

PLUiH

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat



COMPTE RENDU DE RÉUNION

29 novembre 2023 | Quié

Réunion publique – Présentation du diagnostic intermédiaire

PARTICIPANTS

Cf. feuille d'émargement et comptage : environ 70 personnes dans la salle et 5 personnes à la tribune

COMPTE RENDU DES ÉCHANGES

M. PUJOL, Président de la communauté de communes du Pays de Tarascon, rappelle la volonté des élus communautaires de réaliser un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale avec un volet habitat important. C'est ce soir une restitution du diagnostic réalisé par les bureaux d'études, avec des informations importantes qui vont étayer le futur projet, pour défendre nos enjeux locaux. Car la dernière loi « Climat résilience » entraîne des restrictions importantes sur les capacités d'ouvrir des terrains constructibles, mais elle est incontournable aujourd'hui.

M. PRUNET BOLAND (BET Cairn Territoires) confirme cette tendance à une réduction de consommation foncière pour préserver les terrains agricoles et les enjeux environnementaux, dans un contexte de changement climatique incontestable et dont les impacts vont entraîner des changements profonds des fonctionnements sur nos territoires. Il rappelle le pourquoi de la démarche et les motivations profondes de la collectivité à produire un projet qui soit plus qu'un comptage de mètres carrés constructibles, mais bien un véritable projet de société. Il évoque la place importante de la concertation dans cette démarche et l'ouverture et le partage des informations voulus par la communauté de communes.

Il présente ensuite le diagnostic socio-économique du PLUiH, en insistant notamment sur les points suivants :

- ⇒ Le vieillissement de la population est une problématique à appréhender, car depuis peu le solde migratoire ne compense plus le solde naturel négatif. Il faut décloisonner le sujet en remarquant que les besoins de populations évoluent avec ce vieillissement, que l'économie présente change pour répondre à ces nouveaux besoins, que les modes d'habiter également. Ainsi un enjeu comme le vieillissement entraîne de nombreux questionnements sur l'aménagement du territoire.
- ⇒ Le parcours d'habiter le territoire est en train de fortement changer, et le distinguo entre résidences principales et secondaire n'a plus cours. Les logements occasionnels sont une notion à appréhender. Le locatif, la vacance, la vétusté apportent aussi de la complexité pour proposer une action sur l'habitat qui réponde aux besoins actuels et futurs des populations.
- ⇒ L'économie du territoire subit la désindustrialisation passée et encore actuelle avec les forges de Niaux. Mais de nombreux atouts sont présents comme le développement d'un secteur tertiaire avec des créations d'entreprises, les capacités de développement du secteur touristique.

M. DELBOS (BET Rural Concept) enchaîne sur les parties agriculture-forêts. Le rôle du relief est très important dans l'étagement agricole, et les concurrences sur les terres mécanisables sont rudes avec le développement urbain ou d'infrastructures. Concernant la forêt, les feuillus dominent et un potentiel important existe tant du point de vue de la ressource que du patrimoine. Un autre enjeu est à souligner : près de 30% de la forêt est pâturée. Le PLUiH devra aborder l'économie agricole et forestière aussi du point de vue du voisinage avec les pratiques touristiques.

M. PRUNET-BOLAND (BET Cairn Territoires) reprend la parole pour présenter le volet paysager du PLUiH. Le relief là aussi est important et on peut distinguer les grands paysages emblématiques des paysages du quotidien. Ceux-ci qualifient fortement le cadre de vie et c'est cette qualité qu'il faut appréhender de façon fine dans le PLUiH. Les paysages du territoire sont tous très fortement identitaires. Ils sont le produit des pratiques agricoles et autres, sur des reliefs prononcés et très particuliers.

M. DELBOS (BET Rural Concept) présente l'état initial de l'environnement, avec des zooms effectués sur la méthode d'analyse de la donnée et de terrain très fine. Il rappelle les chiffres alarmants d'effondrement de la biodiversité et d'artificialisation des sols en France, comme par exemple la disparition de 80% des insectes depuis 30 ans.

A partir des milieux physiques, des inventaires mis à disposition et des expertises terrain réalisées, une cartographie des enjeux a été dressée et révèle la forte sensibilité de l'ensemble du territoire. Cela pour disposer d'une information qui permette de bien appréhender les impacts du projet qui sera développé dans le cadre du PLUiH. C'est le cadre de la loi qui est ainsi respecté tout en permettant des choses sur le territoire.

A l'issue de cet exposé synthétique du diagnostic intermédiaire qui sera mis à disposition du public après sa validation par la communauté de communes, la parole est donnée aux personnes présentes.

Sujets exposés et débattus avec la salle :

Réflexions sur la consommation foncière : A Arignac le SCoT a fait son œuvre, en limitant la surface constructible, et donc la consommation foncière baisse.

Mais le nombre de maisons non habitées est surprenant. Il faudrait pouvoir réinvestir ces maisons pour faire de l'habitat permanent pour accueillir des populations. Il y a des gens qui dorment dehors, ça devient insupportable cette situation de déséquilibre. La réhabilitation coûte cher, mais on finance tellement d'autres choses et il y a des subventions. Quand on sait s'y prendre, on a les moyens de faire quelque chose. Voire sur les résidences secondaires... on a aujourd'hui des hameaux fantômes vides d'habitants permanents.

