Réunion publique n°3 | Elaboration du PLUi de la Communauté de communes Périgord-Limousin

Jeudi 28 novembre 2024 à la salle du Parc de Thiviers, à 18h30

OBJET DE LA RÉUNION :

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

cf. support de présentation joint

Participants :

- Michel AUGEIX, président de la CCPL
- Philippe FRANÇOIS, vice-président à l'urbanisme et environnement de la CCPL
- Isabelle HYVOZ, maire de Thiviers
- Karine POUYADOU, responsable Pôle aménagement, CCPL
- Christophe PRUNET-BOLAND, cabinet CAIRN Territoires
- 170 élus et / habitants du territoire

INDEX DE QUELQUES ACRONYMES

AEAG *: agence de l'eau Adour-Garonne*
AEP *: adduction en eau potable*
ANC *: assainissement non collectif*
AOP *: appellation d'origine protégée*
COPIL *: comité de pilotage*
CD : *Changement de destination*
DDT *: direction départementale des territoires*
EIE *: état initial de l'environnement*
EnR *: énergies renouvelables*
EPF *: établissement public foncier*
EPIC *: établissement public à caractère industriel et commercial*
ER *: emplacement réservé*
ERC *: éviter-réduire-compenser*
HLL *: habitation légère de loisir*
Modénatures *: éléments (chaînage, entourage, corniche…) de détail d'une construction qui fait le lien et l'aspect qualitatif du bâti*
NAF : *zones naturelles, agricoles et forestières*
OAP *: orientation d'aménagement et de programmation*
PA *: permis d'aménager*
PADD *: projet d'aménagement et de développement durables*
PC *: permis de construire*
PPA *: personnes publiques associées*
PLH : *programme local de l'habitat*
PLUI *: plan local d'urbanisme intercommunal*
PUP *: projet urbain partenarial*
RLP *: règlement local de publicité*
RNU *: règlement national d'urbanisme*
SCoT *: schéma de cohérence territoriale*
STECAL *: secteur de taille et de capacité limitée*
STEP *: station d'épuration*
TVB *: trame verte et bleue*
ZAD *: zone d'aménagement différée*
ZAE *: zone d'activités économiques*
ZIR *: zone d'intérêt régional*
ZAN : *zéro artificialisation nette*
Zone A *: zone agricole*
Zone Ap *: zone agricole protégée*
Zone AU *: zone à urbaniser*
Zone N *: zone naturelle*
Zone U *: zone urbaine*
ZPPAUP *: zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager*

COMPTE-RENDU DES ÉCHANGES

Mme HYVOZ accueille et remercie les participants, puis précise les enjeux d'un PADD tout en soulignant le souhait des élus d'une démarche de co-construction en concertation avec la population, en rappelant les précédentes réunions publiques, ateliers et soirées-débats déjà organisés.

M **AUGEIX** introduit la séance en remerciant le public nombreux d'être venu pour entendre et participer à cette réunion publique de présentation du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi. Le Plan local d'urbanisme intercommunal est un document structurant à l'échelle communautaire mais aussi communale, car il donne des règles applicables aux permis de construire signés par les maires. Mais c'est surtout tout un projet porté sur le territoire pour traduire les textes en vigueur et notamment la fameuse loi climat résilience qui fait couler beaucoup d'encre.

M FRANCOIS et Mme POUYADOU se présentent respectivement.

M PRUNET BOLAND explique les attendus d'un PLUi et les enjeux qui sont ceux de construire un projet pour les 10 ans à venir sur l'ensemble de la communauté de communes. Il explique que c'est un document porté par tous les élus du territoire, qui participent aux ateliers de travail soit au niveau communautaire soit au niveau communal. C'est un travail qui s'étend sur plusieurs années car soumis à des arbitrages à tous les niveaux, de l'État, de la Région, du Département …. Il présente les éléments constitutifs d'un PLUi, leur articulation et leur portée. Il distingue particulièrement les outils règlementaires conformes, qui s'appliquent à la lettre, et les outils qui s'appliquent en compatibilité, c'est-à-dire avec une marge d'appréciation pour aller dans le sens de la mesure mais avec possibilité d'adaptation. Cela permet notamment de faire de l'urbanisme intelligent.

Il est important de saisir toute l'importance de la démarche, qui crée un droit local adapté au territoire, pour toutes les constructions et aménagement. C'est pour cela que les élus communautaires et communaux fonctionnent en binôme afin de coupler leurs enjeux et dégager un projet opérationnel pour le bien du territoire, toujours à partir d'un intérêt général défini préalablement et qui est expliqué dans le PADD.

Il détaille ensuite les différentes orientations composant le plan du PADD, en expliquant les logiques qui ont prévalu pour établir ces priorités, ces ambitions. Les objectifs chiffrés d'accueil démographique, de production de logements et de consommation foncière sont ensuite expliqués et justifiés du point de vue de l'intérêt général.

Finalement c'est un document équilibré qui est proposé aujourd'hui à la population, faisant la part de tous les enjeux qui peuvent être divergents, et en rappelant que les élus ont souhaité un document souple et adapté au territoire en termes de cadre de vie, d'économie, d'urbanisme et d'habitat, de mobilité et de préservation des patrimoines.

Il propose d'engager le débat sur tous ces sujets impactants pour le quotidien des populations.

Le sujet du développement des carrières est abordé en premier par une partie de l'assemblée, qui estime que cela est néfaste au cadre de vie si bien défendu par le PLUi. Qu'en est-il de la responsabilité des élus sur ces dossiers qui portent atteinte à la santé des habitants et à la qualité de l'environnement ? Qu'en sera-t-il quand encore plus de camions parcourront les routes et que les nappes d'eau seront polluées ? Quelle prise en compte des projets de création ou d'extension de carrière dans le PLUi par rapport à l'objectif des élus dans le PADD de protection du cadre de vie : projet sur Razac à Thiviers, projet sur Lempzours, Vaunac et projet d'exploration et de recherche minière sur le bassin de St Yrieix la Perche ?

