

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC_2024_073_001-DE
Reçu le 24/04/2024



Cauvaldor

PLUIH

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Pièce 0.2 - VERSION POUR ARRET-22 avril 2024

BILAN DE LA CONCERTATION



CAIRN Territoires

11, chemin de Jacoubé
31 410 MONTAUT

07 69 77 15 85

cairnterritoires@yahoo.com

SOMMAIRE

| | |
|---|---|
| SOMMAIRE..... | 3 |
| 1 LA CONCERTATION DANS LE PLUI-H..... | 4 |
| 2 RAPPEL REGLEMENTAIRE..... | 4 |
| 3 MODALITES DE CONCERTATION..... | 6 |
| 4 MISE EN ŒUVRE ET DEROULEMENT DES MODALITES DE CONCERTATION PUBLIQUE..... | 7 |
| 5 ANNEXES | 9 |

b) *La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

c) *La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

d) *L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;*

2° *La création d'une zone d'aménagement concerté ;*

3° *Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État ;*

4° *Les projets de renouvellement urbain.*

ARTICLE L103-3 du code de l'urbanisme

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° *L'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État ;*

2° *Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;*

3° *L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.*

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

1 | LA CONCERTATION DANS LE PLUi-H

Par délibération en date du 14 décembre 2015, la Communauté de Communes Causses et Vallée de la Dordogne a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Par délibération en date du 27 mai 2016, le volet habitat a été rajouté donnant au PLUi valeur de programme local de l'habitat.

Le Code de l'Urbanisme prévoit que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies aux articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de cette concertation doivent être précisées par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI conformément à l'article L153-11, dans la délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

2 | RAPPEL REGLEMENTAIRE

ARTICLE L103-1 du code de l'urbanisme

Lorsque des décisions des autorités publiques ayant une incidence sur l'environnement relevant du présent code n'appartiennent pas à une catégorie de décisions pour lesquelles des dispositions législatives particulières ont prévu les cas et conditions dans lesquelles elles doivent être soumises à participation du public, les dispositions des articles L. 120-1 à L. 120-2 du code de l'environnement leur sont applicables.

ARTICLE L103-2 du code de l'urbanisme

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° *Les procédures suivantes :*

a) *L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*

ARTICLE L103-4 du code de l'urbanisme

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

ARTICLE L103-5 du code de l'urbanisme

Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des 2° ou 3° de l'article L. 103-2 et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider que la révision du document d'urbanisme et l'opération font l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

ARTICLE L103-6 du code de l'urbanisme

À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

ARTICLE L153-11

L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

La Communauté de Communes a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation qui associent les habitants et toutes les personnes concernées, au cours de l'élaboration du projet de PLUi-H.

Ce dernier fournit un cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique d'aménagement du territoire harmonieux et maîtrisé. C'est dans cette perspective qu'il s'inscrit dans un projet politique et est élaboré de manière à :

- Inclure la population dans le cadre de la concertation,
- Inclure les Personnes Publiques qui demandent à être associées.

C'est un document inclusif qui doit être porté par tous, élus comme citoyens. La procédure favorise un dialogue entre les parties prenantes et propose un contenu qui facilite la compréhension du projet.

- Informations diffusées sur le site internet de la communauté de communes ;
- Articles dans le bulletin communautaire selon ses dates de parution ordinaires ;
- Seize réunions publiques avec la population réparties par pôle territorial avant l'arrêt du projet ;
- Exposition publique itinérante (entre les pôles territoriaux) à compter de la production du diagnostic jusqu'à l'arrêt du projet ;
- Dossier disponible au siège de la communauté de communes.

Les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat sont les suivants :

- Registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées mis tout au long de la procédure à la disposition du public, au siège de la communauté de communes ainsi qu'au sein des pôles territoriaux aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Possibilité d'écrire au Président ;
- Permanences tenues dans les pôles territoriaux dans le mois précédent l'arrêt du projet.

3 | MODALITES DE CONCERTATION

CAUVALDOR s'est engagée dans l'élaboration de son PLUi-H dans une démarche d'écriture concertée du document, au travers de réunions publiques à destination des habitants de toutes les communes de l'EPCI, d'une exposition publique itinérante, d'articles dans le bulletin communautaire et enfin d'informations sur le site internet de CAUVALDOR.

Les modalités de concertation ont été définies par CAUVALDOR en date du 13 février 2017. La loi n'impose aucune règle en la matière, le choix des modalités de concertation revient exclusivement à la communauté de communes. Par ailleurs, il convient de prendre en compte certaines dispositions du législateur et la jurisprudence administrative relative à l'application des articles de code de l'Urbanisme cités précédemment. La concertation est également nécessaire afin de prendre en compte les éléments de vie quotidienne, les besoins de la population et sa vision au sujet du développement du territoire.

La délibération de CAUVALDOR du 13 février 2017 définissait ainsi les objectifs de réalisation du PLUi :

- Faire de la sauvegarde du patrimoine un levier de l'identité et de la promotion du territoire ;
- Mener une politique permettant de coupler développement économique et démographique ;
- Structurer le territoire dans le respect de ses particularités, en affirmant le maillage territorial ;
- Préserver le patrimoine eau et biodiversité ;
- Créer des conditions favorables d'accueil de populations ;
- Réinvestir les centres-bourgs et renforcer l'offre de logements sur les pôles ;
- Adapter les politiques sur l'habitat et le logement.

Cette même délibération définissait également les modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- Affichage de la délibération au siège de la communauté de communes, ainsi que dans les communes membres, jusqu'à l'arrêt du projet ;

4 | MISE EN ŒUVRE ET DEROULEMENT DES MODALITES DE CONCERTATION PUBLIQUE

Les modalités effectives de la concertation se sont déroulées suivant les prescriptions de la délibération de CAUVALDOR en date du 13 février 2017 :

- Une adresse mail dédié au projet de PLUi-H : pluih@cauvaldor.fr
- L’affichage de la délibération de prescription aux dates et délais règlementaires au siège de la communauté de communes.
- L’exposition itinérante a été présentée entre le 16 avril 2018 et le 3 juin 2018 dans les communes de Souillac, Biars-sur-Cère, Saint-Céré, Gramat, Vayrac, Payrac, Martel et Sousceyrac-en-Quercy. Elle exposait des éléments de diagnostic et du PADD.
- Ensuite, une seconde exposition a circulé entre le 24 juillet 2023 et le 10 novembre 2023.
- Les 4-5-6 décembre 2023 se sont tenues des réunions publiques de présentation du PADD débattu. Il y a eu 5 réunions de présentation, dans les communes de Gramat, Souillac, Saint-Denis-les-Martel, Bretenoux et Saint-Céré.

Après présentation de la démarche par le président et le vice-président en charge de l’urbanisme, le bureau d’études a présenté les éléments d’un PLUi-H et les conclusions du diagnostic territorial et stratégique. Ensuite, la présentation du projet (PADD) a été effectuée. Le public venu nombreux (environ 165 personnes en cumulant les 5 séances) a pu émettre des observations qui ont nourri la réflexion autour du projet.

Les sujets débattus sont les suivants : pièces du projet, étapes et rôle des élus locaux, consommation foncière et loi-climat résilience, production de logements, mobilité, services et équipements, ainsi que le changement climatique et les énergies renouvelables.

La qualité des débats a permis de prendre en compte ces sujets dans le cadre de la déclinaison du projet.

- Tout au long de la démarche de nombreuses réunions publiques ont eu lieu, aux date et lieux suivants :
 - Mercredi 11 septembre 2019, 18h30 Saint Céré, salle de l'Auditorium
 - Jeudi 26 septembre 2019, 18h30 Vayrac, salle du Foyer Rural-cinéma
 - Lundi 30 septembre 2019, 18h30, Souillac, salle du Bellay
 - Mercredi 2 octobre 2019, 18h30, Gramat, salle de l'Horloge
 - Mardi 8 octobre 2019, 18h30 Vayrac, salle du Foyer Rural-cinéma
 - Mercredi 9 octobre 2019 18h30 Saint Céré, salle de l'Auditorium
 - Mercredi 16 octobre 2019, 18h30, Gramat, salle de l'horloge
 - Mercredi 23 octobre 2019, 18h30, Souillac, salle du Bellay
 - Mercredi 30 octobre 2019, 18h30, Gramat, salle de l'horloge
 - Lundi 4 novembre 2019, 18h30, Souillac, salle du Bellay
 - Mercredi 6 novembre 2019, 18h30, Saint-Céré, Auditorium
 - Mardi 12 novembre 2019, 18h30, Vayrac, Foyer rural -cinéma
 - Jeudi 22 juin 2023, à 18h00, Saint-Denis-les-Martel, salle du Bellay,
 - Jeudi 22 juin 2023, à 20h00, Souillac, salle des Mathieux,
 - Mercredi 28 juin 2023, à 18h00 Saint-Céré, Auditorium,
 - Mercredi 28 juin 2023, à 20h00 Gramat, salle de l'Horloge,
 - Jeudi 29 juin 2023 à 18h00, Bretenoux, salle Ayroles,
 - Lundi 4 décembre 2023, à 18h00, Gramat, salle de l'Horloge,
 - Mardi 5 décembre 2023, à 18h00 Souillac, salle des Mathieux,
 - Mardi 5 décembre 2023, à 20h00 Saint-Denis-les-Martel, salle du Bellay
 - Mercredi 6 décembre 2023 à 18h00, Bretenoux, salle Ayroles,
 - Mercredi 6 décembre 2023 à 20h00, Saint-Céré, Mairie
- Les permanences réalisées dans les pôles dans le mois précédant l’arrêt du projet ont eu lieu aux dates suivantes :
 - Saint-Denis-Les-Martel : 7 mars 2024
 - Gramat : 13 mars 2024
 - Saint-Céré : 14 mars 2024
 - Bretenoux : 14 mars 2024
 - Souillac : 15 mars 2024

- Sur le site internet de CAUVALDOR se trouve en accès libre des informations sur le PLUi-H comme notamment le calendrier d'élaboration du projet et les réunions publiques.
- La mise à disposition d'un registre pour recueillir les observations et les suggestions de la population, installé au siège de la communauté de communes ainsi que dans toutes les mairies. La concertation s'arrête au 22 avril 2024.

Des habitants du territoire se sont présentés pour déposer des observations sur ces registres. Au 15 avril 2024, ce sont 988 observations qui ont été recueillies (environ 75% de ces requêtes sont relatives à la constructibilité). Des personnes se sont également manifestées par courrier ou mail adressés à la communauté de communes et aux communes. Toute ces observations ont fait l'objet d'une analyse par le bureau d'études, et d'un avis de la collectivité.

Les habitants et personnes associées à cette élaboration de PLUi-H ont contribué à la réalisation du document via différents moyens de concertation. Ils ont été tenus informés des évolutions des études par le biais du site internet et de l'information diffusée dans la presse locale. Par ailleurs, des demandes particulières ont été exprimées par des habitants, relevant parfois une convergence de l'intérêt particulier avancé et l'intérêt général du PADD.

La concertation s'est faite au plus près des besoins identifiés pour la bonne mise en œuvre de l'élaboration du PLUi-H, en ayant à l'esprit que ce projet est dans l'intérêt général de tous : élus, habitants et acteurs économiques. Ainsi, elle a permis de donner des informations sur le PLUi-H et son avancement via différents moyens de communications : réunions publiques, site internet, presse, tout en ayant la possibilité de l'enrichir grâce à la concertation. Tout ceci s'est révélé efficace puisque ces démarches ont permis de construire un PLUi-H partagé avec la volonté forte de faire valoir que l'intérêt général est plus fort que l'intérêt particulier.

