

COMMUNE DE LESCHEROUX
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION N° 1
DU 27 JUIN 2023 A 20 HEURES

Intervenants : M. NICOLIER, Maire
M. GERGONDET, architecte et urbaniste

Auditoire : Une dizaine d'élus
Une douzaine de citoyens

La Municipalité a convié les Lescherouxien(ne)s à assister à cette première réunion de concertation, tenue le 27 juin 2023 à 20 heures dans la salle des fêtes, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Une dizaine d'élus et une douzaine de citoyens se sont déplacés, auxquelles Monsieur le Maire souhaite la bienvenue.

Présentation

Introduction de Monsieur le Maire

Monsieur le Maire informe que la Municipalité souhaite présenter l'avancement de l'élaboration du PLU, et plus particulièrement échanger sur les enjeux dégagés par le diagnostic et l'étude en cours du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il expose en préambule que la carte communale actuelle n'est plus compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) porté par Grand Bourg Agglomération, et qu'il est en conséquence impératif de doter la commune d'un nouveau document d'urbanisme respectant le cadre législatif.

Il présente les principales raisons qui structurent cette élaboration de PLU, dont la réflexion est initiée depuis plusieurs années :

- Préserver la ruralité, qui repose sur l'activité agricole, le contexte environnemental, les paysages et le patrimoine bâti, éléments identitaires de la commune ;
- Mener une réflexion collective, fondée sur l'intérêt général, pour promouvoir le dynamisme et la vitalité du village et ainsi enrichir la vie sociale.

Il explique ensuite que le PADD est l'expression du projet communal, au cœur du futur PLU. Ce PADD vise à élaborer un « projet de vie » équilibré et ambitieux, tout en tenant compte des finances communales. Il souligne que la Municipalité souhaite partager ce projet de PLU avec les Lescherouxien(ne)s et a organisé à cette fin la présente réunion publique de concertation et en tiendra au moins une autre ultérieurement.

Il informe enfin que la Municipalité, soucieuse de mener à bien l'étude de ce PLU, se fait accompagner par une équipe de professionnels de l'urbanisme. Il cède alors la parole à Monsieur GERGONDET, architecte et urbaniste spécialisé dans l'étude de PLU de communes rurales.

Introduction de Monsieur GERGONDET

Monsieur GERGONDET se présente et informe que la société Mosaïque Environnement chargée du volet environnemental du PLU.

Il explique que l'objectif du PLU est de définir, au-delà du seul droit des sols, un projet global d'aménagement de manière équilibrée en répondant aux besoins actuels de la population et tout en prenant en compte les générations futures.

Il explique ensuite que le projet de PLU, élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Municipalité, doit toutefois :

- respecter de nombreuses lois et a l'obligation d'être compatible avec les documents qui lui sont supérieurs dans la hiérarchie des normes. Il doit ainsi notamment s'inscrire dans les orientations du SCOT et du Programme Local de l'Habitat (PLH) portés par Grand Bourg Agglomération, qui s'imposent à la commune dans un principe de compatibilité ;

- être partagé par les acteurs locaux et les partenaires institutionnels du territoire qui constituent les « personnes publiques associées » à son élaboration. Celles-ci comprennent, outre Grand Bourg Agglomération, le Département, les chambres consulaires, la Direction Départementale des Territoires... Elles sont régulièrement conviées à des séances de travail, d'échanges et de validations d'options déterminantes. L'objectif est d'aboutir, dans un cadre itératif et au plus près du contexte territorial, à un projet partagé par le plus grand nombre.

Il présente ensuite sommairement le déroulement de la procédure d'élaboration du PLU, en soulignant les enjeux liés à la concertation :

- L'étude du diagnostic, terminée, qui a permis de faire émerger une vision partagée de la commune à partir de son histoire et de ses caractéristiques actuelles, puis d'identifier ses besoins en explicitant notamment les éléments qui forgent son identité et les principaux éléments porteurs pour l'avenir ;
- L'étude, en cours, du PADD dont les orientations générales ont été débattues au sein du conseil municipal ;
- L'étude, qui suivra, des outils pertinents pour mettre en œuvre les objectifs retenus dans ce PADD, au travers des règlements graphique et écrit et des orientations d'aménagement et de programmation.