(Distribution d'un tract « Sauvegardons nos territoires, Non à l'extractivisme ! »)

M PRUNET BOLAND détaille la chaîne de responsabilités et le rôle d'un PLUi sur tous ces sujets. Celui-ci détermine la vocation des zones et les règles qui s'y appliquent. Par exemple, et après les expertises faites, un secteur a une vocation agricole dominante et sera donc classé en zone A. Ensuite des niveaux de préservation environnementale

seront appliqués, déterminés par le bureau d'étude en environnement. Ensuite les règles vont déterminer ce qui est construction et avec quel cadre. Par exemple sur une zone A normale, les bâtiments agricoles sont possibles, alors que sur une zone Ap comprenant des enjeux environnementaux, les constructions ne seront pas possibles ou avec un cadre plus resserré.

Il faut rappeler que certains projets dépassent le cadre local et sont instruits et autorisés par d'autres autorités (État, Région…). Il en est des carrières, ou d'autres projets qui peuvent être d'intérêt régional, national, voire au-delà. La collectivité n'a donc pas forcément la main et à ce stade de l'avancement rien n'a été déterminé sur un sujet aussi précis. Cela viendra dans les mois à venir. Les textes en vigueur, vertueux pour la préservation des terres agricoles et de l'environnement, imposent à tout projet d'avoir des impacts réduits. Ce n'est pas au stade du PLUi que cela peut se régler, mais aussi et surtout au niveau du projet auquel l'État impose une évaluation environnementale débouchant sur des mesures ou parfois des refus purs et simples.

Il évoque, pour la sécurité juridique de la démarche, le fait que le PLUi doit être construit à partir du seul intérêt général, justifié par les enjeux du territoire et les ambitions définies par les élus. Cet intérêt général n'est pas la somme des intérêts particuliers, et doit respecter les lois et règles en vigueur, portées par de nombreuses institutions (État, Région, Département, Parc Naturel, Scot…

Les AFAFE engendrent de grandes parcelles et donc une exploitation des forêts à grande échelle, ayant un impact négatif sur le territoire.

Mme HYVOZ précise que les Aménagements Fonciers Agricoles Forestiers et Environnementaux (AFAFE) sont des démarches portées par le Département en concertation avec les propriétaires forestiers, dont un avantage est la protection face au risque incendie avec la création de pistes DFCI.

Qu'en est-il des habitats légers dans le PLUi ? Habitats résilients, n'artificialisant pas les sols et respectueux de l'environnement. Comment les diverses formes d'habitat innovant sont intégrées dans le PLUi : les habitats partagés, les yourtes…

M PRUNET BOLAND répond que pour les habitats légers les débats sont en cours sur les règles qui peuvent les encadrer, et qu'au-delà de l'aspect il y a aussi l'idée de produire un cadre de vie et de respecter les performances énergétiques. Il rappelle que sur le sujet des constructions spontanées sans permis, elles sont de fait illégales et relèvent de la police de l'urbanisme. Le PLUi interdit les constructions qui ne sont pas agricoles ou forestières en zone A et N, c'est un obligation du code de l'urbanisme.

Quelle prise en compte des voiries et chemin de randonnée dans le PLUi ? chemins de randonnée qui ont de nombreux usages et enjeux dans nos communes rurales (préservation de la biodiversité, pratique d'activité physique – santé, loisirs de plein air…).

M PRUNET BOLAND : Ce sujet n'a pas été abordé dans le cadre de cette réunion, mais il fait partie des sujets que le PLUi traite indirectement, par exemple en protégeant les éléments de patrimoine qui valorisent ces chemins. Ensuite cela relève de missions que portent la communauté de communes en lien avec les communes et le Département.

Le terme Urbanisme provient de la racine latine Urbs signifiant Ville. Or le territoire est rural. Peut-on renommer le PLUi en PLRi Plan Local de Ruralisme intercommunal ? Où en est aujourd'hui le SCOT du Périgord Vert (Schéma de Cohérence Territorial) ? Comment est-il traduit dans le PLUi ?

M PRUNET BOLAND est d'accord avec le fait que l'urbanisme de la ville n'est pas celui des campagnes, mais même si la racine n'est pas bonne, l'urbanisme est la discipline qui s'occupe du vivre ensemble, et donc cela s'applique aussi aux territoires ruraux. La particularité de la ruralité est que l'utilisation majoritaire des sols est agricole et naturelle, et qu'il n'y a pas forcément de fonctionnalisation systématique des espaces. Le SCOT sera approuvé le 4 décembre prochain normalement et il est donc bien pris en compte. Les mesures et objectifs du SCoT sont rappelés.

Qu'en est-il des terres agricoles enclavées suite à la vente de terrains à bâtir, et qui sont sans accès suffisant pour l'entrée des tracteurs désormais ? Éviter l'affrontement des usages entre l'habitat et l'agriculture.

M PRUNET BOLAND indique que le PLUi prend en compte tout cela pour concilier les usages des sols tout en permettant le déploiement d'un projet territorial d'accueil de population dans un cadre de vie préservé.

Les outils de préservation de la forêt sont nombreux tels les ENS… Les ripisylves sont des lieux à protéger.

M FRANCOIS précise que la compétence GEMAPI de la Communauté de communes s'exerce sur 2 bassins versants : celui de l'Isle avec le syndicat mixte du bassin de l'Isle et celui de la Dronne / Côle avec le Parc Naturel Régional Périgord Limousin.

Mme HYVOZ estime que sur ces sujets des carrières et de leur développement et comme cela a été bien dit, la collectivité n'est pas à la manœuvre et que le schéma régional de carrière s'impose. Pour les élus il faut arriver à marier la préservation environnementale avec les enjeux économiques. Les carrières génèrent de nombreux emplois, et leur développement est aussi gage d'un maintien des populations sur le secteur. Ce sont des choix d'équilibre qu'il faut arriver à faire.

M AUGEIX ajoute que le PLUi est sujet à une évaluation environnementale constante tout au long de son élaboration.

M JUGE réagit aux propos concernant le manque d'information sur le sujet, en rappelant que les communes et la communauté de communes font tout leur possible pour élargir la médiation. Tout est fait pour communiquer au mieux sur ces sujets depuis le début et l'on ne peut admettre que rien n'est fait à ce sujet.

