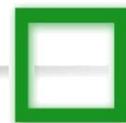




**R ALIT ES**

Urbanisme et  
Aménagement

www.realites-be.fr



**AGGLO  
PAYS  
D'ISSOIRE**

**Commune de SAUXILLANGES**

REVISION DU PLU

**Compte-rendu de la réunion publique de concertation du**  
**24 juin 2022**

Ref : 47023



## **Cette réunion publique a rassemblé une trentaine de personnes.**

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux personnes présentes et ouvre la réunion. Il rappelle le contexte dans lequel s'inscrit la révision du PLU. Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé en 2004. Il doit être révisé pour se mettre en compatibilité avec les différentes lois qui ont été promulguées depuis et le réadapter aux nouveaux enjeux de la commune.

La révision du PLU a débuté il y a quelques mois et se poursuivra jusqu'à début 2024.

Il présente les représentants de l'Agglo Pays d'Issoire et leur laisse la parole.

Monsieur Coston, Vice Présente de l'Agglo Pays d'Issoire, rappelle que la procédure de révision du PLU est aujourd'hui portée par la Communauté d'Agglomération. Toutefois, la commission en charge de cette révision est bien composée d'élus municipaux.

La parole est ensuite laissée au bureau d'études :

**Il est rappelé qu'un registre de concertation est disponible en mairie, avec plusieurs documents permettant de prendre connaissance du travail en cours. Des documents sont également consultables sur le site internet de la commune et de l'API : [www.capissoire.fr](http://www.capissoire.fr)**

**L'objectif est de prendre en compte l'avis des habitants de Sauxillanges, il ne faut donc pas hésiter à venir inscrire des remarques sur le registre !**

Toutefois, il est rappelé que les remarques doivent porter sur l'intérêt général. Les demandes d'intérêt privé (demande de classement en zone constructible d'une parcelle par exemple) ne seront pas prises en compte et devront impérativement être reformulées lors de la phase d'enquête publique, auprès du commissaire enquêteur.

Dans une première partie, le bureau d'études rappelle ce qu'est un PLU et le cadre réglementaire dans lequel il s'inscrit.

Sont présentés :

- Le contenu d'un PLU
- Le cadre réglementaire à respecter
- La procédure de révision générale d'un PLU : une remise à plat complète du document existant

**Les questions et remarques soulevées par les habitants et les réponses apportées par les élus, techniciens et le bureau d'études lors de cette réunion, sur la première partie :**

**- Des précisions sont demandées par rapport au cadre réglementaire présenté, et notamment par rapport à l'application de la Loi Climat et Résilience : L'objectif d'atteinte du Zéro Artificialisation Nette en 2050 ne poussera-t-il pas les communes à consommer le plus d'espaces agricoles et naturels possible avant 2050 ? Ces objectifs concernent-ils également le développement des activités économiques ? le développement du photovoltaïque ?**

Il est précisé que si l'objectif final de la Loi Climat et Résilience promulguée en Aout 2021 est d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050, quelle que soit la destination des constructions (habitat, économie, services, équipements,...), un calendrier avec des étapes progressives a été fixé.

La première étape commence dès maintenant, puisque la loi impose une réduction de -50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels pour la période 2021-2031 (l'objectif de réduction étant calculé par rapport à la consommation constatée sur 2011-2021).

De plus, il est rappelé que des sanctions sont prévues en cas de non-respect de ces objectifs par les territoires (Région, API, communes).

Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels concernent donc bien toutes les constructions, quelle que soit leur destination. La seule exception aujourd'hui prévue concerne les

projets de champ photovoltaïque. Toutefois, d'autres réglementations, notamment la doctrine de la DDT et la chambre d'agriculture, imposent que ces projets soient réalisés en dehors des espaces agricoles et naturels. L'objectif est de privilégier les friches ou les espaces pollués.

L'objectif de la Loi Climat et Résilience est de privilégier avant tout la réutilisation des bâtiments existants, des friches, plutôt que de consommer de l'espace agricole et naturel.

**- La prise en compte des bâtiments agricoles par rapport à la consommation d'espaces agricoles et aux possibilités au sein du PLU fait l'objet de plusieurs remarques.**

Il est d'abord rappelé qu'aujourd'hui, les bâtiments agricoles sont concernés par l'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels fixé par la Loi Climat et Résilience, l'objectif étant, là encore, de privilégier la reprise des bâtiments existants, même en passant par la démolition-reconstruction. Toutefois, il est précisé qu'aujourd'hui, le PLU n'intègre pas un objectif de Zéro Artificialisation Nette mais une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

En revanche, dans le cadre du PLU, tous les espaces agricoles n'ont pas vocation à être constructibles pour l'activité agricole.

D'autres enjeux peuvent expliquer la délimitation d'une zone naturelle ou agricole non constructible, notamment, sur la commune, la prise en compte des enjeux paysagers.