M. PRUNET-BOLAND (BET Cairn Territoires) : l'Etat est en ce moment très volontariste sur ce sujet, avec des programmes d'actions pour des politiques d'habitat plus dynamiques et mieux financées. La propriété privée est en revanche difficile à mobiliser simplement.

M. le Maire d'Ornolac ajoute que l'on ne peut pas intervenir chez le privé. Et hélas les règles en vigueur sont trop timorées : la CCPT n'a pas pu bénéficier du décret qui permet de taxer les résidences secondaires, seule la commune d'Ax les Thermes a pu en bénéficier sur le département.

M. PUJOL ajoute que si on fait un PLUi avec un H c'est pour faire le mieux possible sur le sujet.

Il y a un problème d'attractivité dû à l'absence de structures de santé (10 jours pour avoir un RDV chez un généraliste).

M. PUJOL indique qu'il y a un contrat local de santé en cours, ce phénomène s'étend dans tous les territoires avec un manque de médecins formés. Il y a un projet de centre de santé.

Que signifie précisément le H dans le PLUiH ?

M. PRUNET BOLAND indique qu'il s'agit d'un outil supplémentaire et optionnel dans le document d'urbanisme. Il s'agit de localiser précisément le bâti, avec des typologies distinctes et du potentiel mobilisable. Puis faire un plan d'orientations et d'actions à partir de ce constat et des choix des élus. La politique de l'habitat qui vient après se sert d'autres outils et recherche des subventions car c'est une politique souvent très coûteuse.

Les données seront-elle accessibles pour comprendre les enjeux ?

M. PRUNET BOLAND précise qu'en effet les pièces seront mises à disposition du public au fur et à mesure de leur validation via le site internet de la communauté de communes. Il est possible aussi de multiplier les ateliers pour échanger sur le contenu du PLUiH avec les institutionnels et les associations.

L'enfouissement des lignes électriques a été positif mais on reprend les poteaux pour y mettre la fibre maintenant. Il y a des terrains constructibles qui sont trop grands ! Il y a des terrains en friches à proximité voire dans les villages malgré les règles avec un fort risque d'incendie. Il est intéressant que la démarche mette en avant la qualité paysagère et puisse la faire respecter, pour conserver notre attractivité.

M. PUJOL fait remarquer que c'est le département qui installe la fibre. Quand on peut, on enfouit mais ça coûte cher. Pour l'obligation de débroussaillage, c'est très difficile de la faire respecter.

M. PRUNET BOLAND ajoute que concernant la taille des terrains, la loi impose de rechercher une densité plus forte aujourd'hui. Le PLUiH va imposer une densité mais l'application en milieu rural est parfois difficile, car le marché n'est pas assez intéressant pour les promoteurs et les aménageurs. Donc on peut se trouver avec des terrains ouverts qui ne se remplissent pas. Néanmoins il est aujourd'hui impossible de construire une maison en plein milieu d'un grand terrain.

Va-t-il y avoir une passerelle entre le Contrat Local de Santé et le PLUiH ?

M. PUJOL indique que bien sûr, on prendra en compte les fiches actions du CLS dans le cadre du PLUiH.

M. PRUNET BOLAND ajoute que le PLUiH prescrit du droit qui peut également traduire des recommandations d'autres programmes. Par exemple les mesures d'une charte ou du Plan Climat Air Énergie Territorial peuvent être traduites règlementairement dans le PLUiH et donc devenir une obligation pour le citoyen.

M. le Maire de Gourbit : On a été très défavorisé sur notre PLU communal (3 OAP mais baisse de 50% de la surface constructible) et on va perdre encore des surfaces avec le PLUiH. Il y a des gens qui veulent venir pour la carte postale mais on manque d'attractivité pour les habitants permanents.

M. PRUNET BOLAND : le fait de réaliser un PLUiH peut permettre un compromis et surtout justifie toutes les ouvertures à l'urbanisation futures. Mais il faut argumenter les choix qui sont faits. Les services de l'état ont un fort niveau d'exigence sur tout le territoire national. Il faudra en priorité proposer de la densification, puis ouvrir des zones à urbaniser qui ne remettent pas fortement en cause les enjeux agricoles ou environnementaux.

Les agriculteurs ont des besoins de constructions sur leurs exploitations pour de la diversification (STECAL). Qu'en sera-t-il avec le PLUiH ?

M. PRUNET BOLAND indique que les bâtiments sont possibles en zone agricole pour les exploitants et dans le prolongement de la production. Il existe 2 dérogations : le changement de destination sur le bâti existant et le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), contrôlés par une instance qui s'appelle la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

En espace rural on a souvent 95% de zones agricoles et naturelles et env. 5% de zones constructible (U ou AU) sur les territoires quand on termine le PLUiH.

Il faut vraiment identifier la zone agricole qui est majoritaire sur le territoire (craintes d'impossibilité de pouvoir déclarer des zone N à la PAC).

M. PRUNET rappelle la méthode de travail qui consiste à savoir quelle est la vocation première de la zone, afin de définir la zone A et N. On va devoir en passer par là en travaillant sur les niveaux d'enjeux environnementaux et agricoles.

Il est important aussi dans la politique de l'habitat de prendre en compte les propriétaires qui souhaitent rénover leurs biens pour de la location.

A l'issue de ces débats, M. PUJOL conclut la séance en remerciant tout le monde pour la qualité des débats.

Rédigé le 29 novembre 2023, par Christophe PRUNET-BOLAND, CAIRN Territoires