A l'issue de ces débats M AUGEIX convie l'assemblée à un verre de convivialité

Communauté de communes
PERIGORD LIMOUSIN

Élaboration du PLUi Périgord-Limousin

Réunion publique n°3 – *présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

Thiviers - 28 novembre 2024

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ?

Une stratégie, une planification intercommunale
le PLUi définit le territoire de demain

Organisation du territoire (développement, habitat, population…)

Environnement et paysage

Equipements et infrastructures

Economie, agriculture, etc.

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?

Le PLUi fixe les règles de construction et d'aménagement

Constructions
(nouvelles et existantes)

Gestion et protection des espaces
(forestiers, agricoles, urbains…)

Autres thématiques :
stationnement, paysage, etc.

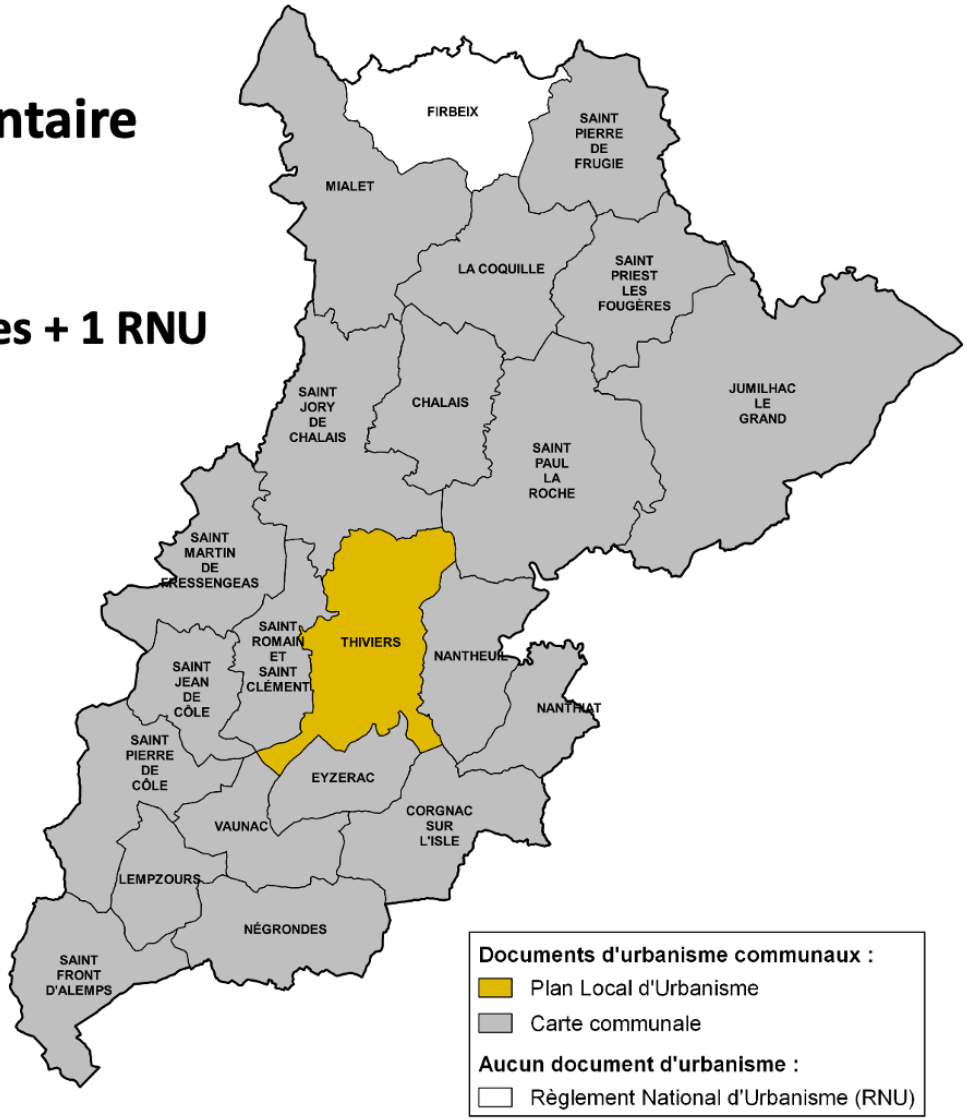
Qu’est-ce qu’un Plan Local d’Urbanisme Intercommunal ?

Un document d’urbanisme réglementaire commun aux 22 communes

Aujourd’hui = 1 PLU + 20 cartes communales + 1 RNU

Demain = 1 PLUi

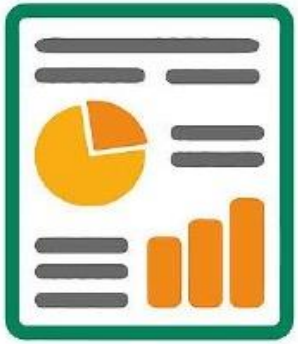
PLUi = Plan Local d’Urbanisme intercommunal



Que contient le PLUi ?

Rapport de présentation :

On apprécie la situation



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

On fixe les objectifs

Règlement écrit et graphique (=zonage) :

