PLUi des PORTES DE VASSIVIERE

Comment va-t-il être élaboré ?

Le projet est ambitieux : 4 à 5 ans pour le réaliser.

L'année 2026 sera dédiée à la rédaction d'un diagnostic sur l'ensemble de notre territoire. De cet état des lieux émergera, en 2027, un projet politique commun à toutes nos communes : le PADD.
Ce projet sera ensuite traduit dans un règlement écrit et dans un plan où seront définies des zones bien spécifiques de constructibilité. Ce règlement permettra à chaque commune et habitant de connaitre toutes les règles et recommandations d'urbanisme et d'aménagement applicables à chaque parcelle.

Bien que rédigé à l'échelle intercommunale, il ne sera pas le PLUi de Portes de Vassivière, mais bien celui des 12 communes de la communauté de communes. Car ce sont nos élus, épaulés par les techniciens de la communauté de communes et par le Bureau d'études Karthéo, qui travailleront, ensemble, à sa création.

En tant qu'habitants et usagers du territoire, vous serez également informés et invités à participer tout au long de son élaboration.

Le PLUi peut-il évoluer ?

Le PLUi est un document vivant qui devra évoluer en permanence pour garantir la cohérence entre planification et projets dans le respect du cadre légal.

Il pourra être modifié à l'initiative de la Communauté de Communes et dans le respect de l'équilibre de ses grandes orientations inscrites dans le PADD.

La mise en œuvre des procédures d'évolutions du PLUi définira des sujets prioritaires (injonction de la justice, projet public ou présentant un intérêt général) et des sujets moins prioritaires (adaptations mineures, projets privés sans intérêt général) et seront plus au moins lourdes selon la nature des modifications à apporter.

Le PLUi sera-t-il le même pour les 12 communes de Portes de Vassivière ?

Le PLUi doit permettre d'harmoniser les règles d'urbanisme sur l'ensemble des 12 communes du territoire, tout en tenant compte des spécificités de chacune.

Bien qu'il s'agisse d'un document cadre en matière de règles de constructibilité et d'aménagement,

il constitue aussi un véritable projet de territoire pour l'ensemble des communes présentes dans ce bassin de vie.

Finalement il y aura donc effectivement un seul document de référence, qui s'adaptera à chaque territoire.

Les 12 communes de Portes de Vassivière auront donc les mêmes règles qui s'appliqueront indifféremment sur l'ensemble de leurs territoires ?

Les règles d'urbanisme et d'aménagement seront bien fixées par le PLUi dans un seul règlement, commun aux 12 communes. Mais l'intégralité de ce règlement ne s'appliquera pas uniformément à toutes les communes.

Le PLUi pourra proposer une règlementation harmonisée pour les zones présentant des caractéristiques et des problématiques similaires. Cependant, le règlement final sera aussi diversifié que les communes concernées, afin de s'adapter aux spécificités et à l'identité de chacune d'entre elles.

C’est par cette approche que la richesse de notre territoire pourra être préservée.

Quand les nouvelles règles rentrent-elles en vigueur ? Les règles d’urbanisme applicables dans ma commune vont-elles disparaître ?

Pour Beaumont du Lac, Eymoutiers, Peyrat le Château qui disposent d’un Plan Local d’Urbanisme (à l’échelle de leur commune), pour Bujaleuf et Nedde qui disposent d’une carte communale, les règles inscrites dans leur document continueront à être appliquées jusqu’à l’entrée en vigueur du PLUi,
Pour les 7 autres communes qui sont actuellement au RNU, ce sont les règles du Règlement National d’Urbanisme qui s’appliquent et qui disparaitront ensuite.

Les nouvelles règles seront appliquées dès l’approbation du PLUi en Conseil communautaire, fin 2030, début 2031.

Les projets ou demandes inscrits dans le cahier de concertation seront-ils approuvés dans le PLUi ?