La construction du zonage n'a pas échappé à la concertation. Deux réunions de la régie, d'arbitrage sur la simulation et la méthodologie à appliquer, ont eu lieu le 27 septembre 2022 et le 17 octobre 2022. A la suite et pour poursuivre la méthode développée, 3 ateliers test auprès des élus locaux des communes de Carluçet, Gignac et Vayrac se sont déroulés le 2 et 8 novembre 2022 en salle et sur le terrain. Entre début janvier et début avril 2023, 7 ateliers sectoriels ont été organisés pour travailler sur plan avec les 77 communes sous un format de table rondes interactives.

Par la suite, les 22 et 28 juin 2023, 4 ateliers sectoriels ont eu lieu pour vérifier le travail précédent et répondre aux interrogations des communes.

Le travail de concertation des communes sur le zonage s'est poursuivi jusqu'en février 2024, par le biais d'une cartographie en ligne (outil X'map). En suivant, 1 réunion de régie (28 mars 2024) a eu lieu pour analyser et arbitrer ces remarques.


Sur le même thème que le zonage et par ricochet sur celui de la consommation foncière et de la production de logements, 2 séances d'échanges (8 novembre 2022 et 13 janvier 2023) ont été organisées avec la DDT 46 avec comme ordre du jour : méthode de travail et résultats des différents ateliers avec les communes.

En terme de bilan, il apparaît que les modalités de concertation ont été intégralement respectées, avec une bonne participation du public aux consultations proposées.

Les élus et personnes ressources ont également été largement associés pour coconstruire le document et participer à l'élaboration du projet territorial. Ce bilan est positif avec eux points forts : une grande diversité dans les supports de consultation et une participation importante à l'appropriation du projet. Cela malgré un risque d'essoufflement du fait de la longueur du calendrier.

5 | ANNEXES

1. Délibération du 13 février 2017



CAUSSES et
VALLÉE de la
DORDOGNE
communauté de communes

AR PREFECTURE
046-200066371-20170213-10022017_86-DE
REGISTRE DES DELIBERATIONS

EXTRAIT DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE COMMUNAUTE DE
COMMUNES CAUSSES ET VALLEE
DE LA DORDOGNE

1302017/86

Nombre de Membres :
En exercice : 109
Votants : 100

L'an deux mille dix-sept, le 13 février
Le Conseil de la Communauté Causses et Vallée de la Dordogne

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à GRAMAT
Sous la présidence de M. Gilles LIEBUS
Secrétaire de séance : M. Matthieu CHARLES
Date de convocation : 3 février 2017

Présents ou représentés :
Mme ALBERT Catherine, Mme ALRIVIE-CHANTELOT Evelyne, Mme AUBRUN Jeannine, M. AUTEMAYOUX Elie, M. AYROLES Francis, Mme BARGUES Michelle, M. BES Didier, M. BECO Antoine, M. BOUDOT Daniel, M. BOURGADE Alain (suppléant de M. MALAVERGNE Dominique) Mme BOUTINAUD Monique, M. BOUYE Jean-Luc, Mme BOUYSSET Marie-José, M. CALMON Bernard, Mme CALVY Catherine, Mme CANCES Solange, Mme CAYRE Madeline, M. CHAMAGNE Pierre, M. CHARLES Matthieu, M. CHARTROUX Thierry, M. CHASTRUSSE Francis, M. CHAUMEL Pierre, M. COLOMB-DELSUC Jean-Philippe, M. CONNE Alain, Mme COUDERC Nicole, M. COUSTOU Jean-Claude, M. DAUBET Raphaël, M. DAVAL Claude, Mme DELANDE Claire, M. DELPEYROUX Pierre, M. DELRIEU Christian, M. DESTREL Hervé, M. DU PRADEL Hugues, Mme Brigitte ESCAPOULADE, M. FAVORY Jean-Pierre, M. FENNI Habib, M. FLOIRAC Guy, M. FOUCHÉ Jean-Claude, M. GIMEL Guy, Mme GOUZOU Flora, M. GROUJARD Michel, M. GUINET Patrice, Mme JALLAIS Marie-Claude, M. JALLET Pascal, M. JARDEL René, Mme JAUZAC Catherine, M. LABORIE David, M. LABOUDIE Georges, M. LACAYROUZE Francis, Mme LAFARGE Eliane (suppléante de Mme FOURQUET Sylvie), M. LANDAS Jean-Yves, M. LARRIBE Roger, M. LASCOMBES Eric, M. LAVERDET Thierry, M. LESTRADE André, M. LEVET Daniel, M. LIEBUS Gilles, M. LORBLANCHET Jacques, M. LUCAS Bruno, M. MAGNÉ Jean-Pierre, Mme MAIGNE Solange, Mme MARTIGNAC Monique, M. MOLES Pierre, M. NOUZIERES Alain, M. PARRA Angelo, M. PRADELLE Jean-Louis, M. PRANGERIE Pierre, Mme PREVILLE Angèle, M. PROENCA Christophe, M. RISSO Raymond, Mme RUAUD Maria de Faima, Mme SAINT-CHAMANT KIEFFER Michèle, M. SANFOURCHE Jean-Michel, M. SANTAMARTA José, M. SERAGER Christian, M. SIREYJOL David (suppléant de M. CHARAZAC Guy), M. SYLVESTRE Michel, M. TERLIZZI Alfred Mathies, M. TESSEYRE Jean-Pascal, Mme THEIL Carole, Mme TSOLAKOS Marie-Noëlle, M. VERGNE Christian, M. VIGUERARD Robert.

Absents ayant donné un pouvoir :
Pouvoir de M. BAYLE Patrick à M. LIEBUS Gilles, Pouvoir de Mme BOIN Sophie à Monique MARTIGNAC, Pouvoir de M. CHARBONNEAU Patrick à M. Francis CHASTRUSSE, Pouvoir de M. DUHEM Didier à Mme Flora GOUZOU, Pouvoir de M. FERRAND à David LABORIE, Pouvoir de M. GIOVANNI Bernard à M. DESTIC Pierre, Pouvoir de Mme GUEZBARE Nadia à Mme SAINT-CHAMANT KIEFFER Michèle, Pouvoir de M. GUTIERREZ Serge à M. PRANGERIE Pierre, Pouvoir de Mme KOWALIK Fabienne à Mme AUBRUN Jeannine, Pouvoir de M. LABORIE Jean-Luc à M. DAUBET Raphaël, Pouvoir de M. LABORIE Francis à M. LANDAS Jean-Yves, Pouvoir de M. LARRAUFIE Christian à M. LARRIBE Roger, Pouvoir de M. LOURADOUR Guy à M. FENNI Habib, Pouvoir de M. MAURY Ernest à M. LAVERDET Thierry, Pouvoir de M. ROCH Christian à M. SYLVESTRE Michel, Pouvoir de M. RODRIGUE Philippe à M. AYROLES Francis.

Absents : M. LAGARRIQUE Pascal, M. MESPOULHE Jean-Pierre, M. MOINET François, M. MOULIN Michel, M. MOURAUD Philippe, M. PAGEOT Jean-Philippe, M. SAINT MAXENT Didier, M. TOURNEMIRE Roland, Mme VILLALONGUE-COUDERT Carine.

OBJET : PLUiH - EXTENSION DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT A L'ENSEMBLE DES 79 COMMUNES DU TERRITOIRE - DEFINITION DES MODALITES DE COLLABORATION AVEC LES COMMUNES - PRECISIONS MODALITES DE CONCERTATION - DEFINITION ORGANIGRAMME FONCTIONNEL INSTANCES DE TRAVAIL ET DE DEFINITION

Monsieur le Président indique aux membres de l'assemblée que l'ancienne communauté de communes Cauvaldor, compétente dès sa création en matière de documents d'urbanisme, a engagé par délibérations

Fait et délibéré les jour, mois, et an sus dits
Le délai de recours éventuel contre cette délibération devant le Tribunal Administratif de Toulouse est fixé à 2 mois à compter de l'acquisition de son caractère exécutoire

AR Prefecture
046-200066371-20240422-CC_2024_073_001-DE
Reçu le 24/04/2024

de son conseil communautaire des 14 décembre 2015 et 27 mai 2016, et de l'arrêté préfectoral n° DRPC/2016/074 portant création de la communauté de communes « Causses et Vallée de la Dordogne-Cère-et-Dordogne-Sousceyrac-en-Quercy » par fusion de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne et de la communauté de communes Cère et Dordogne avec rattachement de la commune nouvelle de Sousceyrac-En-Quercy;

Il rappelle que la création de la nouvelle communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne (par fusion des communautés de communes Cauvaldor et Cère-et-Dordogne, et par rattachement de la commune nouvelle de Sousceyrac-en-Quercy) au 31 décembre 2016 a entraîné le transfert automatique de la compétence en matière de PLU, documents en tenant lieu et cartes communales au nouvel EPCI.

Il rappelle également que la prescription du PLUi-H avant fin 2015 a permis de suspendre la caducité des POS jusqu'au 31 décembre 2019.

Le PLUi-H a pour vocation de créer un projet d'urbanisme et d'habitat cohérent, qui articule les politiques sectorielles et les différentes échelles du territoire.

Il s'inscrit dans la continuité du SCOT, prescrit en 2013, et dont le périmètre correspond au périmètre actuel de Cauvaldor. Cela représente un atout pour renforcer la cohérence, l'efficacité et la solidarité des politiques d'urbanisme et d'habitat du territoire.

Les objectifs poursuivis par le PLUi-H, inscrits dans la délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2015 et complétés par la délibération du 27 mai 2016, sont directement issus du SCOT et répondent donc aux enjeux de l'ensemble du territoire.

M. le Président souligne que l'évolution du périmètre de l'EPCI du fait de la fusion rend essentielle, dans un souci de cohérence, l'extension de la procédure d'élaboration du PLUi-H à la totalité du nouveau périmètre.

Il précise que cette extension est autorisée, le PLUi-H n'étant pas arrêté, par le nouvel article L.153-9 II, issu de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (article 117), qui dispose : « II. L'établissement public de coopération intercommunale mentionné au I de l'article L.153-6 peut également délibérer pour étendre à la totalité de son territoire une procédure d'élaboration [...], d'un plan local d'urbanisme intercommunal engagée avant la date du transfert de cette compétence, de la modification de son périmètre ou de sa création, y compris lorsque celle-ci résulte d'une fusion. Cette possibilité est ouverte si le projet de plan local d'urbanisme intercommunal n'a pas été arrêté. Cette délibération précise, s'il y a lieu, les modifications apportées aux objectifs définis dans la délibération initiale et expose les modalités de concertation complémentaires prévues. Cette délibération est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9... ».