On traduit les objectifs en droit du sol

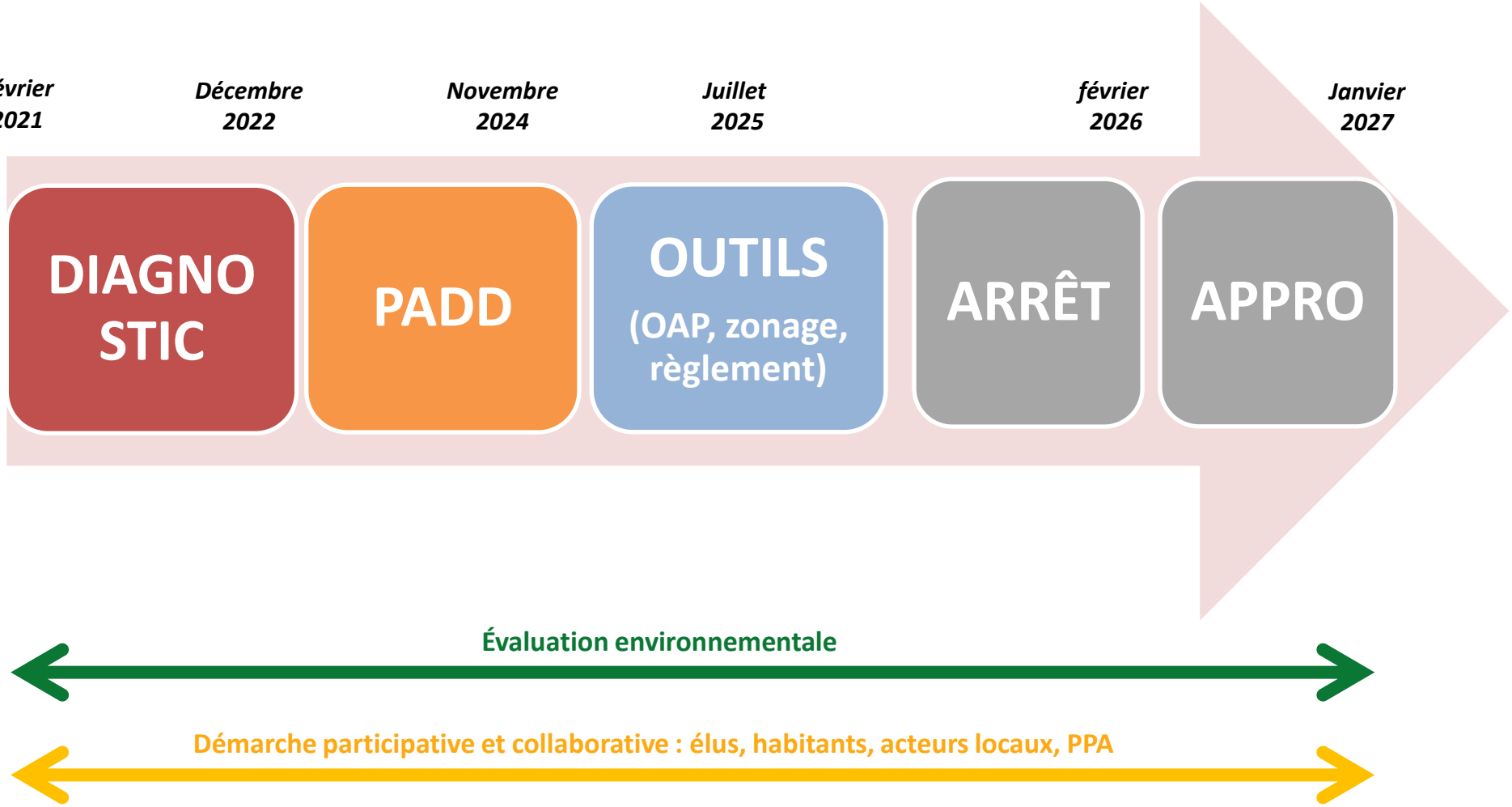
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

On dessine l'aménagement futur des secteurs à enjeux (espace public, lotissement, carrefour, etc.)

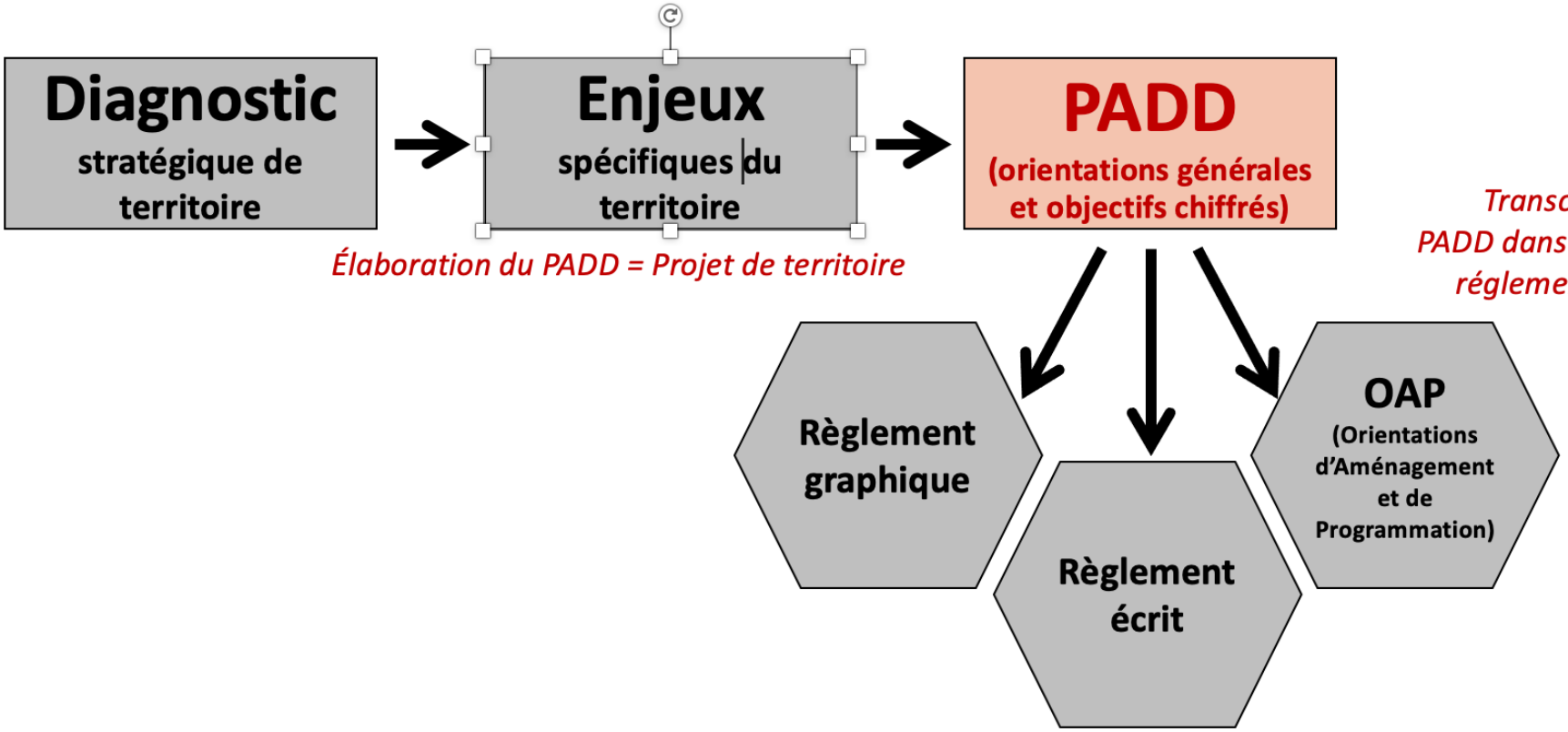
Annexes :

On consulte les servitudes (assainissement, sites de fouilles archéologiques, cartes des réseaux, etc.)