Toutes les remarques et demandes inscrites dans le cahier de concertation, envoyées par mail à l’adresse plui@cc-portesdevassiviere.fr ou faites à l’oral lors des réunions publiques seront prises en compte dans le bilan de la concertation.
Cela ne veut cependant pas dire qu’elles seront actées dans le PLUi mais pourront être soumises pour avis aux élus des Communes qui choisiront de les prendre en compte ou non.

À quoi le PLUi ressemblera concrètement ?

Il sera proposé en format papier dans chaque mairie et au siège de la Communauté de communes et sera consultable en intégralité en format web sur leurs sites internet. Ce document de plusieurs centaines de pages sera composé de trois grandes parties :

- Le diagnostic (ou plus exactement le rapport de présentation contenant le diagnostic de territoire, auquel sera jointe l’Evaluation Environnementale)
- Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Le règlement (écrit et graphique, ainsi que les Orientations d’Aménagement et de Programmation OAP)
- Des annexes peuvent aussi être ajoutées en toute fin.

Qu’est-ce qu’un PADD ?

Le PADD est un document essentiel car il fixe le cadre général dans lequel s’inscrivent les autres documents du PLUi, comme le règlement et les orientations d’aménagement et de programmation (OAP).
Depuis l’entrée en vigueur de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour objet de définir les orientations générales d’urbanisme retenues par le territoire. Il n’a pas de valeur d’opposabilité en lui-même. Ce « projet de territoire » est ensuite traduit réglementairement dans les autres pièces du PLUi, comme les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit.

Le PADD doit définir les orientations générales des politiques d’aménagement, d’équipement, d’urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, mais aussi les orientations générales concernant l’habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d’énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l’équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ? >

Les OAP traduisent concrètement les orientations du PADD.

Sorte de « focus » sur des projets bien particuliers à mettre en œuvre, elles peuvent prendra la forme de fiches actions pouvant aller jusqu'au chiffrage et la mise en œuvre détaillée du projet. Les OAP peuvent être rédigées sous forme d'écrit ou de document graphique (schémas d'aménagement par exemple), voire les deux. Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement.

Ces OAP peuvent être :

- Sectorielles, c'est-à-dire définir des conditions d'aménagement sur un secteur géographique en particulier
- Ou un type d'espace (pour garantir la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, en entrée de ville, par exemple)
- Ou thématiques, c'est-à-dire traiter d'un thème sur l'ensemble du territoire (mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine, lutte contre l'insalubrité, facilitation du renouvellement urbain, favorisation de la densification, développement du territoire…).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

À quoi correspondent les zones Urbaines – Zones U ?

Selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme « les zones urbaines sont dites « zones U ». Ces zones englobent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

À quoi correspondent les zones A Urbaniser – Zones AU ?

Selon l'article R151-20 du code de l'urbanisme « les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Ces zones englobent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. En effet, de nouvelles zones peuvent être prévues pour accueillir de nouvelles constructions lorsque les voies ouvertes au public, l'accès pompiers et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à leur périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour les desservir.

Cependant, la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021 pousse les territoires à limiter l'artificialisation des terres agricoles, naturelles et forestières. L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces devra donc être raisonnée, justifiée et s'inscrire dans les limites prévues par la loi nationale.

À quoi correspondent les zones Agricoles – Zones A ?

Selon l'article R151-22 du code de l'urbanisme « les zones agricoles sont dites « zones A ». Ces zones englobent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certaines constructions peuvent toutefois être autorisées, telles que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

À quoi correspondent les zones Naturelles et forestières – Zones N ? >

Selon l'article R151-24 du code de l'urbanisme « les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

Elles englobent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espaces naturels
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Certaines constructions peuvent toutefois être autorisées en Zones N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Que sont les STECAL ?

Les Secteurs de Taille d'Extension et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) en zone agricole (A) ou en zone naturelle et forestière (N) correspondent à des secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées de façon très encadrée dans le règlement écrit.

Ces constructions sont notamment soumises à des conditions de hauteur, d'implantation et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement. Elles doivent aussi être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.