Il estime que l'extension de la procédure à 17 communes nécessite un renforcement de la concertation avec la population par des modalités de concertation complémentaires, mais que les objectifs poursuivis peuvent rester inchangés.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le Code de l'Urbanisme (CU), et notamment les articles L101-1 et suivants, L153-1 et suivants, R153-1 et suivants ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) ;

Vu la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DRPC/2016/074 portant création de la communauté de communes « Causses et Vallée de la Dordogne-Cère-et-Dordogne-Sousceyrac-en-Quercy » par fusion de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne et de la communauté de communes Cère et Dordogne avec rattachement de la commune nouvelle de Sousceyrac-En-Quercy;

Vu la délibération n° 07012017/02 du 7 janvier 2017 articulant l'organisation territoriale de CAUVALDOR autour de quatre « pôles territoriaux » ;

Fait et délibéré les jour, mois, et an sus dits
Le délai de recours éventuel contre cette délibération devant le Tribunal Administratif de Toulouse est fixé à 2 mois à compter de l'acquisition de son caractère exécutoire

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne n°14122015/03 en date du 14 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du Programme Local d'Urbanisme intercommunal valant révision du PLU intercommunal élaboré par l'ancienne communauté de communes Haut-Quercy-Dordogne, en vue de couvrir l'ensemble du territoire communautaire ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne n°27052016/01 en date du 27 mai 2016 prescrivant l'adjonction du volet Habitat (Programme Local de l'Habitat) au PLUi, adoptant les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme mises en place par l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne n°19092016/04 en date du 19 septembre 2016 définissant l'organigramme fonctionnel des instances de travail et de décision relatif à l'élaboration du PLUi-H ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne n°19092016/03 en date du 19 septembre 2016 autorisant M. le Président de Cauvaldor à signer le marché public de prestations intellectuelles portant sur l'élaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, attribué au groupement solidaire CEFUAM-ECTARE-GEOSTUDIO-ENEIS CONSEIL-CAPLA ;

Vu la décomposition en trois tranches du marché (une tranche ferme, et deux tranches optionnelles correspondant respectivement aux 16 communes de l'ancienne communauté de communes Cère-et-Dordogne et à la commune nouvelle de Sousceyrac-en-Quercy) ;

Vu la Conférence intercommunale, rassemblant les Maires des 79 communes membres de la communauté de communes Cauvaldor, réunie le 13 février 2017 ;

Considérant le principe d'exclusivité, selon lequel l'EPCI est le seul à pouvoir agir dans les domaines se rattachant aux compétences qui lui ont été transférées ;

Considérant que, lorsqu'il est élaboré par un EPCI compétent, le PLU peut comporter des plans de secteurs qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public, et qui précisent les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifique à ce secteur ; que depuis la loi ALUR, les communes membres de la communauté peuvent prendre l'initiative de la création de plans de secteurs au cours de la procédure, et demander à l'organe délibérant à être couvertes par un tel plan ;

Considérant que l'EPCI doit réunir une conférence intercommunale rassemblant tous les Maires des communes membres, et à l'issue de cette conférence, délibérer sur les modalités de la collaboration entre l'EPCI et les communes membres ; la conférence intercommunale sera réunie à nouveau avant l'approbation du PLUi-H ;

Considérant que les dispositions des documents d'urbanisme locaux applicables sur le territoire de la communauté restent applicables jusqu'à l'approbation du PLUi-H ;

Considérant que le Programme Local de l'habitat (PLH) est établi par un EPCI pour l'ensemble de ses communes membres ;

Considérant la conférence intercommunale des maires réunie à Gramat le 13 février 2017, durant laquelle ont été présentés le projet d'extension de la procédure, les objectifs poursuivis et les modalités complémentaires de concertation, et définies les modalités de la collaboration entre les communes et l'EPCI compétent ;

Fait et délibéré le jour, mois, et an en sus dts

Le délai de recours éventuel contre cette délibération devant le Tribunal Administratif de Toulouse est fixé à 2 mois à compter de l'acquisition de son caractère exécutoire

Considérant que le territoire de la communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne sur Cère/Bretenoux/Vayrac, Gramat/Padirac, Martel/Payrac/Soubies/Rocamadour et Saint-Céré/Sousceyrac-en-Quercy ;

Considérant que l'élaboration du PLUi-H nécessite la mise en œuvre d'un « jeu d'échelles » permettant la participation de chaque échelon qui compose le territoire, dans l'objectif de faire converger les enjeux propres à chaque niveau de la collectivité, de créer un projet partagé et faciliter l'appropriation par l'ensemble des élus du territoire et d'optimiser l'organisation des temps de travail ;

Le conseil communautaire après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés décide :

- 1) De prescrire** l'extension de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) à l'ensemble des communes membres de la communauté de communes, telle qu'issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017.
- 2) De confirmer** les objectifs poursuivis tels que définis par la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne n°14122015/03 en date du 14 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du Programme Local d'Urbanisme intercommunal valant révision du PLU intercommunal élaboré par l'ancienne communauté de communes Haut-Quercy-Dordogne, et complétés par les objectifs relatifs au Programme Local de l'Habitat tels que définis par la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne n°27052016/01 en date du 27 mai 2016 prescrivant l'adjonction du volet Habitat (Programme Local de l'Habitat) au PLUi .

Ces objectifs poursuivis sont les suivants :

- **Faire de la sauvegarde du patrimoine un levier de l'identité et de la promotion du territoire**, en protégeant les motifs et structures caractéristiques, en conservant les formes urbaines héritées, en couplant la valorisation des patrimoines historique et naturel, ordinaire et extraordinaire. Cela passe aussi par une valorisation de l'activité agricole en fonction des territoires du territoire et de l'évolution des modes de production.
- **Mener une politique permettant de coupler développement économique et démographique**, notamment en pérennisant les modèles productifs actuels et en valorisant un cadre de vie attractif pour les populations actives. L'accent est également mis sur la valorisation de l'économie touristique et les politiques foncières volontaristes concernant les zones d'activités en réseau.
- **Structurer le territoire dans le respect de ses particularités, en affirmant le maillage territorial**, en donnant des conditions de développement des activités commerciales et des équipements et services à la population.
- **Préserver le patrimoine eau et biodiversité**, tant en quantité qu'en qualité, notamment en repérant et préservant la trame verte et bleue, en développant la gestion des eaux pluviales et en adaptant les projets et densités urbaines aux contraintes des milieux. L'attention sera portée également sur l'efficacité énergétique et la recherche d'un projet de PLUi prenant en compte les impacts du changement climatique.

Complétés par les objectifs relatifs au Programme Local de l'Habitat :

- **Créer des conditions favorables d'accueil de populations** sur un parcours résidentiel évolutif et complet,
- **Réinvestir les centres-bourgs et renforcer l'offre de logements sur les pôles territoriaux** identifiés par le SCOT,
- **Adapter les politiques publiques sur l'habitat et le logement** aux nouveaux enjeux du changement climatique, de la transition énergétique et de la construction du patrimoine de demain intégré à celui d'aujourd'hui.

- 3) De confirmer**, conformément à la délibération précitée, la liste des personnes morales associées à l'élaboration du volet Habitat ainsi que les modalités de leur association.

Fait et délibéré le jour, mois, et an en sus dts

Le délai de recours éventuel contre cette délibération devant le Tribunal Administratif de Toulouse est fixé à 2 mois à compter de l'acquisition de son caractère exécutoire

4) **De confirmer**, conformément à la délibération précitée du conseil communautaire de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne n°27052016, le 29/06/2016, l'adoption des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme mises en place par l'ordonnance n°23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

5) **De préciser et compléter** les modalités de concertation de la population, des associations locales et de toutes personnes concernées de la manière suivante :

- Affichage de la présente délibération au siège de la communauté de communes, ainsi que dans les communes membres, jusqu'à l'arrêt du projet,
- Informations diffusées sur le site internet de la communauté de communes,
- Articles dans le bulletin communautaire selon ses dates de parution ordinaires,
- Seize réunions publiques avec la population réparties par pôle territorial avant l'arrêt du projet,
- Exposition publique itinérante (entre les pôles territoriaux) à compter de la production du diagnostic jusqu'à l'arrêt du projet,
- Dossier disponible au siège.

Les moyens offerts au public pour s'exprime et engager le débat sont les suivants :

- Registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées mis tout au long de la procédure à la disposition du public au siège de la communauté de communes ainsi qu'aux pôles territoriaux aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Possibilité d'écrire au Président,
- Permanences tenues dans les pôles territoriaux dans le mois précédent l'arrêt du projet.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLUi-H.

A l'issue de cette concertation, M. le président en présentera le bilan au conseil communautaire qui en délibérera et arrêtera le projet de PLUi-H.

6) **De déterminer**, à la suite de la conférence intercommunale réunie ce jour, les modalités de collaboration entre l'EPCI et ses communes membres comme suit :

- Réunions de la conférence intercommunale rassemblant les Maires des communes membres aux stades importants de la production du projet :
 - o Lors du diagnostic ;
 - o Avant le débat sur les orientations du PADD ;
 - o Avant l'arrêt du projet ;
 - o Après l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi-H afin d'examiner les avis joints aux dossiers d'enquête publique, les observations du public lors de l'enquête et le rapport du commissaire enquêteur.
- Organisation de deux ateliers de travail :
 - o Un premier atelier de travail sur le zonage ;
 - o Un second atelier de travail sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Chacun de ces ateliers pourra être réalisé à l'échelle de chaque commune. Ainsi, durant ces séances de travail, les élus municipaux pourront être force de proposition et apporteront la connaissance fine qu'ils ont de leur territoire communal.

L'ensemble de ces travaux et propositions sera présenté au conseil territorial de chaque pôle, qui tranchera en faveur d'un projet global et cohérent, à transmettre au conseil communautaire décideur.

- Avis simple sur le projet par délibérations des conseils municipaux des communes membres avant le débat communautaire sur les orientations du PADD et avant l'arrêt du projet.

Fait et délibéré les jour, mois, et an en sus dits

Le délai de recours éventuel contre cette délibération devant le Tribunal Administratif de Toulouse est fixé à 2 mois à compter de l'acquisition de son caractère exécutoire

7) **De préciser** l'organisation des instances de travail et de décision, telle que définie dans l'annexe jointe à la présente délibération.

8) Que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées visées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme :

- A Madame la Préfète du Lot,
- Aux présidents du conseil régional et du conseil départemental,
- Au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
- Au président du syndicat mixte chargé de la gestion du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy (PNRCQ),
- A la chambre de commerce et d'industrie du Lot,
- A la chambre des métiers et de l'artisanat du Lot,
- A la chambre d'agriculture du Lot,
- Au Président du SCOT,
- Aux établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des SCOT limitrophes puisque le territoire de l'EPCI n'est pas couvert par un SCOT approuvé,
- Aux personnes publiques visées à l'article L302-2 du CCH, ainsi qu'aux personnes morales associées à l'élaboration du volet Habitat du PLUi-H.

La présente délibération sera également adressée, le cas échéant, aux personnes consultées qui en ont fait expressément la demande.

9) Que la présente délibération sera transmise aux communes membres, notamment pour affichage à maintenir jusqu'à l'arrêt du projet.

10) Que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes, ainsi que dans les communes membres, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la communauté de communes (article R2121-10 du CGCT).