Comment se déroule le PLUi ?



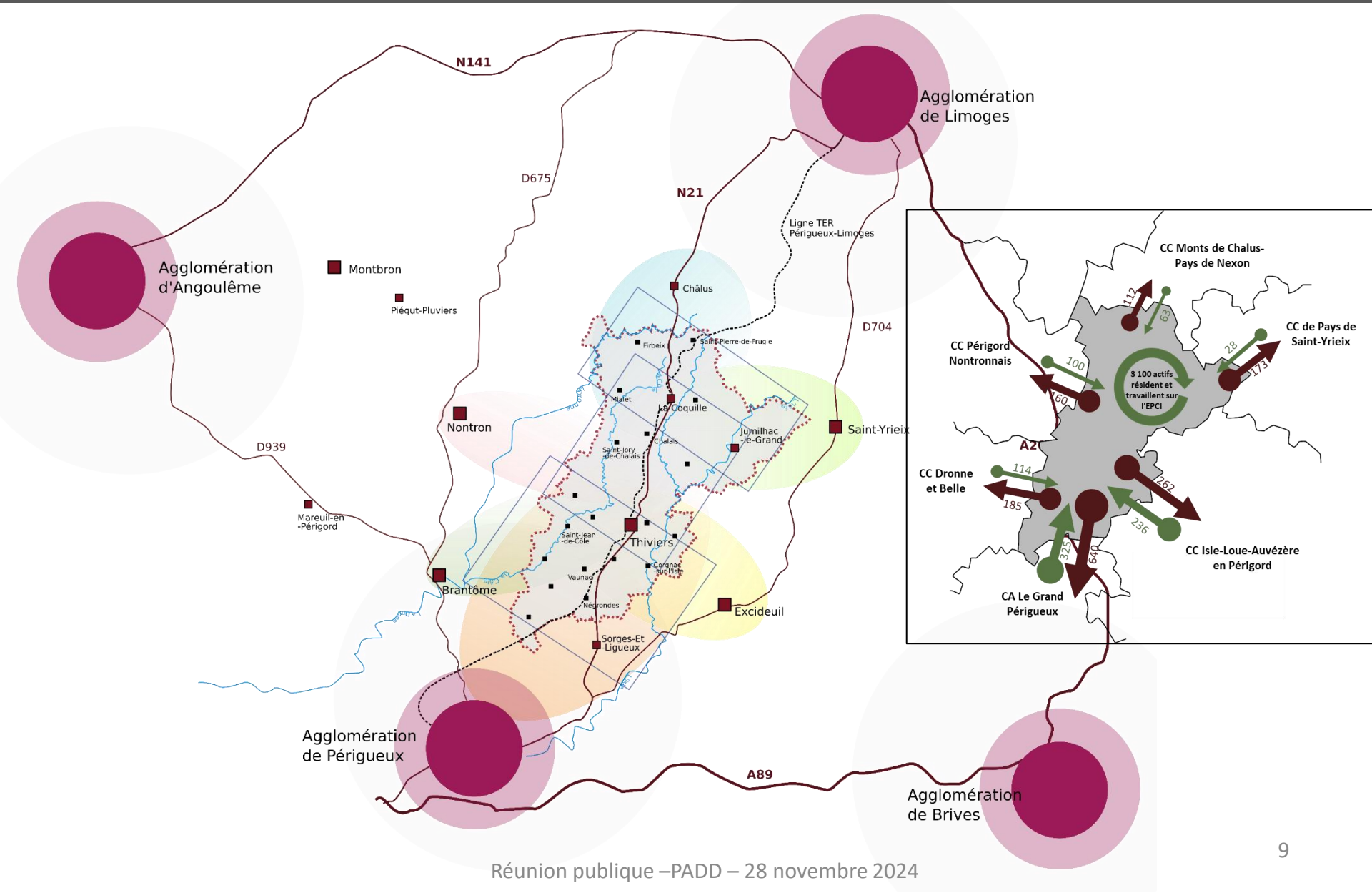
A quelle étape sommes-nous du PLUi ?



Comment est communiqué le PLUi auprès du public ?

- **Registre PLUi** pour noter vos observations et suggestions **dans chaque mairie et au siège** de la Communauté de Communes
- **Lettre PLUi** distribuée dans tous les foyers du territoire (3ème lettre PLUi distribuée fin octobre 2024) **et articles dans la presse** pour vous informer
- Page PLUi du **site internet de la Communauté de Communes**, rubrique « Projets et réalisations » et l'**adresse mail dédiée : plui@perigord-limousin.fr**
- **Articles dans le bulletin annuel « L'Interco »** distribué dans tous les foyers du territoire et dans les **bulletins municipaux**
- **Réunions publiques** à chaque étape de l'élaboration du PLUi pour rendre compte et échanger au fur et à mesure

LE PORTRAIT DE TERRITOIRE



Les enjeux issus du diagnostic

- Préserver la qualité du **cadre de vie**, atout majeur du territoire
- Requalifier/revitaliser les **centres-bourgs, villages et hameaux**
- Equiper le territoire de façon équilibrée, pour « aller vers » les usagers
- Faire des loisirs de plein air la marque de fabrique du territoire
- Faire du **tourisme** une véritable filière économique à part entière
- Diversifier/rajeunir les profils des **nouveaux habitants**
- Accompagner le « **bon vieillissement** » sur le territoire
- Restaurer/préserver les éléments de l'**environnement**
- Faciliter les **circuits courts** et les filières de transformation/distribution
- Mieux gérer/exploiter la forêt et sensibiliser à une gestion durable
- Développer de nouvelles **mobilités** (intermodalité – mobilités douces)

