

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Dans les précédentes Gazettes, nous vous avons régulièrement informés sur l'avancement du PLUi qui a démarré en 2020 dans la Communauté de communes du Pays de Fénelon et qui concerne donc notre commune.

Où en sommes-nous aujourd'hui et quelles sont les prochaines étapes ?

Conformément au planning présenté dans la Gazette précédente de janvier 2024 (cf. extrait du document du Bureau d'études Karthéo ci-dessous) l'année 2024 devait être consacrée à la mise en forme finale et au recueil des avis réglementaires, en particulier des Personnes Publiques Associées [PPA] et des services de l'État.



Après quelques réunions de synthèse au cours du premier trimestre 2024, le PLUi a donc été « arrêté » en Conseil Communautaire le 09/04/2024, [« Arrêt » voulant dire fin des travaux d'étude] et le dossier a été transmis officiellement aux différents services concernés pour avis.

Les PPA avaient 3 mois à partir du 24/04 pour émettre leurs avis et le passage devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers [CDPENAF] a été programmé pour le 12/07.

Déjà, après les différentes réunions de travail avec les services de l'État en fin 2023 et les nombreuses réserves émises, il y avait des craintes concernant leurs avis à venir et nous avons laissé entendre dans la Gazette précédente que cela risquait d'être compliqué...

Le 4/07, au cours d'une réunion préalable en sous-préfecture, les services de l'État concernés (DDT = Direction Départementale des Territoires) et la Sous-Préfète ont averti d'un certain nombre de points bloquants, qui allaient apparaître dans les avis officiels.

Effectivement, les avis formels des PPA et de la CDPENAF, reçus le 29/08, étaient défavorables ou avec plusieurs réserves.

Après une analyse détaillée des retours des avis par les élus de chaque commune, il a été décidé en Conférence des Maires d'**interrompre la procédure** car, avec un avis défavorable de la Préfecture sur le dossier, il était juridiquement très risqué de poursuivre comme prévu à l'automne avec l'Enquête Publique.

Le projet de PLUi doit donc être revu par le Bureau d'Études et retravaillé avec chaque commune en fonction des indications des services de l'État pour arriver à obtenir au final des avis favorables.

Au global, les **réserves** portent principalement :

1°) sur le PADD [Plan d'Aménagement et de Développement Durable] qui donne les grandes orientations de développement sur l'ensemble des communes.

Les objectifs d'évolution de population sur les 10 prochaines années sont jugés un peu trop optimistes et la répartition des logements sur l'ensemble du territoire pas assez concentrée sur les pôles principaux.

En concertation avec les élus, le bureau d'étude a fait quelques modifications sur le PADD : les objectifs généraux restent inchangés mais la justification des projections du nombre de logements a été améliorée, en intégrant davantage les logements vacants et les changements de destination des bâtiments agricoles. Des ajustements à la marge ont été réalisés concernant le nombre de logements par commune, pour conforter l'armature urbaine intercommunale actuelle tout en répartissant les besoins en logements dans une logique de solidarité du territoire.

2°) sur le Règlement, qui précise les destinations des constructions autorisées dans les différentes zones.

Les services de l'État et la Région Nouvelle Aquitaine demandent que la « destination commerce » ne soit pas autorisée dans les zones excentrées des bourgs (ce qui était demandé par certaines communes) en conformité avec la règle n°2 du Schéma d'Aménagement Régional [STRADET].

Le Règlement a donc été modifié pour ne pas permettre de nouvelles zones commerciales dans des zones d'activité en périphérie qui n'ont actuellement pas de commerces (les commerces existants dans les zones actuellement urbanisées pourront tout de même se développer).

3°) sur le zonage, qui donne les zones constructibles et les nombres de constructions par parcelle.

Au global, il est demandé de diminuer la consommation d'espace naturel. De nombreuses zones sont refusées ou avec des avis défavorables des services de l'État ou de la Chambre d'Agriculture, soit à cause de leur localisation sur le territoire de la commune, d'une densité jugée insuffisante ou d'un projet non suffisamment justifié.

Le zonage doit donc être revu dans chaque commune, avec une réflexion sur les zones à supprimer ou à aménager différemment.

Concernant Simeyrols, après 2 réunions de travail à la Mairie en octobre et novembre, la nouvelle proposition de zonage a été présentée au service de l'Urbanisme le 26 novembre.

Le planning initial (cf. page précédente) est donc modifié et le nouveau planning général est le suivant :

nov 2024	déc 24- fév 25	mars - mai 25	juillet 25	août - sept 25	oct - nov 25	déc 2025
Modifications mineures du PADD. Discussions sur le zonage et mise au point des zones à retenir.	Modification des pièces réglementaires et des justifications. Préparation du nouvel Arrêt du PLUi. 2 réunions publiques prévues.	Avis des PPA et CDPENAF	Synthèse des Avis. Préparation pour l'Enquête Publique (EP)	Enquête Publique (recueil des demandes des particuliers)	Traitement Post-EP : Synthèse des demandes et réalisation des modifications éventuelles.	Approbation du PLUi. Mise en forme dossier final.



Les dates de réunions publiques prévues en début 2025 seront annoncées dans la presse locale, à la Mairie et sur le site internet de la commune.
N'hésitez pas à participer ces réunions.

Jean-Paul PECHMEZAC - Jean-Pierre LACHAIZE
 (référénts PLUI pour la commune)