11) Dit que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à Mme la Préfète et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME

A Souillac, les jour, mois et an ci-dessus

Le Président,

Gilles LIEBUS

Publié à Souillac, le 24/04/2024

Le Président,

Gilles LIEBUS

Fait et délibéré les jour, mois, et an en sus dits

Le délai de recours éventuel contre cette délibération devant le Tribunal Administratif de Toulouse est fixé à 2 mois à compter de l'acquisition de son caractère exécutoire

Annexe à la délibération du 13 février 2017

Organigramme fonctionnel des instances de travail et de décision

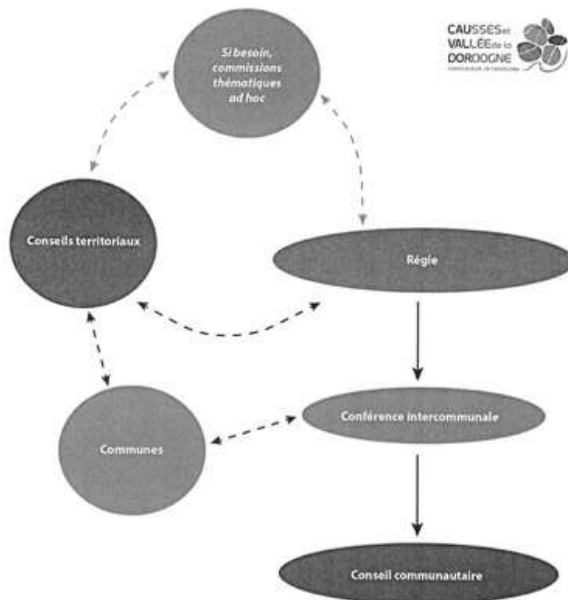
Elaboration du PLUI-H

Le PLUI-H a pour vocation de créer un projet d'urbanisme et d'habitat cohérent qui articule :

- les politiques sectorielles : urbanisme, habitat, transports, économie, etc.,
- et les différentes échelles du territoire : communale, intermédiaire et communautaire.

Pour répondre à ces besoins, des instances de travail et de décision sont définies dans l'objectif de :

- faire converger les enjeux propres à chaque niveau de la collectivité,
- créer un projet partagé et faciliter l'appropriation par l'ensemble des élus du territoire,
- optimiser l'organisation des temps de travail.



Organigramme fonctionnel des instances de travail et de décision du PLUI-H

Description du rôle des instances

1) La commune

La connaissance fine du terrain dont disposent les élus municipaux sera valorisée, en particulier au travers de deux ateliers de travail lors des phases d'élaboration du plan de zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, les 79 communes de Cauvaldor pourront être force de proposition et participer au travail de terrain.

De plus, la Loi prévoit que chaque conseil municipal donne son avis sur le projet avant le débat communautaire sur les orientations du PADD, et avant l'arrêt du projet en conseil communautaire.

2) La conférence intercommunale

C'est une instance obligatoire rassemblant l'ensemble des maires des communes membres du territoire. Le Code de l'Urbanisme prévoit, aux articles L.153-8 et L.153-21, de la réunir à deux reprises : au lancement de la procédure et en fin de procédure (après l'enquête publique).

Le conseil communautaire de CAUVALDOR a décidé, par délibération du 13 février 2017, de compléter les modalités de collaboration prévues par le Code, en réunissant la conférence intercommunale aux stades importants de la production du projet : lors du diagnostic, du PADD, et avant l'arrêt du projet.

Ainsi, la conférence intercommunale sera invitée à se réunir pour débattre à chaque étape de l'avancée du projet, et émettra son avis sur le travail réalisé.

3) Les conseils territoriaux

CAUVALDOR est composée de 4 pôles territoriaux, animés par un conseil territorial et un Vice-Président de pôle.

Les pôles territoriaux, comme échelle intermédiaire, jouera un rôle central dans l'élaboration du PLUI-H.

Les élus des conseils territoriaux devront se réunir régulièrement de manière à :

- vérifier et valider le travail des communes,
- assurer le lien entre les communes et la communauté,
- élaborer les pièces réglementaires du PLUI-H.

4) Les commissions thématiques ad hoc

Des commissions thématiques pourront être définies au cours de l'élaboration du PLUI-H. Ces commissions devront avoir une vision globale du territoire sur des thématiques précises et assureront la cohérence intercommunale des sujets qu'elles traiteront.

Pour cela, elles pourront associer des personnes ressources.

Les pôles territoriaux désigneront les membres de chaque commission qui sera composée de la manière suivante :

AR PREFECTURE

046-200066371-20170213-13022017_86-DE
Reçu le 20/02/2017

- 3 membres pour le pôle de Gramat/Padirac,
- 4 membres pour Saint-Céré/Souseyrac-en-Quercy,
- 5 membres pour Biars-sur-Cère/Bretenoux/Vayrac,
- 6 membres pour Martel/Payrac/Souillac/Rocamadour.

Soit un total de 18 membres par commission.

Un élu rapporteur sera désigné par chaque commission. Il sera chargé de restituer le travail de la commission à la Régie.

5) La Régie

La Régie est l'instance de pilotage du projet PLUI-H. Elle conduit l'ensemble du projet, et en assure la cohérence intercommunale. Elle est chargée d'étudier et de valider le projet à chaque étape de son élaboration, avant sa présentation en conférence intercommunale et en conseil communautaire.

Elle est composée des membres de la commission « Aménagement de l'espace, Planification, Urbanisme » et des Vice-Présidents de CAUVALDOR. La Régie est présidée par le Président de CAUVALDOR. Son Vice-Président est le Vice-Président de CAUVALDOR en charge de la compétence « Aménagement de l'espace, Planification, Urbanisme ».

Les élus rapporteurs des commissions *thématiques ad hoc* du PLUI-H, ainsi que le chef de projet prestataire et les agents du service Planification-Urbanisme de CAUVALDOR seront associés.


Sa composition permet d'étudier de près, et manière transversale, le projet de PLUI-H, et représente une instance d'aide à la décision pour le conseil communautaire.

6) Le conseil communautaire

Le conseil communautaire détient le pouvoir décisionnaire. Composé de 109 conseillers communautaires, il est l'organe délibérant, garant du projet de PLUI-H.

3. Délibération PADD du 10 juillet 2023

AR Prefecture
046-200066371-20230710-CC_2023_088-DE
Reçu le 11/08/2023



**CAUSSES et
VALLÉE de la
DORDOGNE**
communauté de communes

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CAUSSES ET
VALLÉE DE LA DORDOGNE**

CC-2023-088

Département du LOT
Arrondissement de GOURDON

Nombre de membres
en exercice : 104

L'an deux mille vingt-trois, le dix juillet à dix-huit heures
Le Conseil de la Communauté de communes Caussets et
Vallée de la Dordogne
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au
Cinéma L'Uxello à Vayrac
Sous la présidence de M. Raphaël DAUBET
Secrétaire de séance : M. Loïc LAVERGNE-AZARD
Date de convocation : 4 juillet 2023

Présents : 73 (dont 4 suppléants)
M. Raphaël DAUBET, M. Christophe PROENÇA, M. Jean-Claude FOUCHÉ, M. Pierre MOLES, M. Christian DELRIEU, Mme Monique MARTIGNAC, M. Dominique MALAVERGNE, M. Thierry CHARTRoux, M. Francis LACAYROUZE, M. Francis AYROLES, M. Guilhem CLÉDEL, M. Alfred Mathieu TERLIZZI, M. Jean-Philippe GAVET, M. André ROUSSILHES, Mme Caroline MEY, Mme Catherine ALBERT, M. André ANDRZEJEWSKI, M. Étienne AUTEMAYOUX, M. Jean-Luc BALADRE, M. Frédéric BARDIN, M. Alexandre BARROUILHET, M. Antoine BÉCO, Mme Dominique BIZAT, M. Fabrice BROUSSE, M. Serge CAMBON, Mme Marie-Hélène CANTAREL, M. Hervé CHEYLAT, M. Jean-Christophe CID, M. Laurent CLAVEL, M. Geoffrey CROS, M. Christian DELEUZE, M. Pierre DELPEYROUX, M. Jean DELVERT, M. Habib FENNI, M. Pierre FOUCHÉ, Mme Michèle FOURNIER BOURGADE, Mme Valérie FRANÇOIS, Mme Véronique GALOPPIN, Mme Danièle GAMBÀ, M. Hervé GARNIER, M. Guy GIMEL, M. Jean-Pierre GUYOT, Mme Marie-Claude JALLAIS, M. Alain JARDEL, Mme Gaëlle JOS, M. Jean-Luc LABORIE, M. Christophe LACARRIERE, M. Maurice LAMOUREUX, M. Michel LANGES, M. Roger LARRIBE, M. Éric LASCOMBES, M. Loïc LAVERGNE-AZARD, Mme Dominique LEGRAND, M. Bernard LE MEHAUTE, Mme Dominique LENFANT, M. Philippe LÉONARD, Mme Martine MICHAUX, M. Michel MOULIN, M. Alain NOUZIERES, M. Alain PELIGRY, M. Jean-François PONCELET, Mme Catherine POUJOL, Mme Angèle PRÉVILLE, M. Roland PUECH, Mme Martine RODRIGUES, Mme Maria de Fatma RUAUD, M. Didier SAINT-MAXENT, M. Michel SYLVESTRE, M. Régis VILLEPONToux, M. Gérard FLAMENT en remplacement de Mme Catherine Martinez, Mme Françoise LANGLADE en remplacement de M. Guy MISPOULET, Mme Anne-Marie LEROY en remplacement de M. François NADAUD, M. Philippe RANOUIL en remplacement de M. Patrick CHARBONNEAU.

Absents ayant donné un pouvoir : 15
Mme Marielle ALARY à Mme Catherine POUJOL, Mme Éliette ANGÉLIBERT à M. Hervé GARNIER, M. Didier BES à M. M. Thierry CHARTRoux, Mme Sophie BOIN à M. M. Alain NOUZIERES, Mme Marton CALMEL à Mme Dominique LEGRAND, Mme Françoise CHABERT à M. Habib FENNI, M. Francis CHASTRUSSE à M. Éric LASCOMBES, Mme Claire DELANDE à Mme Gaëlle JOS, M. Sylvain DIAZ à M. Serge CAMBON, M. Guy FLOIRAC à M. Jean-Luc LABORIE, Mme Nathalie MOUQUET à Mme Marie-Claude JALLAIS, M. Patrick PEIRANI à Mme Dominique BIZAT, M. Claude RABUTEAU à M. Jean-François PONCELET, Mme Stéphanie ROUSSIES à M. Loïc LAVERGNE-AZARD, Mme Claudine VIVAREZ à M. Bernard LE MEHAUTE.

Absents, dont excusés: 16
M. François MOINET, Mme Hélène BACH, M. Philippe BOISSAC, Mme Monique BOUTINAUD, M. Jean-Luc BOUYÉ, M. Stéphane CHAMBON, Mme Pascale CIEPLAK, Mme Marina DAVAL, Mme Colette GRANDE, M. Christian LARRAUFIE, M. Gilles LIEBUS, M. Ernest MAURY, M. Philippe RODRIGUE, M. Jean-Pascal TESSEYRE, M. Alain VIDAL, M. Pierre VIDAL.

OBJET : ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H) DE CAUVALDOR - DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Fait et délibéré les jour, mois, et an en sus dits
La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulouse, par courrier (SR, rue Raymond IV, BP 7007, 31008 Toulouse Cedex) ou par l'application informatique Interrecours.fr, dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Dans le même délai, un recours gracieux peut être introduit devant M. le Président de la Communauté de communes Caussets et Vallée de la Dordogne par courrier (Le Brannefond - 46200 Souillac).

AR Prefecture
046-200066371-20240422-CC_2024_073_001-DE
Reçu le 24/04/2024

AR Prefecture
046-200066371-20230710-CC_2023_088-DE
Reçu le 11/08/2023

La communauté de communes Cauvaldor a prescrit par délibération du 14 décembre 2015, complétée par délibération en du 27 mai 2016, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat.