Le portrait synthétique des enjeux territoriaux

-La colonne vertébrale RN21 - voie ferrée nord-sud, dont le développement prend essentiellement appui sur les bourgs dotés d'une gare (voyageurs et fret) à renforcer (Thiviers, La Coquille, Négrondes) et la pérennisation/requalification paysagère et environnementale des ZAE

-Les axes transversaux est-ouest, supports de nouvelles mobilités locales (douces, transports en commun, à la demande), facilitant l'accès aux polarités centrales (gares, aires de covoiturage)

-Des "villages-portes" aux caractéristiques patrimoniales affirmées, à revitaliser/ requalifier (patrimoine nature : Miallet, Corgnac-sur-l'Isle. patrimoine bâti : Jumilhac-le-Grand, Saint-Jean et St-Pierre-de-Côle), qui fonctionnent comme des villages-étapes et des « postes d'aiguillage » vers les autres villages et lieux de fréquentation du Périgord-Limousin et du Périgord Vert

-Des villages mis en réseau par micro-bassins de vie en lien avec leur(s) polarité(s) de référence (spécificités locales, complémentarité, solidarité), à requalifier/animer (bâti, espaces publics, entrées de bourg, patrimoine, commerces/services/équipements/ artisanat, animations/festivités, lieux de rencontre intergénérationnels…)

-Des rivières et plans d'eau protégés et valorisés, supports de nouvelles pratiques (itinéraires piétons/cyclables, loisirs nautiques, pêche, campings nature…), sensibilisation aux enjeux écologiques, préservation de la ressource en eau

-Des espaces agricoles et forestiers protégés et gérés durablement : accompagnement de l'agriculture et de la sylviculture, protection et valorisation des grandes "pièces" naturelles qui captent les résidents/visiteurs (loisirs nature « gratuits », tourisme vert, circuits courts, filière bois, énergies renouvelables…)

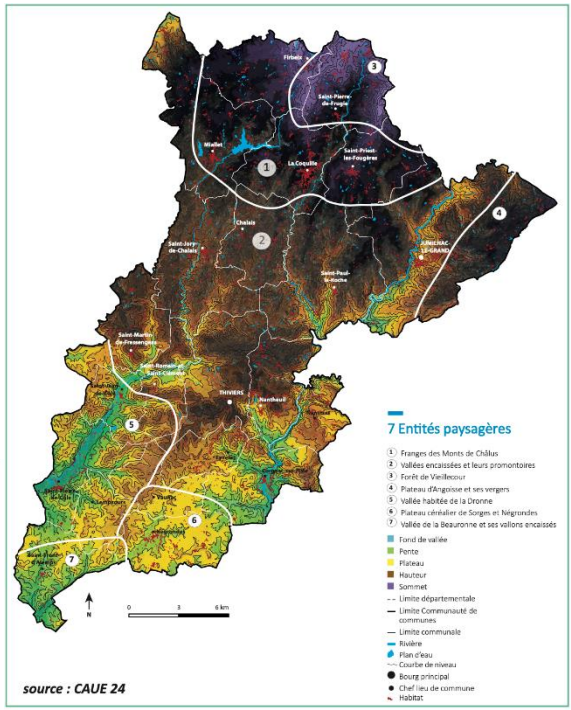
Présentation du plan du PADD

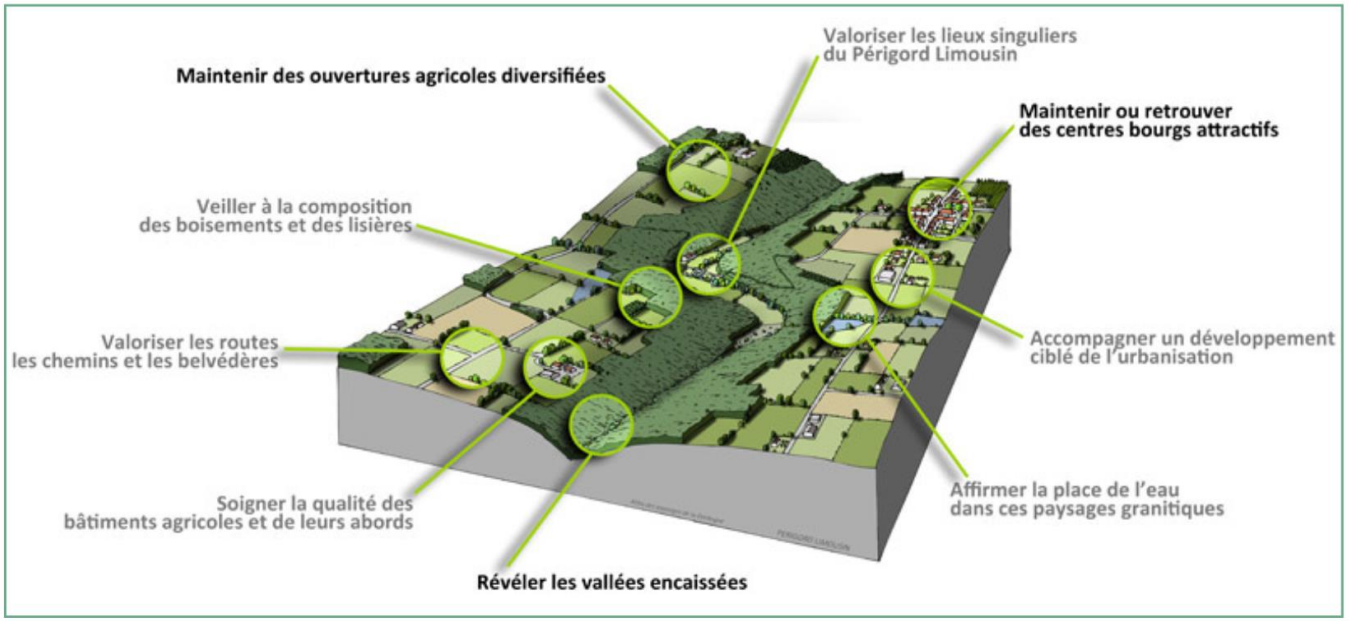
- ➔ **Qualité de vie rurale et préservée (cadre de vie , expérimentation, sobriété, mobilités)**
- ➔ **Développement soutenable (démographie, logements, services, économie)**
- ➔ **Environnement et dérèglement climatique (biodiversité, fonctionnalités des écosystèmes, eau, risques, aléas, résilience)**
- ➔ **Développement maîtrisé (axe de la RN21, ville-centre de Thiviers, réseau de pôles, de villes portes et de micro-bassins ; ambition démographique et armature)**
- ➔ **Objectifs chiffrés**

