



**RÉALITÉS**

Urbanisme et  
Aménagement

www.realites-be.fr



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de  
Sauxillanges

**Réunion publique de concertation**

**Compte rendu de la réunion du 20 Juin 2024**



## **Cette réunion publique a rassemblé environ une vingtaine de personnes.**

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux personnes présentes et ouvre la réunion. Il rappelle que la révision du Plan Local d'Urbanisme a commencé en 2020 et qu'une première réunion publique de concertation a été réalisée en Juin 2022. Cette seconde réunion publique a pour objectif de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce très importante du futur Plan Local d'Urbanisme (PLU). La révision du Plan Local d'Urbanisme est portée par l'Agglo Pays d'Issoire (API), qui a la compétence urbanisme mais réalisée par les élus communaux.

Il rappelle les 3 axes principaux de ce PADD puis laisse la parole au bureau d'études.

Il est rappelé que la révision générale a commencé en 2020 mais a été freinée par plusieurs facteurs (la COVID, la promulgation de nouvelles lois....) Pendant la phase d'étude, une concertation est organisée afin d'associer les habitants aux objectifs permettant d'imaginer l'avenir de la commune.

Cette concertation a été organisée dès le début des études avec :

- la mise à disposition d'un registre de concertation en mairie, avec différents documents : synthèse du diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ...
- la mise à disposition de ces mêmes documents sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire
- la réalisation de réunions publiques.

### **Les habitants sont donc invités à donner leur avis pendant la réunion ou sur le registre de concertation.**

Les demandes d'intérêt privé (comment sera classé mon terrain) ne sont pas prises en compte à ce stade, mais uniquement pendant l'enquête publique, qui aura lieu, a priori, milieu d'année 2025.

Dans une première partie, le bureau d'études rappelle le stade d'avancement de la procédure et les étapes restantes. Il rappelle également les principales pièces du Plan Local d'Urbanisme, les thèmes abordés et le cadre réglementaire à respecter.

Dans une seconde partie, le bureau d'études présente les principaux objectifs proposés pour l'avenir de Sauxillanges, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Affirmer Sauxillanges comme haut lieu patrimonial
- Faire du bourg de Sauxillanges un lieu de vie dynamique et attractif
- Proposer un développement qualitatif/vertueux, pour un urbanisme durable

### **Les principales questions et remarques soulevées par les habitants et les réponses apportées par les élus et le bureau d'études lors de cette réunion (les remarques et questions ont été regroupées par thématiques) :**

- **La réalisation d'un futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle des 88 communes de l'Agglo Pays d'Issoire pose question, au regard du temps qu'il a fallu pour réviser le PLU de Sauxillanges...**

Il est rappelé que la compétence urbanisme étant transférée à l'Agglo Pays d'Issoire, il s'agit de la dernière révision du PLU de Sauxillanges. Ensuite, ce document sera remplacé par un PLU intercommunal. Il est précisé qu'il s'agit d'un travail effectivement assez long, souvent un mandat voir plus, mais que ce sera une obligation pour les années à venir.

- **Des précisions sont demandées sur le nouveau débat organisé sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les impacts sur les sursis à statuer**

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2004 s'applique jusqu'à l'approbation du nouveau PLU. Cependant, après avoir débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la collectivité peut mettre en place un sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme déposées qui remettent en cause les orientations du futur Plan Local d'Urbanisme. Ce sursis à statuer suspend la décision de la collectivité sur l'autorisation d'urbanisme, jusqu'à l'approbation du PLU ou, au plus tard, dans un délai de 2 ans.

Il est ensuite rappelé qu'un premier débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été organisé en conseil communautaire. Suite à l'évolution de la réflexion des élus, quelques adaptations ont été faites à ce PADD. Il a donc fait l'objet d'un nouveau débat en Conseil Communautaire le 20 juin. Toutefois, ces adaptations n'engendrent pas de remise en cause des grands principes définis par le PADD initial. Cela ne remet donc pas en cause les objectifs du PADD ayant justifié la mention, sur certains projets d'un possible sursis à statuer.

Il est enfin rappelé que le PADD peut être débattu plusieurs fois pour prendre en compte des ajustements, c'est pourquoi ce dernier est présenté en réunion publique de concertation aujourd'hui.