Compte tenu de la fusion d'EPCI au 1er janvier 2017, cette procédure a été étendue sur l'ensemble du nouveau territoire, et les modalités de collaboration avec les communes redéfinies par délibération en date du 13 février 2017, portant « extension de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat à l'ensemble des 79 communes du territoire, définition des modalités de collaboration avec les communes, précision modalités de concertation, définition organigramme fonctionnel instances de travail et de définition ».

Et par délibération du 23 juin 2023, la Communauté de Communes a délibéré pour acter d'un nouveau découpage territorial suite à la mise en place du pacte de gouvernance, et pour préciser les modalités de poursuite de la concertation et tirer son bilan,

En élaborant un PLUI-H, la communauté de communes Cauvaldor a pour ambition de créer un projet d'urbanisme et d'habitat cohérent, qui articule les politiques sectorielles communautaires et les différentes échelles du territoire. Véritable document de planification, le PLUI-H étudie le fonctionnement et définit les objectifs et les enjeux du territoire, construit un projet de développement respectueux de l'environnement et le formalise dans des règles d'utilisation des sols.

Les pièces constitutives d'un PLUI-H :

Le rapport de présentation qui expose le diagnostic du territoire, analyse l'état initial de l'environnement et la consommation foncière et justifie les choix d'aménagement du projet de territoire

- Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit un projet politique sur les 10 prochaines années et exprime les grandes orientations de l'aménagement du territoire souhaitées par les élus et concertées avec la population
- Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les conditions d'aménagement portant sur des secteurs à enjeux
- Le programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui prévoit toutes les actions et dispositifs à mettre en place en faveur de la politique habitat
- Le règlement : règlement écrit et graphique qui détermine les règles d'utilisation des sols
- Les annexes

Etat d'avancement de la procédure :

Un premier débat sur le PADD a eu lieu par délibération du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2018. Depuis lors, les projections faites dans le premier document ont évolué notamment au regard des dernières tendances démographiques.

De plus, la loi Climat et Résilience est venu modifier les attendus qui sont exigés dans un PADD.

Il est donc nécessaire de tirer le bilan de ces changements qui s'imposent dans le processus d'élaboration du PLUIH, et de venir actualiser en conséquence le PADD attaché au futur PLUIH de CAUVALDOR, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, le PADD est la pièce maîtresse du PLU, il a fait l'objet d'une concertation avec les services de l'Etat, d'une présentation aux élus en régie, et en réunions publiques.

Fait et délibéré les jour, mois, et an en sus dits
La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulouse, par courrier (SR, rue Raymond IV, BP 7007, 31008 Toulouse Cedex) ou par l'application informatique Interrecours.fr, dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Dans le même délai, un recours gracieux peut être introduit devant M. le Président de la Communauté de communes Caussets et Vallée de la Dordogne par courrier (Le Brannefond - 46200 Souillac).

AR Prefecture

046-200066371-20230710-CC_2023_088-DE
Reçu le 11/08/2023

A ce stade de la procédure, le PADD n'est pas figé dans sa version complète et définitive. Les propositions d'orientations générales et les débats auxquels elles donneront lieu serviront de guide à la suite des travaux du PLUi et à l'élaboration de l'ensemble des pièces du PLUi qui devrait être arrêté fin 2023 par le Conseil Communautaire.

Le PLUi-H ambitionne de répondre à l'attractivité du territoire d'accueillir tout en fixant un objectif d'au moins 50 % de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix dernières années (période retenue 2013 à 2022).

Afin de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers permettant de répondre aux besoins non satisfaits, le PADD doit tenir compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27, soit les 6 années avant l'évaluation du PLUi-H.

Au regard de cette analyse de la capacité à mobiliser effectivement le potentiel sur les dix prochaines années, les espaces urbanisés ne permettent pas de répondre totalement à tous les besoins d'accueil en logements, en emplois et en équipements publics sur cette même période.

Ainsi, le PLUi-H pourra planifier l'ouverture à l'urbanisation de 350 hectares maximum dont 220 hectares dédiés à l'habitat et 60 hectares à l'activité. Toujours, dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain, entre 30 et 40 % des nouvelles constructions devront être satisfaites en densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Fort des éléments de cadrage issus des documents supras, des enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le projet de PADD repose sur **5 axes majeurs, et déclinés en 24 orientations** :

Présentation des axes et orientations du PADD dans sa version 2023 :

Axe 1 : Définir une politique de l'habitat garantissant un accès au logement pour tous et s'inscrivant dans une logique de développement résidentiel harmonieux

Orientation 1 : Favoriser l'émergence d'une offre de logements diversifiée et de qualité

Orientation 2 : Accompagner le réinvestissement du parc de logements existant, en priorité dans les principales centralités du territoire

Orientation 3 : Programmer une offre de logement et d'hébergement répondant à l'ensemble des parcours résidentiels et de vie

Axe 2 : Développer l'emploi en milieu rural et renforcer les pôles stratégiques du territoire

Orientation 1 : Structurer la couverture économique avec le renforcement des pôles existants et de nouvelles localisations d'activités

Orientation 2 : Accompagner les évolutions du territoire en vue d'accroître son attractivité résidentielle et économique

Orientation 3 : S'appuyer sur les richesses remarquées et remarquables de CAUVALDOR pour développer une économie touristique durable

Orientation 4 : Mettre en place un schéma touristique global pour renforcer le développement touristique

Fait et délibéré les jour, mois, et an en sus dits

Le présent délibéré est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulouse, par courrier (66, rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex 03) ou par l'application informatique leweekours.fr, dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Dans le même délai, un recours gracieux peut être introduit devant M. le Président de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne par courrier (L'Écluse - 46200 Souillac).

AR Prefecture

046-200066371-20230710-CC_2023_088-DE
Reçu le 11/08/2023

Axe 3 : Soutenir l'économie agricole et forestière, préserver les ressources naturelles

Orientation 1 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers comme ressource naturelle et ressource économique

Orientation 2 : Préserver la qualité de l'eau et de la ressource en eau

Orientation 3 : Prendre en compte les risques naturels, pour aménager durablement le territoire

Orientation 4 : Mettre en place une planification énergétique à différentes échelles

Axe 4 : Promouvoir un territoire de proximité, connecté aux réseaux de communication, favorable au bien-être des populations

Orientation 1 : Engager un véritable plan en faveur des mobilités pour répondre au principe « Tout à moins de 20 mn », dans l'objectif de favoriser une logique de mise en réseau des polarités du territoire

Orientation 2 : Mettre en place un schéma d'aménagement des modes doux pour les déplacements au quotidien

Orientation 3 : Accompagner les grands projets structurants du territoire et les axes ferroviaires traversant le territoire

Orientation 4 : Faire du numérique une priorité pour tout le territoire

Orientation 5 : Enrayer la désertification médicale des secteurs ruraux en engageant des actions en faveur de la santé

Orientation 6 : Assurer une offre de services et d'équipements publics adaptés

Axe 5 : Valoriser la qualité des paysages et du patrimoine pour améliorer l'attractivité du territoire

Orientation 1 : Fonder un urbanisme durable avec des formes urbaines adaptées aux paysages du territoire des Causses et Vallée de la Dordogne

Orientation 2 : Faire du patrimoine le garant de l'attractivité territoriale, créer une OAP « Vallée de la Dordogne »

Orientation 3 : Mettre en valeur les paysages et le patrimoine dans l'aménagement de l'espace

Orientation 4 : Préserver les continuités écologiques et la biodiversité du territoire

Orientation 5 : Conserver le cadre de vie comme promotion et image de l'identité territoriale

Orientation 6 : Mettre en valeur les entrées de ville pour une meilleure qualité et intégration de ces secteurs

Orientation 7 : Engager une gestion économe des espaces, lutter contre l'étalement urbain et le mitage

Une réunion de la conférence intercommunale rassemblant les Maires des communes membres avant le débat communautaire, a été organisée le 6 juillet 2023.

Des réunions publiques présentant le PADD actualisé ont eu lieu les 22 juin, 28 juin et 29 juin 2023.

En suivant de la présente délibération, les conseils municipaux devront débattre des orientations du PADD conformément aux dispositions du L153-12 du Code de l'Urbanisme,

Fait et délibéré les jour, mois, et an en sus dits

Le présent délibéré est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulouse, par courrier (66, rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex 03) ou par l'application informatique leweekours.fr, dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Dans le même délai, un recours gracieux peut être introduit devant M. le Président de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne par courrier (L'Écluse - 46200 Souillac).

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 101-1 et suivants, L 153-1 et suivants, R153-1 et suivants ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne n°14122015/03 du 14 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du Programme Local d'Urbanisme intercommunal valant révision du PLU intercommunal élaboré par l'ancienne communauté de communes Haut-Quercy-Dordogne, en vue de couvrir l'ensemble du territoire communautaire ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne n°27052016/01 du 27 mai 2016 prescrivant l'adjonction du volet Habitat (Programme Local de l'Habitat) au PLUI, adoptant les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme mises en place par l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du ode de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne n°1302017/86 du 13 février 2017 prescrivant l'extension de la procédure d'élaboration du PLUI-H à l'ensemble des 79 communes du territoire, la définition des modalités de collaboration avec les communes, précisant les modalités de concertation, et définissant l'organigramme fonctionnel instances de travail et de définition ;

Vu la délibération n°10072018/001 du Conseil Communautaire du 10 juillet 2018 présentant le premier débat du PADD du PLUI-H ;

Vu la délibération n°2023/074 du Conseil Communautaire du 12 juin 2023 permettant d'acter du nouveau découpage territorial suite à la mise en place du pacte de gouvernance, et pour préciser les modalités de poursuite de la concertation et tirer son bilan ;

Considérant que les dispositions de l'article L 153-12 du Code de l'urbanisme prévoient : « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme » ;

Considérant que les conseils municipaux de l'ensemble des communes membres seront sollicités pour débattre des orientations générales contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'autre part donner un avis simple sur ce document, conformément aux modalités de collaboration entre l'EPCI et les communes membres, arrêtées par délibération du 14 décembre 2015, précisées par délibération du 27 mai 2016, par délibération du 13 février 2017, et par délibération du 12 juin 2023 ;

Considérant la tenue de la conférence intercommunale des Maires du 6 juillet 2023 ;

M. le Président propose au conseil communautaire de débattre des orientations générales contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

L'exposé du débat sera rendu compte au procès-verbal de séance et annexé à la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois, et an en sus dits

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulouse, par courrier (R), rue Raymond IV, BP 7007, 31008 Toulouse Cedex 09 ou par l'application informatique teleprocure.fr, dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Dans le même délai, un recours gracieux peut être introduit devant M. le Président de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne par courrier (Le Brannefort - 46200 Souillac).

Le conseil communautaire, ouï l'exposé de son Président, après en avoir délibéré, par 87 voix pour, et 1 voix contre (Dominique LENFANT), des membres présents ou représentés décide :

- **D'INVITER** l'ensemble des conseils municipaux des communes du territoire de Cauvaldor à tenir un débat sur les orientations générales du PADD et des dispositions de l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme,
- **DE PRENDRE ACTE** du débat organisé en son sein sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI-H de Cauvaldor.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME

À Souillac, les jour, mois et an ci-dessus

Le Président,



Raphaël DAUBET



Pour le Président empêché,
et par délégation,
le 1er Vice-Président,
Christophe PROENCA.