Il est également nécessaire d'éviter l'installation d'un bâtiment agricole isolé, présent uniquement parce qu'il dispose de panneaux solaires et que son implantation est située à proximité d'un poste électrique. Le règlement du PLU veillera à ce que les bâtiments agricoles soient regroupés autour de l'exploitation.

L'objectif du PLU sera donc de trouver un compromis entre l'objectif de permettre le développement des exploitations agricoles et préserver les enjeux paysagers.

**- Les décrets issus de la Loi Climat et Résilience sont aujourd'hui attaqués par l'Association des Maires de France auprès du Conseil d'Etat. Est-ce donc le bon moment de réviser son PLU ?**

Il est rappelé que l'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels n'apparaît pas que depuis la Loi Climat et Résilience de 2021, mais est inscrit dans les textes de loi et le code de l'urbanisme depuis 20 ans :

- Avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000, qui imposait aux PLU une gestion économe de l'espace
- Avec les Lois Grenelles de l'Environnement en 2010 et d'autres intervenues ensuite, qui imposaient aux PLU de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels, et de déterminer un objectif de réduction.

La nouveauté avec la Loi Climat et Résilience est que l'objectif de réduction est maintenant imposé aux communes, suite au constat d'échec des lois précédentes.

Ainsi, même si les objectifs de la Loi Climat et Résilience sont attaqués, la logique reste la même et les lois précédentes restent applicables.

Concernant l'intérêt de lancer une révision aujourd'hui, le bureau d'études explique que cela dépend beaucoup de la situation de chaque commune. Pour Sauxillanges, compte-tenu de la configuration de la commune et de la nécessité de ne pas subir le développement mais de l'encadrer, tout en préservant le cadre de vie, le patrimoine et l'environnement, il y a un intérêt à réviser aujourd'hui le PLU.

**- Des remarques portent sur l'inéquité entre les communes, entre les communes qui révisent le PLU et intègrent ces objectifs, et celles qui, volontairement, ne révisent pas leur PLU et n'intègrent donc pas ces objectifs de réduction. Se pose également la question des communes qui n'ont pas de PLU et sont au Règlement National de l'Urbanisme (RNU).**

Il est rappelé que la Loi Climat et Résilience fixe, contrairement aux autres lois, un délai pour réviser les PLU et des sanctions en cas de non-respect.

Pour les communes ne disposant pas de document d'urbanisme et relevant du RNU, il est rappelé que ce dernier se durcit également de plus en plus et qu'un encadrement plus strict est envisagé.

**- Des précisions sont demandées sur la phase de concertation et sur le calendrier de la révision du PLU**

La réunion publique de concertation fait partie de la phase de concertation. La présentation et le compte-rendu de cette réunion seront mis à disposition en mairie avec le registre de concertation, sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire et de la commune.

L'objectif est de finir la phase d'étude au premier semestre de l'année prochaine, la phase de concertation aura donc lieu au moins jusque début d'année prochaine : **toutes les remarques contribuant à imaginer l'avenir de Sauxillanges, en matière de développement, de déplacement, de services, de cadre de vie, d'équipements, d'environnement, d'architecture,... sont intéressantes et permettront à la commission de prendre connaissance des préoccupations de habitants et d'étudier des solutions. Donc n'hésitez pas à venir consulter les documents et à faire part de vos remarques !**

Ensuite la phase administrative durera environ 6 à 8 mois, avant approbation et donc application du nouveau PLU. C'est au cours de cette phase administrative que se déroulera l'enquête publique, où toutes les demandes d'intérêt privés pourront être étudiées par le commissaire enquêteur, qui remettra ensuite son rapport à la commission. Il est précisé que l'avis du Commissaire enquêteur est un avis simple.

Dans une seconde partie, les principaux enjeux dégagés dans le cadre du diagnostic sont présentés, dont notamment :

- Se mobiliser pour lutter contre la vacance et maintenir une dynamique attractive du bourg : un rôle des habitants à jouer
- Proposer des logements plus diversifiés
- Soutenir les activités « isolées » et inciter à la valorisation de leur production dans le bourg
- Exploiter le potentiel de la zone de Champ Rouge
- Développer le potentiel touristique autour du patrimoine architectural et naturel
- Développer les cheminements piétons
- Privilégier l'accueil de nouveaux logements au sein du bourg
- Préserver et développer la trame bocagère
- Faire attention aux choix des essences pour les haies en limite de propriétés : se renseigner auprès du PNR Livradois Forez
- Révéler la présence d'une Trame Verte et Bleue de qualité
- Faire de la rénovation et la réhabilitation du patrimoine existant un enjeu prioritaire
- Valoriser les vestiges du prieuré et de l'ancien fort villageois
- Valoriser la trame arborée autour du bourg, source d'attractivité
- De nombreux espaces de jardins, dont la qualité participe à l'ambiance urbaine de la rue

**Les questions et remarques soulevées par les habitants et les réponses apportées par les élus, techniciens et le bureau d'études lors de cette réunion, sur la seconde partie :**