Une qualité de vie rurale, authentique, préservée et revendiquée

➔ **Préserver les paysages, le cadre de vie, le tissu social ; développer l'urbanisme de projet, la qualité de l'habitat ; pratiquer la sobriété ; développer la mobilité active.**

➔ **Déclinaison en objectifs sur les paysages, les espaces publics et les lisières urbaines ; accompagner des politiques publiques sur l'habitat, les déplacements**

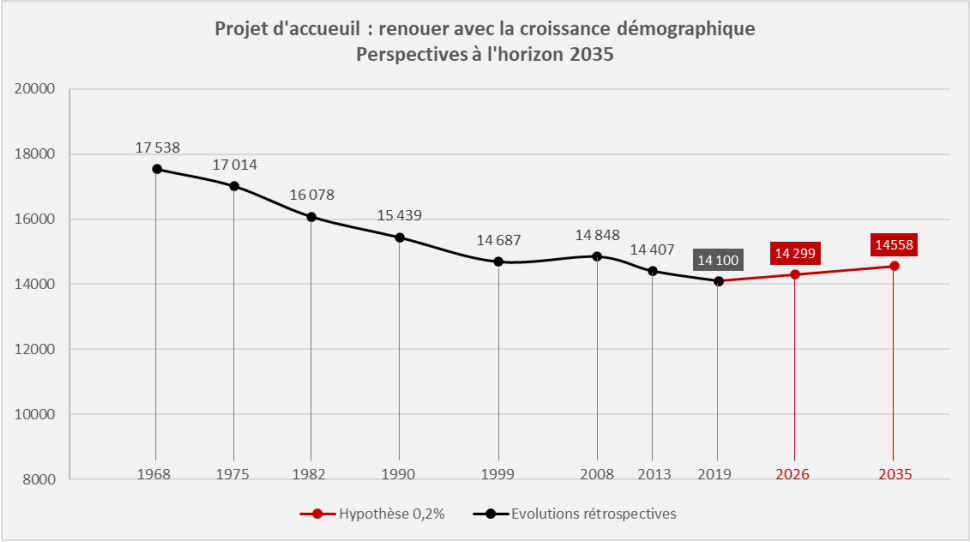


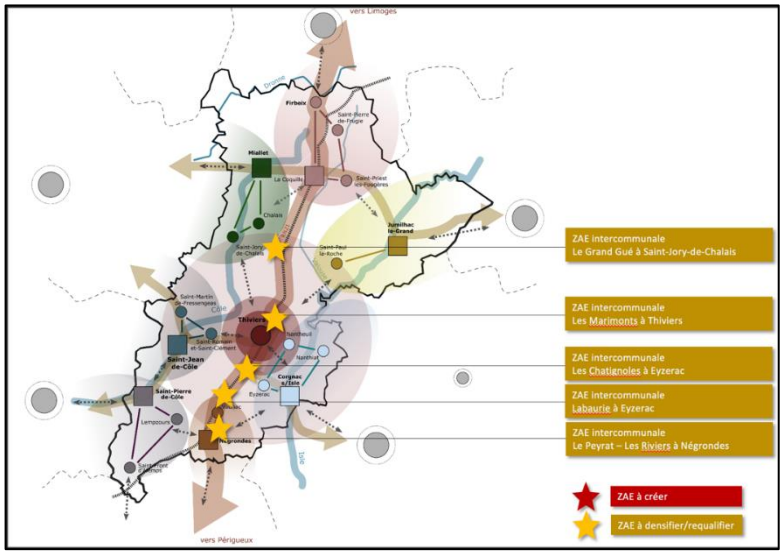


Un développement soutenable

➔ **Accueillir 30 nouveaux habitants / an. Proposer les logements adaptés.. Favoriser l'économie locale et l'accueil d'activités.**

➔ **Déclinaison en objectifs de production de logements par reconquête de la vacance, par changements de destination et par diversification-amélioration de l'offre de logements ; soutenir le tourisme et accueillir les activités en fonction de l'armature territoriale ; diversifier les filières agricoles et forestières ; encadrer les projets d'EnR**