Présentation des Messieurs le Maire et GERGONDET

Messieurs le Maire et GERGONDET présentent l'intégralité du projet de PADD qui est projeté, en explicitant ses orientations notamment au regard du diagnostic. Ils rappellent que ce projet a été publié sur le site internet de la commune préalablement à la présente réunion publique.

Ils soulignent ensuite que les éléments présentés ont vocation d'engager un débat et d'être enrichi par la participation des Lescherouxien(ne)s. Ils rappellent qu'un registre est tenu à disposition du public en mairie et que des articles seront diffusés sur le site internet de la commune et le bulletin municipal, puis invitent les participants à émettre leurs éventuelles observations ou suggestions afin de nourrir la réflexion.

Débat et échanges avec l'auditoire

L'étude du PADD est-elle achevée, ou est-il possible de le modifier ?

Monsieur le Maire souligne qu'il ne s'agit que d'un projet, soumis aux Lescherouxien(ne)s dans le cadre de la concertation dans laquelle la présente réunion publique s'inscrit. Il confirme que ses orientations peuvent bien entendu être enrichies par toutes les observations ou propositions, qui seront bienvenues.

Monsieur GERGONDET ajoute que cette concertation offre un cadre privilégié permettant aux Lescherouxien(ne)s d'échanger avec les élus. Il relève qu'elle a notamment pour objectif de faire primer l'intérêt général sur les intérêts particuliers pour partager les enjeux de développement durable de la commune.

La Municipalité dispose-t-elle d'un pouvoir décisionnel ? Dans quelle mesure intervient Grand Bourg Agglomération ?

Monsieur GERGONDET explique que, bien que la Municipalité conserve son pouvoir décisionnel, le PLU est étudié en association avec les personnes publiques qui veillent notamment à ce qu'il s'inscrive dans les orientations supra-communales, dont le SCOT et le PLH portés par Grand Bourg Agglomération.

Monsieur le Maire ajoute que ce SCOT et ce PLH traduisent une action cohérente sur le territoire en matière d'aménagement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels et agricoles... afin de promouvoir un développement harmonieux et équilibré. Il précise que, dans ce cadre, la commune élabore son propre projet en vue de concilier la préservation du cadre de vie, fondée sur les éléments identitaires de son territoire, avec une dynamisation mesurée et harmonieuse du village. Il souligne l'intérêt de recréer ainsi une centralité attractive, un lieu de vie regroupant les habitants en offrant une diversité d'usages.

Les autres communes du territoire sont-elles soumises aux mêmes contraintes ?

Monsieur GERGONDET explique que les PLU des autres communes du territoire doivent en effet s'inscrire dans le cadre législatif et être compatibles avec les orientations du SCOT et du PLH.

De nouvelles exploitations agricoles pourront-elles de s'installer sur la commune ?

Monsieur le Maire le confirme, et relève l'importance de l'activité agricole qui, outre son rôle économique, participe largement au maintien du cadre de vie et de la ruralité.

Comment lutter contre la perte de foncier agricole induite par des usages de loisirs ?

Monsieur le Maire est bien conscient de l'impact notable de la consommation foncière induite par les terrains d'agrément des habitations, parfois très étendus, y compris liée à l'engouement pour les loisirs liés au cheval. Il souligne que le PLU permettra toutefois de préserver ces terrains à long terme pour l'agriculture.

Les anciens bâtiments agricoles situés en dehors du village pourront-ils faire l'objet d'un changement de destination ?

Monsieur le Maire confirme que la Municipalité y est favorable, notamment pour favoriser la réhabilitation, et donc la préservation, de ce patrimoine bâti, ce qui de plus n'implique pas de consommation foncière d'espaces naturels ou agricoles. Il précise que l'identification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination repose sur divers critères, notamment qu'elles n'aient pas d'impact notable sur les activités agricoles, qu'elles présentent un intérêt architectural ou patrimonial et qu'elles soient correctement desservies par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

Il ajoute que ces possibilités de changements de destination cumulent une dizaine de logements potentiels, après application d'un abattement car toutes ne seront pas effectives à horizon du PLU et compte tenu qu'une très large partie d'entre elles sera à vocation de simples extensions de logements existants.

La commune peut-elle garantir que les milieux naturels (haies, zones humides...) seront préservés ?

Monsieur le Maire convient des limites de l'application ultérieure du PLU, mais relève la prise de conscience collective. Il mentionne les nombreuses initiatives menées, notamment par Grand Bourg Agglomération, par exemple la plantation de haies par des exploitants agricoles. Il relève que les présents échanges témoignent de cette prise de conscience.