**- Il est évoqué le rôle des habitants dans l'entretien de leurs constructions. Toutefois, il est rappelé que les projets sont soumis à l'avis des ABF, avec qui la recherche de solutions adaptées au budget et au projet est très difficile, bloquant les projets de réaménagement du patrimoine bâti existant. D'autre part, les avis des ABF ne prennent pas en compte l'utilisation de nouveaux matériaux, qui permettraient parfois une meilleure qualité sans modification importante de l'aspect. Enfin, le fait que l'avis de l'ABF diffère en fonction de la personne est également soulevé.**

La commission a conscience de cette problématique, toutefois l'avis des ABF s'imposent, quelle que soient les dispositions prises dans le cadre du PLU.

L'objectif est de les associer le plus possible dans le cadre de cette révision du PLU, afin de définir des règles les plus adaptées possibles.

**- On pousse les communes à avoir plus de familles. Cela demande aux communes d'avoir un nombre d'équipements suffisants, il faut qu'ils suivent cette évolution démographique.**

L'objectif n'est pas de pousser toutes les communes à accueillir toujours plus d'habitants ou de familles. L'objectif de l'Etat est d'encourager un développement plus important sur les communes disposant d'un bon niveau de commerces, de services et d'équipements. Sauxillanges étant considérée comme une centralité, grâce à son offre de services et de commerces, elle peut effectivement accueillir de nouvelles familles. Toutefois, l'objectif prioritaire de la commune de Sauxillanges n'est pas d'augmenter la population, mais de pérenniser l'offre d'équipements et de services existants : maintenir le nombre de classes ouvertures pour éviter des fermetures notamment.

**- Des projets sont évoqués, mais les finances de la commune ne le sont pas. Cela semble pourtant important de présenter un projet en adéquation avec les finances de la commune.**

Il est rappelé que les enjeux soulevés dans le cadre du diagnostic doivent être étudiés pour les 10 prochaines années. Différents projets seront effectivement prévus, mais cela ne signifie pas qu'ils seront tous réalisés par la commune. Beaucoup d'outils du PLU, comme le règlement, s'imposent aux porteurs de projet.

**- Des précisions sont demandées sur la vacance, sa définition et les modes de calcul. En effet, une commune disposant de beaucoup de vacance peut être pénalisée avec moins de possibilités de construire, ce chiffre est donc déterminant.**

Les chiffres sur la population et la vacance sont issus des données de l'INSEE. Il y a donc toujours un petit décalage, les dernières données disponibles étant de 2018.

Effectivement, comme évoqué lors de la présentation du cadre réglementaire, l'objectif est de donner la priorité au réinvestissement des constructions existantes. Plus une commune dispose d'un taux de vacance élevé, plus une part importante de sa production de logements doit être réalisée par réinvestissement des logements vacants existants.

Néanmoins, dans le cadre du diagnostic, l'objectif est de distinguer la vacance temporaire de la vacance structurelle. En effet, si la vacance temporaire peut se résorber rapidement, ce n'est pas le cas de la vacance structurelle, qui concerne généralement des bâtiments anciens et/ou nécessitant d'importants travaux avant de pouvoir être de nouveaux habitables. Ce type de critère est pris en compte dans les objectifs de résorption de la vacance.

Définition INSEE du logement vacant, INSEE :

*Un logement est vacant s'il est inoccupé 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.).*

**- Des précisions sont demandées sur les prescriptions à prévoir dans le PLU et sur leur portée**

Le règlement du PLU définira des règles sur l'aspect des constructions, notamment en matière de façades et de toitures. Des prescriptions plus fortes pourront être mises en place sur les bâtiments présentant un intérêt patrimonial plus important.

Il est également rappelé la présence d'une Charte architecturale qui, elle, n'est pas opposable : il s'agit de recommandations alors que le PLU impose des règles.

Bureau d'études REALITES

34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/Fax : 04 77 67 83 06

E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr)

**- Pendant la révision du PLU, quel est le règlement qui s'applique ?**

Le PLU approuvé en 2004 s'applique jusqu'à l'approbation du nouveau PLU.

Toutefois, dans le cadre de projets de constructions qui seraient de nature à compromettre le futur PLU, la commune peut mettre en place le sursis à statuer : la décision d'autorisation est suspendue pour une durée de 2 ans maximum ou jusqu'à l'approbation du futur PLU.

Les règles du futur règlement de PLU ne peuvent être appliquées par anticipation.

**- Il est nécessaire de faire attention à la plantation d'arbres à proximité des habitations car ils peuvent être source des nuisances : assèchement du sol, fissures sur les façades...**

**- Pour le PADD, une concertation est-elle prévue ?**

Une prochaine réunion publique est prévue d'ici la fin de l'année pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il sera également consultable en mairie et sur le site internet de la mairie et de l'Agglo Pays d'Issoire.