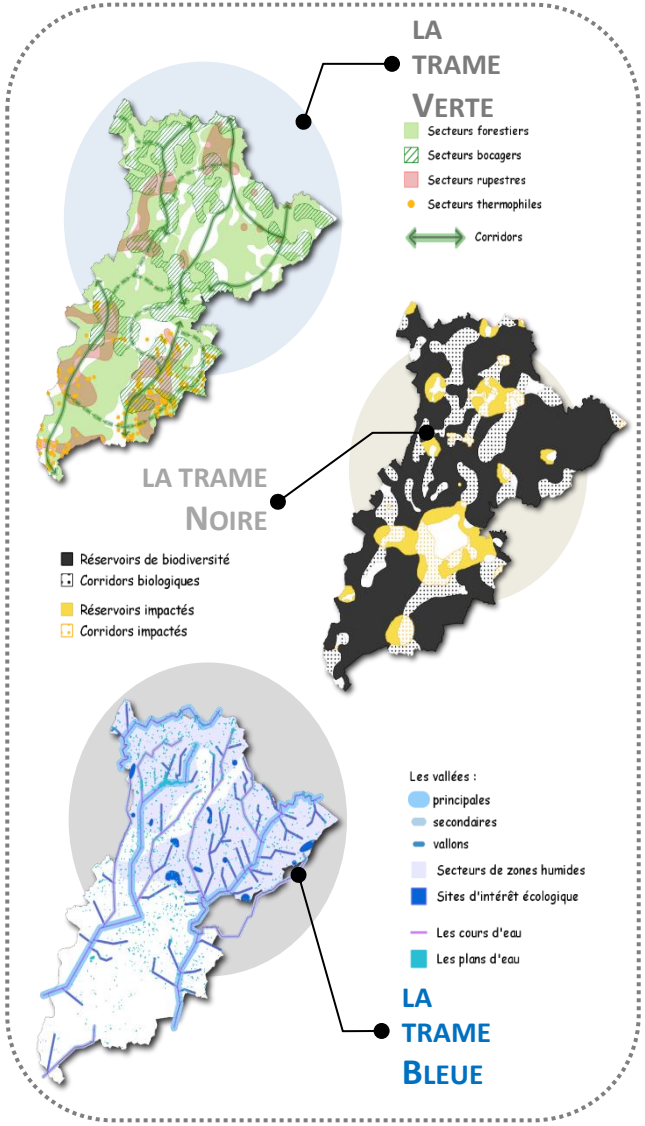




Un environnement protégé pour mieux faire face au dérèglement climatique

- ➔ **Préserver la biodiversité et les milieux naturels, concilier urbanisation et conservation écologique, préserver les éléments identitaires, encadrer la Trame Verte, Bleue et Noire, préserver l'eau, gérer les risques et les aléas climatiques**

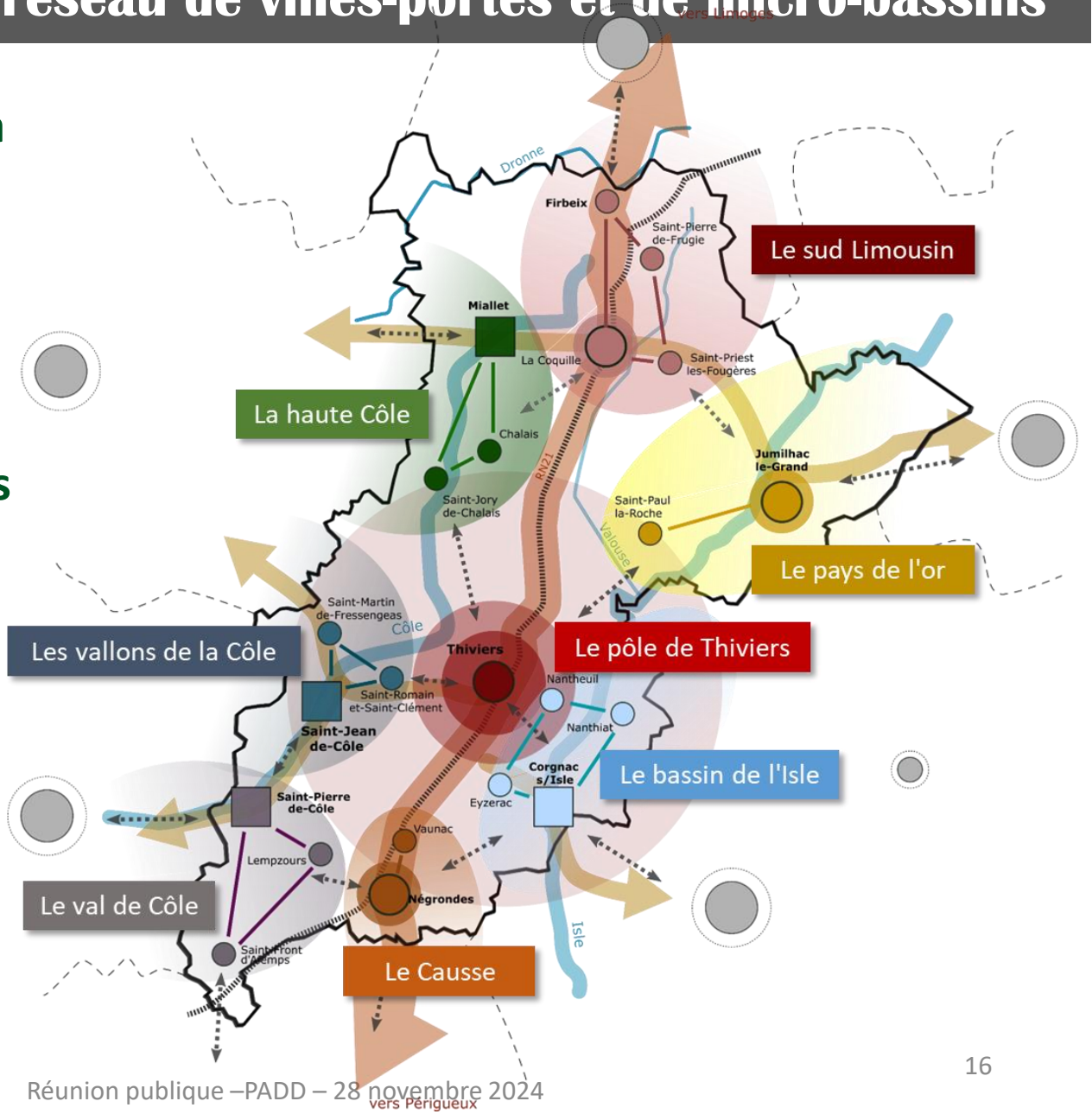
- ➔ **Déclinaison en objectifs de préservation des secteurs sensibles, d'outils d'urbanisation réduisant les impacts et les conflits, de règles réduisant les risques, les contraintes sur l'environnement et l'impact du changement climatique**



Un développement maitrisé reposant sur l'axe RN21, la ville-centre de Thiviers, un réseau de villes-portes et de micro-bassins

- ➔ **Organiser le territoire à partir de la RN21, du pôle de Thiviers, et d'une armature du territoire adaptée**

- ➔ **Déclinaison en objectifs d'organisation des niveaux de l'armature, de renforcement de l'offre des pôles et bassins, de dynamisation du pôle de Thiviers, de consolidation des autres polarités.**



Les objectifs chiffrés

- ➔ **Un accueil de population établi à environ 300 nouveaux habitants sur la période 2025-2035**
- ➔ **La consommation foncière : 64,7 ha dont 64% pour l'habitat, 30% pour l'économie et 6% pour les infrastructures et les équipements**
- ➔ **La production de logements : 620 logements répartis selon l'armature territoriale et les mesures du SCoT**
- ➔ **La répartition de la construction : 15% en réhabilitation, 42,5% en densification et 42,5% en extension**