Monsieur GERGONDET ajoute que l'identification et la préservation de ces milieux naturels dans le PLU s'inscrit dans cette prise de conscience, et permet d'afficher une forte volonté communale. Il recommande, suite à l'approbation du PLU, d'informer largement la population des mesures de protection, et surtout de la sensibiliser aux multiples enjeux environnementaux associés.

Comment assurer la préservation des échappées visuelles au village de part et d'autre de la RD 1 ?

Monsieur le Maire explique que le projet de PADD acte la protection de ces échappées, qui ne seront pas constructibles.

Monsieur GERGONDET précise que le PLU ne peut pas réglementer le type de pratique agricole.

Quelles sont les possibilités de développement pour les hameaux, en dehors du village ?

Monsieur GERGONDET explique que, lors de l'atelier agricole, les exploitants installés sur commune ont relevé que le développement des hameaux n'est d'une manière générale pas souhaitable pour assurer la pérennité du potentiel agricole. Il ajoute qu'étendre ces petits hameaux ne serait pas compatible avec les orientations du SCOT.

Monsieur le Maire confirme que la Municipalité ne souhaite pas, en ce sens, étendre les hameaux pour prioriser ces enjeux agricoles.

Les habitations localisées en dehors du village, y compris dans ces hameaux, pourront-elles évoluer ?

Monsieur le Maire informe que la Municipalité souhaite permettre, comme le mentionne le projet de PADD, l'évolution des habitations existantes (extensions et annexes limitées) localisées en dehors du village.

L'extension de l'urbanisation est-elle limitée au site derrière l'école, qui peut sembler éloigné de la place du village ? D'autres sites ne sont-ils pas préférables ?

Monsieur GERGONDET rappelle que, pour assurer une gestion économe de l'espace, le développement urbain doit prioritairement s'appuyer sur l'optimisation de l'enveloppe bâtie du village, en analysant les possibilités de créations de logements ainsi potentiels. Il explique alors que :

- Les possibilités d'optimisation de cette enveloppe bâtie apparaissent insuffisantes pour répondre à l'objectif de produire une cinquantaine de logements et qu'il est en conséquence nécessaire de définir un ou plusieurs sites d'extension ;
- Afin de déterminer le(s) site(s) le(s) plus pertinent(s) pour étendre l'urbanisation, l'ensemble des sites potentiels a été analysé au regard de divers critères, dont le paysage, les risques naturels, la présence de l'eau, les nuisances... ;
- Cette analyse conclut que le site derrière l'école apparaît le plus pertinent, notamment car il :
 - assure un développement en épaisseur, à proximité des équipements ;
 - peut-être desservi par les itinéraires modes doux projetés ;
 - n'a pas d'impact significatif sur l'activité agricole ;
 - respecte sensibilités environnementales, paysagères et patrimoniales ;
 - n'est pas soumis à des risques ni à des nuisances ;
 - suffit à l'accueil des logements à produire en extension.

Monsieur le Maire ajoute que le choix de retenir un seul site permet en outre d'y prévoir un projet d'ensemble ambitieux et cohérent, assurant la diversité des types d'habitats souhaitée, tout en tenant compte des réseaux.

Pourquoi est-il nécessaire de prévoir la production de nouveaux logements denses sur ce site ? Ne serait-il pas préférable de conserver le cadre de vie dont jouissent les habitants dans son état actuel ?

Monsieur le Maire explique que les observations sur la croissance de la population et l'évolution de sa structure montrent qu'elle vieillit. Il témoigne de la fermeture de classe, induite par la faible installation de familles avec enfants scolarisés. Il regrette que le village n'offre pas suffisamment de conditions favorables à l'installation de jeunes ménages, en raison d'une offre en logements trop homogène, ce qui nuit à la préservation de la vie sociale. Il veut éviter que le village devienne peu à peu un « village-dortoir » et rappelle que l'école, moteur essentiel des relations sociales, a besoin d'enfants pour continuer d'exister, les associations de membres actifs et de participants pour perdurer et maintenir ce qui fait l'attractivité de la commune.