Publié à Souillac, le 11 août 2023

Fait et délibéré les jour, mois, et an en sus dits

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulouse, par courrier (R), rue Raymond IV, BP 7007, 31008 Toulouse Cedex 09 ou par l'application informatique teleprocure.fr, dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Dans le même délai, un recours gracieux peut être introduit devant M. le Président de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne par courrier (Le Brannefort - 46200 Souillac).

4. Affiche permanences réalisées dans le mois précédant l'arrêt



JEUDI 7 MARS 2024

- 14h à 16h : Saint-Denis-les-Martel - Mairie

MERCREDI 13 MARS 2024

- 10h à 12h : Gramat - Maison France Services

JEUDI 14 MARS 2024

- 10h à 12h : Saint-Céré - Quart Lieu
- 14h à 16h : Bretenoux - Mairie, Bureau de la Bastide

VENDREDI 15 MARS 2024

- 14h à 16h : Souillac - Salle du Bellay

CAUSSESet
VALLÉEde la
DOROGNE
communauté de communes

INFORMATIONS
urbanisme@cauvaldor.fr
09 80 50 10 00
Suivez l'actualité du PLUi-H
www.cauvaldor.fr

Création : service communication

5. Pannaux d'exposition – version 2018

Cauvaldor CAUSSES VALLÉE de la DOROGNE

PLUi-H

Cauvaldor, initiateur et premier accompagnateur pour le développement de l'habitat

« Notre objectif est de créer suffisamment d'emploi sur nos 29 communes pour y attirer des populations et leur proposer une offre de logements diversifiée et de qualité. Nous sommes aussi là pour accompagner les projets sur notre territoire, et en serai heureux si l'on peut développer tous les programmes opérationnels, pour parvenir à faire évoluer notre Communauté de communes » Gilles LIEUDS, 11 avril 2019.

« L'habitat est une source d'inégalités et d'injustices sur notre territoire. Nous devons passer à notre vitalité, des enjeux politiques en faveur de l'habitat » Raphaël DUMÉDET, 11 avril 2019.

Partenaires associés

- Les services de l'Etat
- Le Préfet Occitanie
- Le Conseil Départemental du Lot
- Le Conseil Régional Occitanie
- Le CAUE
- Le C.A.P. la MSA
- Le C.A.P. l'USA
- Le C.A.P. l'U.S.A.
- Les bailleurs sociaux
- Le P.H.S. Polygon
- Le P.H.S. Action Logement
- Les professionnels de l'immobilier

Une POA nouvelle ?

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) vise à soutenir des démarches essentielles pour promouvoir un habitat de qualité, motif du réinvestissement de nos villes et villages, et adapté aux habitats actuels et futurs.

L'action en matière d'habitat est motivée par un constat simple, celui d'un développement déséquilibré de l'offre de logements, tant en termes de formes, de modèle économique et d'attractivité, dans les bourgs, les centres bourgs et les villes existantes.

Un des angles d'approche de notre politique de l'habitat est de pouvoir accompagner le développement économique du territoire en proposant une offre de logements adaptés aux actifs travaillant sur Cauvaldor : les jeunes ménages, les ménages avec enfants, les étudiants notamment.

L'objectif du POA est d'impulser une nouvelle dynamique en matière de développement résidentiel, à travers le réinvestissement du parc existant et la construction neuve. C'est autant d'activités potentielles pour les artisans, entreprises de BTP, producteurs de matériaux... locaux.

Un budget pour des actions prioritaires

1,2 millions d'euros sur 6 ans à partir de 2020

Financement global

La mise en place de ce budget autour de la politique de l'habitat constitue un signal fort auprès des partenaires de Cauvaldor, consultés tout à long de cette démarche, et permet de s'engager auprès de la collectivité pour cofinancer différents projets.

Les orientations et actions

Quatre orientations sont déclinées en différentes pistes d'actions :

- Favoriser l'émergence d'une offre de logements diversifiée et de qualité autour de l'investissement d'un projet de logement social ouvrier avec les conditions de construction, travailler l'offre locative sociale et favoriser le réinvestissement de zones existantes, sociales et environnementales.
- Accompagner le réinvestissement du parc de logements existants, en priorité dans les principales zones de croissance, les bourgs, les hameaux. Favoriser la réalisation d'opérations de réhabilitation, surtout des centres bourgs et des zones de croissance.
- Programmer une offre de logements et d'hébergement répondant à l'ensemble des parcours résidentiels et de vie, en tenant compte des spécificités des logements sociaux et des centres bourgs, sociaux, agricoles, et notamment proposer une offre de logements sociaux innovants pour les personnes âgées et les personnes handicapées.
- Orientation transversale : Piloter et animer la politique de l'habitat à l'échelle de tout le territoire de la communauté de communes de Cauvaldor, à travers le comité de pilotage de l'habitat, appuyé et financé par le conseil communautaire de la communauté de communes de Cauvaldor, en lien avec le territoire de Quercy, autour de vivre le quartier intercommunale de qualité et de l'habitat et des opérations.

Un volet habitat du PLUi-H se traduit dans le POA, qui fixe pour 6 ans, une série d'actions à engager, avec des résultats escomptés à court et moyen terme.

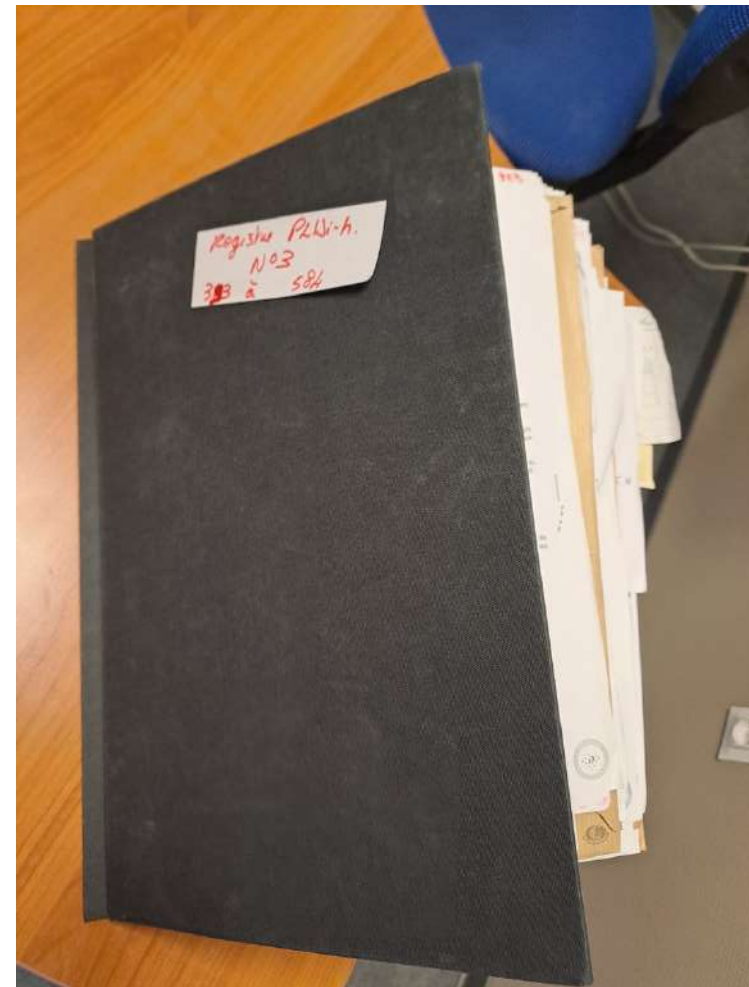
- Promouvoir la qualité de la construction neuve
- Revitaliser les centres-bourgs
- Aider à l'émergence de solutions résidentielles pour tous, actifs comme séniors
- Informer sur les dispositifs et faire évoluer la politique de l'habitat

Logo de la communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne.

6. Panneaux d'exposition – version 2023



7. Registre de concertation



8. Quelques publications sur la page Facebook de CAUVALDO

Cauvaldor
Publié par Emilie Davriu · 28 juin 2023 ·

[REUNIONS PUBLIQUES]

C'est ce soir (Mercredi 28 juin) les réunions concernant le PLUI-H.
Vos deux rendez-vous sont à :

- ➡ 18h00 RDV à Saint-Céré à l'Auditorium
- ➡ 20h00 Gramat à la Salle de l'Horloge.

Toutes les dates sur : <https://bit.ly/43z0qkY>

MERC. 28 JUIN

PLUI-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat

RÉUNIONS PUBLIQUES de concertation

18H SAINT-CÉRÉ / 20H GRAMAT

Cauvaldor
Publié par Emilie Davriu · 4 décembre 2023 ·

[RÉUNION PUBLIQUE PLUI-H]

PLUI-H- Rendez-vous aujourd'hui lundi 4 décembre 18h00 Gramat à la Salle de l'horloge pour participer à une réunion relative au PLUI-H.
Il sera question de l'avancement de la démarche d'élaboration du PLUI-H et de vous présenter les pièces et les outils du PLUI-H traduisant le PADD.
Plus d'info sur : <https://bit.ly/3RlPT9N>

RÉUNIONS PUBLIQUES de concertation

PLUI-H
Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat

LUNDI 4 DÉCEMBRE

GRAMAT 18H

CAUSSES VALLÉE DOROGNE

Plus d'infos sur www.cauvaldor.fr

Cauvaldor
Publié par Emilie Davriu · 24 juillet 2023 ·

[EXPO ITINÉRANTE PLUI-H]

Cauvaldor propose aux habitants une exposition itinérante du 24 juillet au 10 novembre pour tout savoir sur le PLUI-H.
Le visiteur sera sensibilisé sur : ce qu'est le PLUI-H, les étapes qui l'organisent, les documents majeurs qui le composent, le diagnostic du territoire, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui le structure, les orientations et actions concernant l'habitat.
➡ Retrouvez toutes les dates sur : <https://bit.ly/44nLQhc>

PLUI-H
Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat

DU 24 JUILLET AU 10 NOVEMBRE

EXPOSITION ITINÉRANTE !

