

Compte-rendu café citoyens du samedi 16 septembre / Salle des fêtes

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI)

Nathalie et Melvin, de la commission PLUI, viennent ce jour présenter la dernière version du projet de PLUI, celle qui est défendue pour la commune et que les institutions continuent de remettre en question. La séance débute par un rappel contextuel.

Rappel contextuel

Jusqu'à aujourd'hui, c'est la carte communale qui régit l'utilisation des sols à Vaour. Dès qu'il sera voté, ce sera le PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) qui remplira cette fonction sur la 4C.

En terme de constructions, le but du PLUI est de densifier les bourgs et limiter l'extension et le mitage.

Le projet politique national est zéro artificialisation nette en 2050.

Le PLUI, par rapport à la carte communale, est très restrictif (c'est pourquoi on relève beaucoup de demande de permis ces derniers temps). Très concrètement, une fois qu'il sera en place, il n'y aura presque plus à Vaour de terrains constructibles hormis les « dents creuses », nom donné aux parcelles non encore construites dans les zones urbanisées et qui sont potentiellement constructibles. Comment en ce cas permettre l'arrivée de nouveaux habitants, favoriser les dynamiques et projets en cours, défendre l'installation d'artisans... ?

Où on en est aujourd'hui ?

La commune a souvent dépassé l'enveloppe allouée en présentant des projets sensés mais toujours retoqués (les critiques et demandes de modifications sont le plus souvent émises par la DDT). Le processus de finalisation du PLUI a souvent été ralenti par notre commune qui a toujours prit le temps d'éplucher les documents et de présenter les informations sous forme de réunions publiques.

Ce retard est accentué par les erreurs de cartographie et les soucis de communication entre le bureau d'étude et les communes.

En terme d'acquis, il est précisé que la commune a réussi à préserver l'espace vert dans le pré du Muret qui ne sera pas constructible et à réduire les contraintes imposées aux habitants (couleurs, matériaux, clôtures...). Il reste des batailles en cours :

- résister à la remise en question de certaines zones UC

Les zones UC sont des zones urbaines, à densité plutôt modérées, situées en périphérie des zones urbanisées et potentiellement densifiables. Elles comprennent du tissu bâti, lâche et excentré. La DDT remet en question le zonage UC à certains endroits en disant qu'il n'est pas légitime et souhaite passer ces endroits hors zone constructible. C'est le cas par exemple de La Bole et Péchoulié. La commune défend le zonage UC en ces endroits pour que les gens qui y habitent déjà puissent avoir des possibilités de type : extension, constructions d'annexes etc.

Suite au dernier rendez-vous réalisé avec la DDT, nous avons obtenu le maintien des zones UC.

- se mobiliser pour que les zones artisanales comprennent des parcelles constructibles

La commune tente de rétablir le droit pour les zones artisanales de comprendre des parcelles où la construction d'habitation est possible. Actuellement, la zone artisanale comprend le droit de construire son local pro et son habitation. Mais à force « d'abus », la DDT refuse maintenant systématiquement les demandes dans ce sens. Le désir que nous avons est de définir les zones artisanales comme de futures zones mixtes, donc à vocation professionnelle mais également d'habitation. Il est rappelé qu'il y a deux grosses zones artisanales à Vaour et une plus petite au

bourg. Suite au dernier rendez-vous réalisé avec la DDT, nous avons obtenu leur aval pour permettre une constructibilité mixte dans la zone nord. Les projets restent à préciser sur les deux autres zones artisanales.

- s'opposer à la remise en question de projets engagés :

. Sébastien, torréfacteur du marché de Saint-Antonin a acheté un terrain pour construire sa maison et son atelier de torréfaction. Le bureau d'étude Nymphalis, chargé des aspects écologiques, remet cet achat et ce projet en question car il y aurait sur le site une fleur protégée « La sabline des chaumes ». Or, il semblerait prouvé que cette fleur ne pousse que sur des zones habitées... De plus, notre région est son bassin naturel, il est donc normal de la trouver sur notre territoire.

. Al Burgas : comment faire pour que le collectif installé là puisse réaliser son projet et ses activités sachant que leur terrain et leur bâti sont hors zonage ? Une bataille est légalement possible en passant par une demande de STECAL (Secteur de taille et de capacité limité). C'est un outil qui permet de construire là où ça n'est à priori pas possible en définissant un projet (par exemple pour installer une éolienne).

- défendre la possibilité des changements de destination

La DDT trouve qu'il y en a trop. On constate de fait beaucoup de demandes de changement de destination et beaucoup de refus. Hors, il y a beaucoup de hangars, granges ou bâtis inutilisés, notamment sur Penne qui compte 40 hameaux.

Avant de terminer, une précision est apportée : il était évoqué deux grosses zones artisanales. En fait il y en a trois car les parcelles de l'entreprise de monsieur Andrieu ont été basculées sous ce zonage pour permettre, s'il vendait les lieux, la réinstallation d'un artisan.

Est évoqué également, en terme d'urbanisme, le projet communal d'installation sur une parcelle située vers le stade d'une sorte de terrain d'accueil d'habitats légers en possible location.

La réunion se conclut sur le rappel de la prochaine réunion publique sur le PLUI qui se tiendra le 23 octobre.