Il expose alors que, pour préserver ce dynamisme et l'effectif scolaire, la Municipalité souhaite rétablir les parcours résidentiels afin de promouvoir l'accueil de jeunes ménages, ce qui nécessite de produire des logements répondant à leurs attentes, dont des logements de taille modérée et/ou locatifs. Il ajoute que ce type de logements répond également aux besoins des personnes vieillissantes qui souhaitent s'installer au village.

La densité prévue au sein du site d'extension derrière l'école, de 13 logements par hectare, n'est-elle pas excessive au regard du contexte rural de la commune ?

Monsieur le Maire observe que cette densité de 13 logements/ha est cohérente avec l'objectif de diversifier l'offre en logements pour permettre l'installation de jeunes ménages sur la commune, tout en veillant bien entendu à l'insertion des futures constructions dans leur environnement bâti, notamment pour anticiper d'éventuels problèmes de voisinages. Il précise que cette densité raisonnable permet de concilier cette diversification avec la préservation du caractère rural de la commune.

Il ajoute que la préservation de la ruralité est fermement inscrite dans le projet de PADD, qui vise à :

- protéger les espaces agricoles et naturels de la commune, dont les continuités écologiques et les sites paysagers, qui garantissent le maintien de son cadre de vie rural ;
- concilier d'une manière générale cette densification avec la préservation d'espaces verts en pleine terre au sein des parcelles.

Monsieur GERGONDET explique que les conflits de voisinage sont souvent liés à une densification non réfléchie en amont, alors que des opérations correctement étudiées offrent un meilleur cadre de vie. Ainsi, des orientations d'aménagement et de programmation, qui s'imposeront à l'aménageur, seront étudiées dans le cadre du PLU pour favoriser une urbanisation adaptée à son environnement bâti.

Il informe ensuite que cette densité s'inscrit en outre dans les politiques publiques nationales relatives à la limitation de la consommation foncière, notamment issues de la loi « climat et résilience » :

- L'optimisation de l'espace déjà urbanisé par la mobilisation des potentiels au sein du tissu urbain ;
- L'amélioration de l'efficacité foncière des extensions urbaines par la mise en œuvre d'opérations denses pour ne pas gaspiller le sol, et de qualité pour garantir leur durabilité et leur attractivité.

Comment promouvoir l'installation de commerces de proximité au village ?

Monsieur le Maire explique que le PLU décline un projet global et ambitieux à long terme, qui inclut la possibilité de créer un petit « pôle commercial » autour de la place du village, accessible et visible. Il relève que la mise en œuvre du PLU doit nécessairement être accompagné par d'autres dispositifs que la commune doit parallèlement porter, tels que l'accompagnement d'un éventuel porteur de projet. Il ajoute que ces éventuels commerces devront s'implanter au sein de ce pôle, en cohérence avec l'ensemble du projet.

A quel moment les particuliers pourront-ils prendre connaissance du dossier finalisé et émettre leurs demandes personnelles ?

Monsieur GERGONDET informe que, suite à l'arrêt du projet de PLU et au bilan de la concertation puis à la consultation des personnes publiques associées, ce projet sera soumis à enquête publique. Cette enquête publique permettra d'informer la population et de recueillir son opinion et ses suggestions ou contre-propositions sur le projet avant son adoption définitive. Un commissaire enquêteur, qui sera nommé par le président du tribunal administratif et sera donc indépendant et impartial, recevra le public lors de ses permanences.

Dans quel délai le PLU sera-t-il approuvé ?

Monsieur le Maire explique que, compte tenu des enjeux significatifs du PLU, il convient de poursuivre son étude posément, en associant régulièrement les personnes publiques associées, et que, en conséquence, la date d'approbation ne peut être fixée.

Quelle sera la durée de vie du PLU ?

Monsieur GERGONDET informe que l'horizon du PLU, prévu à 2035, permet notamment de calibrer l'offre future en logements. Il précise que cet horizon ne correspond pas nécessairement à la durée de vie du PLU, qui n'est pas encadrée par la législation. Ainsi, le PLU pourra être révisé avant cet horizon, ou bien pourra au contraire rester opposable au-delà, sous réserve qu'aucune future évolution législative n'impose sa révision.

L'auditoire a été très attentif aux présentations et aux échanges qui ont suivi. Monsieur le Maire remercie les participants, rappelle qu'une deuxième réunion publique sera tenue avant l'arrêt du projet, puis clôt la réunion à 22 h 30.

Rédigé par l'Urbaniste,
M. GERGONDET



Lu et approuvé par le Maire,
M. NICOLIER