CAUSSES VALLÉE DOROGNE

Plus d'infos sur www.cauvaldor.fr

9. Photos de réunions publiques

29 juin 2023



10. Compte-rendu des réunions publiques



PLUi-H
Synthèse des 4 réunions de présentation
aux pôles territoriaux
*Les grands principes : règlements écrit et
graphique*

| Date | Heure | Lieu | Salle |
|-----------------------------------|-------|------------|----------------------|
| Mercredi 11 septembre 2019 | 18h30 | Saint-Céré | Auditorium |
| Jeudi 26 septembre 2019 | 18h30 | Vayrac | Foyer Rural - Cinéma |
| Lundi 30 septembre 2019 | 18h30 | Souillac | Salle du Bellay |
| Mercredi 02 octobre 2019 | 18h30 | Gramat | Salle de l'Horloge |

Personnes présentes

| Communes | Nom-Prénom | Fonction |
|--|-------------------------|------------------------|
| POLE BIARS-SUR-CERE/BRETENOUX/VAYRAC - Jeudi 26 septembre 2019 - VAYRAC | | |
| BELMONT BRETENOUX | M. BAPST Bernard | Adjoint |
| BELMONT BRETENOUX | M. LAROZA François | Adjoint |
| BETAILLE | M. CID Jacques | Adjoint |
| BIARS SUR CERE | M. AUTEMAYOUX Elie | Maire |
| BIARS SUR CERE | M. CHAUMEL Pierre | Adjoint |
| BRETENOUX | Mme BOUYSET Marie-Josée | Adjointe |
| CAHUS | Mme ALBERT Catherine | Maire |
| CARENAC | Mme CAYRE Nicole | Conseillère municipale |
| CAVAGNAC | Mme RODRIGUES Martine | Maire |
| CAVAGNAC | Mme BIARD Adrienne | Adjointe |
| CONDAT | M. CHARAZAC Guy | Maire |
| CONDAT | M. ROQUES Didier | Adjoint |
| CORNAC | | |
| ESTAL | M. CAMBON Serge | Maire |
| GAGNAC SUR CERE | | |
| GINTRAC | | |
| GIRAC | | |
| GLANES | | |
| LADIRAT | M. SAINT-MAXENT Didier | Maire |
| LAVAL DE CERE | | |
| LAMOTHE FENELON | M. CHARBONNEAU Patrick | Maire |
| LE VIGNON EN QUERCY | | |
| PRUDHOMAT | M. PARROU Philippe | Conseiller municipal |
| PUYBRUN | | |
| SAINT DENIS LES MARTEL | M. MISPOULET Guy | Maire |
| SAINT DENIS LES MARTEL | Mme LANGLADE Françoise | Adjointe |
| SAINT MICHEL DE BANNIERES | Mme TRONCHE Danielle | Conseillère municipale |
| SAINT MICHEL LOUBEJOU | Mme CANCES Solange | Maire |

2
PLUi-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019



| | | |
|--|------------------------------|--|
| SAINT MICHEL LOUBEJOU | M. MONS Jean-Pierre | Conseiller municipal |
| STRENQUELS | M. GIMEL Guy | Maire |
| TAURIAC | Mme JAUZAC Catherine | Maire |
| TAURIAC | M. MAZEYRIE Gilbert | Adjoint |
| TAURIAC | M. CHAUMONT Pierre | Adjoint |
| TAURIAC | M. CAILLE Nicolas | Conseiller municipal |
| TEYSSIEU | Mme ALRVIE-CHANTELOT Evelyne | Maire |
| TEYSSIEU | Mme GLEDINES Annie | Adjointe |
| VAYRAC | M. DU PRADEL Hugues | Maire |
| VAYRAC | M. BARRIERE Gérard | Conseiller municipal |
| VAYRAC | M. LAQUIEZE Christian | Conseiller municipal |
| VAYRAC | Mme DROMAIN Evelyne | Conseiller municipal |
| VAYRAC | Mme POUJOL Catherine | Conseillère municipale |
| VAYRAC | M. VIGUERARD Robert | Conseiller municipal |
| CC CAUVALDOR | M. DAUBET Raphaël | Vice-Président Aménagement de l'Espace |
| CC CAUVALDOR | M. JAUFFRED Frédéric | DGA Aménagement de l'Espace |
| CC CAUVALDOR | Mme LIN-WEE-KUAN Marina | Chargée de Mission Planification Urbanisme Habitat |
| POLE GRAMAT-PADIRAC - Mercredi 02 octobre 2019 - GRAMAT | | |
| ALVIGNAC | | |
| BIO | | |
| CARLUCET | | |
| COUZOU | M. BOUDOT Daniel | Maire |
| GRAMAT | M. SYLVESTRE Michel | Maire |
| GRAMAT | M. GROUGEARD Michel | Adjoint |
| LAVERGNE | | |
| LE BASTIT | | |
| MIERS | | |
| MONTVALENT | Mme CALVY Catheine | Maire |
| MONTVALENT | Mme DE LEPINAY Françoise | Adjointe |
| PADIRAC | | |
| RIGNAC | M. LACAYROUZE Francis | Maire |
| SAIGNES | | |
| THEGRA | | |

3

PLUi-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019



| | | |
|--|--------------------------------|---|
| CC CAUVALDOR | M. JAUFFRED Frédéric | DGA Aménagement de l'Espace |
| CC CAUVALDOR | M. ESTEBAN David | Chargé de Mission Planification Urbanisme Habitat |
| POLE MARTEL-PAYRAC-ROCAMADOUR-SOUILLAC - Lundi 30 septembre 2019 - SOUILLAC | | |
| BALADOU | Mme GRISET Isabelle | Adjointe |
| CALES | Mme TSOLAKOS Marie-Noëlle | Maire |
| CRESENSAC-SARRAZAC | M. ROCHE Franck | Adjoint |
| CREYSSE | | |
| CUZANCE | M. LABORIE Jean-Luc | Maire |
| FLOIRAC | M. DAUBET Raphaël | Maire |
| GIGNAC | M. MOINET François | Adjoint |
| LACAVE | M. LESTRADE André | Maire |
| LACAVE | Mme BUFFAROT Martine | Adjointe |
| LACAVE | M. CLAVAL Jean-Pierre | Conseiller municipal |
| LACAVE | Mme DARNIS Geneviève | Conseillère municipale |
| LACHAPELLE AUZAC | M. MAURY Ernest | Maire |
| LACHAPELLE AUZAC | Mme MARCENAC Isabelle | Adjointe |
| LAMOTHE FENELON | M. RANOUIL Philippe | Adjoint |
| LAMOTHE FENELON | Mme AUBIN Marie-France | Adjointe |
| LANZAC | M. FOUCHE Jean-Claude | Maire |
| LANZAC | M. DELVERT Alain | Adjoint |
| LE ROC | M. JARDEL René | Maire |
| LE ROC | M. IDEE Franck | Adjoint |
| LOUPIAC | M. LASCOMBES Eric | Maire |
| LOUPIAC | M. DELAGNES Claude | Adjoint |
| MARTEL | Mme FOURNIER-BOURGEADE Michèle | Conseillère municipale |
| MARTEL | Mme LAVAL Marie-France | Conseillère municipale |
| MARTEL | M. GOUYGOUX Daniel | Conseiller municipal |
| MARTEL | M. RUEBENTHALER Bernard | Conseiller municipal |
| MARTEL | M. VERDIER Pierre | Conseiller municipal |
| MASCLAT | Mme BOUTINAUD Monique | Maire |
| MASCLAT | M. DELMARES Bernard | Adjoint |
| MASCLAT | M. GILET Georges | Adjoint |

4

PLUi-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019

| | | |
|--|---------------------------|--|
| MAYRAC | M. HEREIL Guy | Conseiller municipal |
| MAYRAC | M. VALADE Franck | Conseiller municipal |
| MAYRAC | M. LESAGE Fabien | Adjoint |
| MEYRONNE | M. LIEBUS Gilles | Maire |
| MEYRONNE | M. BARRES Daniel | Adjoint |
| NADAILLAC DE ROUGE | M. CHASTRUSSE Francis | Maire |
| NADAILLAC DE ROUGE | Mme FAVORELLE Michèle | Adjointe |
| PAYRAC | Mme ARPAILLANGE Francine | Conseillère municipale |
| PAYRAC | M. MAURY Fabrice | Adjoint |
| PAYRAC | M. THIES Arne | Conseiller municipal |
| PINSAC | M. VILLEPONToux Régis | Maire |
| PINSAC | M. LACHIEZE Jean | Adjoint |
| PINSAC | M. GLEYZE Dominique | Adjoint |
| REILHAGUET | | |
| ROCAMADOUR | M. JALLET Pascal | Maire |
| SAINT SOZY | Mme LIVENAIIS Magali | Maire |
| SAINT SOZY | M. GAVET Jean-Philippe | Adjoint |
| SAINT SOZY | Mme BOUYSSOU Eveline | Conseillère municipale |
| SAINT SOZY | M. CASTANET Philippe | Conseiller municipal |
| SAINT SOZY | M. LEVET Daniel | Conseiller municipal |
| SOUILLAC | M. SANFOURCHE Jean-Michel | Maire |
| SOUILLAC | Mme KOWALIK Fabienne | Adjointe |
| SOUILLAC | M. MACHEMY Pierre | Conseiller municipal |
| SOUILLAC | M. VERGNE Christian | Adjoint |
| SOUILLAC | M. BONNEVAL Serge | Conseiller municipal |
| CC CAUVALDOR | M. LIEBUS Gilles | Président |
| CC CAUVALDOR | M. DAUBET Raphaël | Vice-Président Aménagement de l'Espace |
| CC CAUVALDOR | M. JAUFFRED Frédéric | DGA Aménagement de l'Espace |
| CC CAUVALDOR | Mme LIN-WEE-KUAN Marina | Chargée de Mission Planification Urbanisme Habitat |
| POLE SAINT-CERE/SOUSCEYRAC-EN-QUERCY - Mercredi 11 septembre 2019 - SAINT-CERE | | |
| AUTOIRE | M. NOUZIERES Alain | Maire |
| BANNES | | |

PLUi-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019

5

| | | |
|-------------------------|--------------------------|--|
| FRAYSINHES | | |
| LADIRAT | | |
| LATOUILLE LENTILLAC | M. DAVAL Claude | Maire |
| LOUBRESSAC | M. BECO Antoine | Maire |
| LOUBRESSAC | Mme GOISON Annie | Conseillère municipale |
| MAYRINHAC LENTOUR | M. BERGOUGNOUX Jean-Luc | Conseiller municipal |
| MAYRINHAC LENTOUR | M. BIROU Francis | Conseiller municipal |
| PRUDHOMAT | M. AYROLES Francis | Maire |
| PRUDHOMAT | M. VIDIEU Patrice | Adjoint |
| SAINT CERE | Mme GOUZOU Flora | Adjointe |
| SAINT CERE | Mme KIEFFER Michèle | Adjointe |
| SAINT CERE | M. BOUDOU Jean-Pierre | Adjoint |
| SAINT CERE | Mme BIZAT Dominique | Conseillère municipale |
| SAINT CERE | M. LUCAS Bruno | Conseiller municipal |
| SAINT JEAN LAGINESTE | Mme MARTIGNAC Monique | Maire |
| SAINT JEAN LESPINASSE | | |
| SAINT LAURENT LES TOURS | M. LAGARRIGUE Pascal | Maire |
| SAINT LAURENT LES TOURS | Mme LABROUSSE Christiane | Adjointe |
| SAINT LAURENT LES TOURS | M. CANET Jean-Marc | Conseiller municipal |
| SAINT LAURENT LES TOURS | Mme BESSE Dominique | Conseillère municipale |
| SAINT MEDARD DE PRESQUE | M. CONNE Alain | Maire |
| SAINT PAUL DE VERN | | |
| SAINT VINCENT DU PENDIT | M. LARRIBE Roger | Maire |
| SAINT VINCENT DU PENDIT | Mme LEMEHAUTE Christine | Conseillère municipale |
| SAINT VINCENT DU PENDIT | Mme CANCES Danielle | Conseillère municipale |
| SOUSCEYRAC-EN-QUERCY | M. LABORIE Francis | Maire |
| SOUSCEYRAC-EN-QUERCY | M. ROUSSILHES André | Maire délégué |
| SOUSCEYRAC-EN-QUERCY | M. GLORIEUX Philippe | Conseiller municipal |
| CC CAUVALDOR | M. DAUBET Raphaël | Vice-Président Aménagement de l'Espace |
| CC CAUVALDOR | M. JAUFFRED Frédéric | DGA Aménagement de l'Espace |

PLUi-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019

6



| | | |
|--------------|-------------------------|---|
| CC CAUVALDOR | Mme LIN-WEE-KUAN Marina | Chargée de Mission Planification Urbanisme Habitat |
| CC CAUVALDOR | M. ESTEBAN David | Chargé de Mission Planification Urbanisme Habitat |
| CEFUAM | Mme RIUS Mireille | Directrice |



Synthèse des échanges

Éléments de cadrage général :

La procédure d'élaboration du PLUI-H engagée depuis fin octobre 2016 est en cours de finalisation. En effet, les pièces règlementaires comprenant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit et graphique ont fait l'objet de nombreux aller-retours permettant d'aboutir à une version de travail suffisamment avancée pour être présentées ce jour.