- **Des précisions sont demandées sur ce qu'on entend par réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'application de la Loi « ZAN »**

La Loi Climat et Résilience promulguée en 2021 vise à aboutir à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050. Pour cela, un calendrier est mis en place, dont la première étape concerne la période 2021-2031, soit une grande partie de la période d'application du futur PLU (qui fixe des objectifs à horizon 2033).

La première étape consiste à réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, par rapport à ce que la commune a consommé entre 2011 et 2021. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers concerne tous les secteurs constructibles en extension du tissu urbain existant, mais également de grands tènements situés dans le tissu urbain, ou les parcelles déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC) situées dans le tissu urbain. La notion d'artificialisation des sols ne sera prise en compte qu'à partir de 2031.

Des décrets sont parus récemment pour lister les cas d'artificialisation des sols.

- **Les données de l'INSEE sur la vacance sont contestées et pénalisent la commune puisque plus on a de bâtiments vacants, moins il est nécessaire de disposer de zone constructible. Il est également précisé que pour favoriser la remise sur le marché de logements vacants, une aide de l'Etat adapté sera nécessaire. Il est également rappelé que la question du stationnement est centrale pour attirer de nouveaux ménages en centre-bourg.**

L'INSEE considère comme vacant les logements inoccupés et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Bien que contestés, ces chiffres servent aujourd'hui de référence pour les services de l'Etat notamment. Toutefois, compte-tenu des diverses situations de vacance, tous les logements vacants ne sont pas à remettre sur le marché pour la décennie à venir. Un pourcentage est défini.

Il est rappelé toutefois que le maintien en logement vacant ou en grange inoccupée d'un bâtiment pénalise le développement de la commune, puisque c'est autant d'habitants en moins pour la commune. Or, maintenir un certain nombre d'habitants permet de maintenir les commerces, services et équipements présents.

Il est certain que l'incitation à mobiliser le parc bâti existant nécessite des aides de l'Etat. L'Agglo Pays d'Issoire rappelle qu'elle dispose d'un service Habitat qui peut accompagner les habitants dans leur projet.

Pour inciter à la mobilisation du patrimoine bâti du centre bourg, il est impératif d'accompagner la densification par différentes actions : préservation d'espaces publics de qualité, réponse aux besoins en stationnement,... Il est rappelé que la requalification du tissu urbain historique, présentant des enjeux patrimoniaux importants, nécessite un travail de longue haleine, avec plusieurs partenaires. La commune se saisie du sujet, puisqu'elle

mène depuis plusieurs années plusieurs actions de requalification du centre-bourg, notamment sur l'îlot de Rome ou le garage Rouvet. D'autres actions peuvent être progressivement envisagées.

- **Des remarques portent sur la densification du tissu urbain et sur l'objectif de 13 logements supplémentaires, qui ne peut qu'être théorique s'il y a une réduction forte des zones constructibles.**

Il est rappelé que l'accueil de nouveaux logements ne se fait pas uniquement par consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'objectif est justement d'inciter l'accueil de nouveaux ménages par mobilisation du patrimoine bâti, par densification, c'est-à-dire mobilisation des parcelles vides situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et par division parcellaire (une grande parcelle construite disposant d'un grand terrain peut être divisée pour réaliser d'autres logements). Il est rappelé que des taxes existent pour inciter les propriétaires à mobiliser leur terrain constructible non bâti.

- **Des remarques portent sur la prise en compte des énergies renouvelables, des trackers solaires étant installés sur la commune.**

L'objectif est de soutenir les projets de développement des énergies renouvelables, à condition que ces projets :

- ne rentrent pas dans le décompte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- ne remettent pas en cause les objectifs définis par le PADD en matière de préservation du paysage et des caractéristiques architecturales

Monsieur le Maire explique que le cadre réglementaire dans lequel les élus communaux interviennent pour réaliser cette révision générale du PLU est très contraint. Les élus essaient toutefois de faire au mieux pour construire un projet de territoire adapté aux enjeux de la commune. Il remercie les personnes présentes pour leur attention et clos la réunion.