructible. La législation actuelle pousse vers une plus grande sobriété dans la consommation d'ENAF, ce qui signifie, en moyenne, une plus grande densité de logements à l'hectare (et donc de plus petits terrains). Les personnes ayant les moyens d'acheter de grands logements le pourront toujours, notamment dans l'existant. De plus petits terrains permettront de répondre aux besoins des jeunes actifs, dont le parcours résidentiel est actuellement difficile dans le territoire.

Réunion publique du 18/04/24 à Florimont-Gaumier

Questions portant sur la démarche d'élaboration du PLUi :

- **Question :** Quand est-ce que le PLUi sera rendu public ?
Les différentes pièces du document seront rendues publiques lors de l'arrêt, prévue pour la mi 2025. L'enquête publique est organisée afin que les administrés puissent faire part de leurs demandes. Ensuite, les élus et les personnes publiques associées (notamment les services de l'État) étudient la légitimité des différentes demandes afin de modifier les documents, le cas échéant.

Questions portant sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) et la densification :

- **Question :** Comment est décomptée la consommation d'ENAF ? A la parcelle ou au M² bétonné ?
La loi actuelle prévoit 3 périodes pour réduire la consommation d'ENAF et tendre vers la fin de l'artificialisation des sols. Lors de la période n°1 (2021-2031), il est demandé au territoire de réduire d'à minima 50 % sa consommation d'ENAF, par rapport à la période 2011-2021. Lors de la période n°2 (2031-2041) et n°3 (2041-2051), les territoires doivent réduire de nouveau leur consommation d'ENAF et l'artificialisation de leurs sols. A partir de 2050, chaque mètre carré de terre artificialisée devra être compensé par une renaturation d'espace équivalente, afin d'atteindre un solde neutre.
- **Question :** Si la réduction de la consommation d'espace de 49% s'applique à toutes les communes, que restera-t-il aux communes rurales comme capacité de développement ?

Dans l'élaboration du PADD, les élus ont décidé d'appliquer un principe de solidarité à l'ensemble du territoire. Toutes les communes bénéficieront d'un droit en extension, qui s'ajoutera à leurs possibilités en densification (mobilisation des dents creuses). Sans ce principe de solidarité, certaines communes rurales se retrouveraient sans possibilité d'extension.

- **Question :** Est-ce que la réduction de la consommation d'espace de 49% s'applique à tous les territoires, à l'échelle nationale ?
Chaque Région peut mettre en place un système de péréquation. La Région Nouvelle Aquitaine demande une réduction beaucoup plus forte aux littoraux et aux métropoles. A l'inverse, elle souhaite soutenir le développement des territoires ruraux, et leur accorde donc un peu plus de potentiel de consommation d'espace.
- **Question :** La SAFER peut-elle préempter sur des zone AU encore exploitées ?
Pour urbaniser une terre agricole, elle doit passer d'un zonage en A à un zonage en AU ou U. En zone U et AU, le droit de préemption urbain (DPU) revient à la commune (ou à la communauté de communes) si elles décident d'instaurer ce DPU. La zone ne dépend plus du domaine agricole et de la SAFER. Le propriétaire du terrain reste libre d'être vendeur ou non de ses terres.

Questions sur les énergies renouvelables (ENR) :

- **Question :** Comment vont être traités les projets d'agrivoltaïsme ?
A l'heure actuelle, la législation est particulièrement mouvante sur ce sujet. Le Code de l'Urbanisme autorise, en zones Agricole et Naturelle, une sous-destination regroupant les équipements d'intérêt collectif. Or, les ENR entrent dans cette sous-destination et l'interdire bloquerait les communes dans leurs projets d'équipements publics. Le droit devrait inévitablement évoluer d'ici l'arrêt du PLUi.
- **Question :** Va-t-on autoriser les éoliennes sur notre territoire ?
A la vue des nombreuses contraintes (environnementales, paysagères, patrimoniales), l'éolien n'est pas un sujet dans le territoire.

Questions diverses :

- **Question :** Qu'est-ce que le PLUi peut mettre en place pour la rénovation énergétique ?
Le PLUi va notamment accompagner l'OPAH mise en oeuvre depuis cinq ans dans le territoire. Elle est menée en partenariat avec deux communautés de communes voisines et elle est pilotée par la CC Vallée de Dordogne - forêt Bessède.
- **Question :** Comment traduit-on dans le PLUi les zones de préservation de la biodiversité ?
Le PLUi a une obligation légale de prise en compte des périmètres environnementaux existants. Il les classe en zone N, voire en Naturelle protégée (Np), selon le degré d'importance de la zone.

Prises de parole :

- Un participant soulève le fait que l'urbanisation telle qu'on la connaît depuis 50 ans n'est plus viable. Il est donc nécessaire de travailler sur la densification et l'habitat, de rénover les centre-bourgs, etc.
- Un participant note que le rêve de la maison construite au milieu de rien est en train de disparaître. Pourtant, il y a encore des personnes qui achètent les parcelles attenantes à la leur afin de ne pas avoir de voisins.



 <p>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DOMME - VILLEFRANCHE DU PÉRIGORD</p>	<p>Communauté de Communes Domme-Villefranche-du-Périgord</p> <p>Maison des Communes 24250 Saint-Martial-de-Nabirat 05 53 29 09 14 contact@comcomdv.fr</p>	<p>Bureau d'études Karthéo urbanisme</p> <p>122 Avenue de Lavour 31500 TOULOUSE 05 55 35 05 63 kartheo@circom.fr</p>	
---	--	---	---