Monsieur DAUBET rappelle les séances de travail avec le CAUE, la commission « aménagement de l'espace » et les ateliers avec les communes sur le règlement écrit. Il précise que pour certaines communes du pôle, ce document présente une évolution conséquente passant ainsi du RNU, ou d'une carte communale au PLUI-H. Le PLUI-H ouvre des possibilités plus importantes pour encadrer les projets et réglementer le territoire en vue notamment de le protéger contre les dérives.

Le PLUI-H permet d'augmenter les exigences relatives aux constructions. Le détail des zones et des déclinaisons offre une finesse au document que les cartes communales ne peuvent donner.

Monsieur DAUBET rappelle le planning du PLUI-H à savoir les prochains rendez-vous avec les communes pour présenter et modifier le projet avant que les conseils municipaux ne soient saisis pour émettre un avis sur le dossier d'arrêt.

Il précise que les techniciens se déplaceront pour accompagner les communes qui le souhaitent et présenter le projet lors des conseils municipaux.

Les documents présentés ce jour sont les suivants :

- Le règlement graphique (zonage) qui présente le plan de découpage en zones (zones urbaines dites U, zones à urbaniser dites AU, zone agricole dite A, naturelle, et forestière dites N).
- Le règlement écrit qui comprend le corpus de règles et de prescriptions applicables à toutes les zones et à chaque secteur défini. La nomenclature a été présentée à plusieurs reprises lors des commissions « aménagement de l'espace ». Cette dernière peut évoluer jusqu'à l'arrêt du projet pour prendre en compte toutes les demandes des communes.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites O.A.P. qui sont de 2 catégories pour le PLUIH de Cauvaldor. Les OAP dites sectorielles correspondant aux zones 1AU (à urbaniser à court terme) à vocation habitat ou économie ou mixte, puis les OAP thématiques appelées pour Cauvaldor : Centre-bourg, patrimoine, économie, tourisme, Dordogne (en lien avec la mise en révision du PPRI Dordogne).

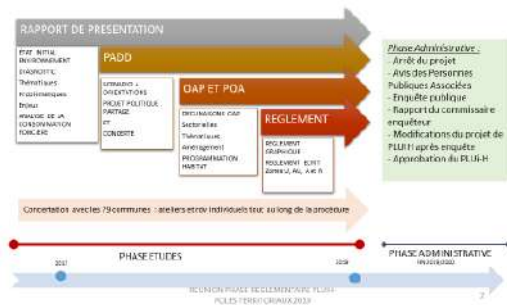
Les emplacements réservés sont en cours de finalisation et seront intégrés sur les plans de zonage.

Des rencontres avec chaque commune sont prévues fin octobre/novembre 2019.

Les plans en version 6, les OAP modifiées, le règlement écrit ajusté et complété, seront transmis aux 77 communes en préalable aux rencontres organisées avant la finalisation des pièces du projet de PLUIH.

Des réunions avec les partenaires ont été organisées au cours du 1^{er} semestre 2019 : DDT 46, CAUE 46, ABF, Chambre d'Agriculture 46, et le service Pays d'Art et d'Histoire de la CC CAUVALDOR.

Les étapes de l'élaboration du PLUI-H



Echanges avec les élus – réunion à Saint-Céré

Monsieur le Maire de Prudhomat pose la question du lien entre l'OAP Dordogne et le PPRI mis en révision. Il se demande si cette OAP pourra s'imposer dans le cadre des prescriptions réglementaires du futur PPRI. Il pose également la question de la portée de l'OAP Dordogne pour tous les secteurs de Cauvaldor impactés par le risque inondation de la Dordogne.

Monsieur JAUFFRED précise que l'OAP Dordogne présente les projets d'aménagement sur tout le territoire permettant ainsi d'avoir une vision globale le long de cet axe. Néanmoins, le PPRI s'impose au PLUI-H en tant que servitude d'utilité publique. Les services de l'état sont étroitement associés à l'élaboration de cette OAP. La révision du PPRI qui va être lancée en cette fin d'année pourra intégrer cette OAP Dordogne. Dans la négative, celle-ci ne pourra être effective.

Le but de ce travail est d'apporter suffisamment d'outils réglementaires dans le PLUIH afin d'anticiper la révision du PPRI et d'intégrer des projets ciblés qui seront autorisés après la révision du PPRI sous réserve d'acceptation des services de l'état.

Fort de ces outils et de la convention qui la lie au CEPRI, la communauté de communes CAUVALDOR, sera ainsi dotée d'éléments concrets et techniques pour aborder les choix et les critères à intégrer dans l'élaboration du futur PPRI en collaboration avec les services de l'état.

Monsieur LARRIBE demande si les communes auront les documents avant validation. Monsieur DAUBET précise que des rendez-vous avec les communes seront organisés dès réception des documents par CAUVALDOR afin de les présenter aux élus et de les modifier au besoin. De plus, un technicien pourra se déplacer en commune lors du conseil municipal pour présenter le dossier si les élus le demandent.

9

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019

Les élus s'interrogent sur les délais de production et notamment la réception des zonages et OAP afin d'envisager les rendez-vous.

Madame RIUS indique que les éléments graphiques et écrits sont encore en cours d'évolution permettant ainsi d'envisager les nouvelles présentations en octobre/novembre 2019.

Monsieur DAUBET intervient sur l'évolution du zonage et notamment la zone Are (Agriculture Réciprocité). Cette zone va être intégrée dans tous les zonages afin d'afficher un périmètre tampon de 100 mètres autour des zones U et AU. Cette évolution permettra d'interdire la construction d'exploitation agricole générant un périmètre de réciprocity dans ce périmètre de 100 mètres, et ce, afin de limiter les conflits entre le milieu agricole et urbain.

Monsieur DAVAL pose la question des distances entre les constructions et les arbres de haute tige. Il s'interroge notamment sur la question des plantations de Douglas à proximité des maisons d'habitations et de leur nuisance visuelle.

Madame LIN-WEE-KUAN précise qu'il y a bien une réglementation possible de ce type de plantations. Il s'agit d'une réglementation départementale. A ce titre, le Département est associé en tant que PPA et sera sollicité sur ce sujet afin de savoir s'il est possible d'imposer des distances entre ces plantations et l'habitat sur le Ségala.

Monsieur LUCAS complète les propos en précisant qu'une charte forestière est en cours d'élaboration et qu'au-delà du cadre réglementaire, cette charte fixe des principes qui pourraient servir au PLUI.

Monsieur LUCAS intervient à l'issue de la présentation sur les matériaux de construction et demande si l'on va continuer à faire des « passoires thermiques ».

Les services de CAUVALDOR rappellent que le PLUI-H a une approche à la fois incitative et réglementaire, et que la réglementation thermique 2012 régit la construction en la matière dans l'attente de sa mise à jour à l'échelle nationale.

Une élue demande que les récupérateurs d'eau de pluie soient obligatoires dans le règlement. Les services de CAUVALDOR confirment que cette obligation est intégrée dans toutes les zones du PLUI-H.

Sur le traitement des constructions dans le cas de secteurs « patrimoniaux », Monsieur LUCAS propose que dans le cas d'éléments mis en saillie, des efforts doivent être faits pour intégrer au mieux les éléments de façade au bâtiment.

Un échange a lieu autour des secteurs d'énergie de sources renouvelables. Des secteurs sont en effet prévus dans le plan de zonage.

A l'issue des échanges, les services de CAUVALDOR rappellent les éléments de calendrier avec un arrêt envisagé en fin d'année 2019.

Les rencontres avec les communes seront programmées en octobre/novembre.

Monsieur JAUFFRED remercie les participants. La séance est clôturée à 20h.

10

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019

Echanges avec les élus – réunion à Vayrac

Monsieur DU PRADEL demande si les projets de construction situés dans les périmètres d'OAP Patrimoine, seront soumis à l'avis conforme de l'ABF.

Les services de CAUVALDOR répondent que ces périmètres OAP patrimoine ne sont pas les périmètres Monuments Historiques et donc ne seront pas soumis à l'avis ABF. Toutefois les OAP intègrent des notions de réparation, et de préservation visant à préserver le patrimoine bâti existant. Ces dispositions ont été élaborées en collaboration avec le CAUE du Lot et l'ABF.

Dans le prolongement de la réponse apportée, Madame RIUS rappelle les P.D.A. (Périmètre de Délimitation des Abords) en cours d'élaboration, l'enquête publique conjointe pour les communes concernées par la réduction des périmètres MH (Monuments Historiques), et enfin le contexte des SUP (Servitude d'Utilité Publique) figurant en annexe dans le PLUI.

4 sujets ont été largement discutés dans cette séance :

- Un débat sur l'OAP Dordogne et son lien avec la mise en révision du PPRI. Il est précisé que l'OAP Dordogne présente les projets d'aménagement sur tout le territoire permettant ainsi d'avoir une vision globale le long de cet axe. Néanmoins, le PPRI s'impose au PLUI-H en tant que servitude d'utilité publique. Les services de l'état sont étroitement associés à l'élaboration de cette OAP. La révision du PPRI qui va être lancée en cette fin d'année pourra intégrer cette OAP Dordogne. Dans la négative, celle-ci ne pourra être effective.

Le but de ce travail est d'apporter suffisamment d'outils réglementaires dans le PLUIH afin d'anticiper la révision du PPRI et d'intégrer des projets ciblés qui seront autorisés après la révision du PPRI sous réserve d'acceptation des services de l'état.

Monsieur BARRIERE met en évidence le moyen pour négocier avec les services de l'état notamment lors de la révision du PPRI.

Monsieur DAUBET rappelle que l'objectif est de pouvoir assouplir les règles.

Monsieur BARRIERE dit que le PLUI peut anticiper les aspects règlementaires en notant d'ores et déjà la nécessité de « transparence hydraulique ».

En revanche, le principe de l'OAP Dordogne ne sera pas repris sur toutes les zones inondables du territoire. Ces dernières seront analysées au regard des dispositions applicables à savoir PPRI ou courbes CIZI. Ceci étant, les projets en zone inondable ont toutefois été dessinés dès lors que la commune le souhaitait. Ces derniers se verront appliquer la réglementation en vigueur lors de l'instruction.

- Un débat sur les activités autorisées en zone naturelle.

Monsieur DAUBET rappelle que nous sommes dans un territoire rural dans lequel se trouve certaines activités en zone A ou N. Afin de conserver le dynamisme du territoire, il est important d'anticiper les extensions de ces activités. A ce titre, un secteur Nx a été créé pour répondre à cet objectif.

Monsieur BARRIERE demande d'être attentifs aux projets d'extension dans ce type de secteur.

Monsieur DAUBET précise que les secteurs concernés sont connus, et met en évidence le facteur humain à prendre en compte. Il précise également que le règlement prévoit le

11

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019

développement d'une activité professionnelle en zone A et N sous réserve d'être une annexe à l'habitat qui demeure la destination principale. Il cite l'exemple d'un potier installé en zone naturelle. Les artisans sur le territoire de CAUVALDOR commencent souvent dans leur garage. Il faut donc les autoriser à construire un local qui sera une annexe à leur habitation. Dès lors que l'activité sera importante, ils seront basculés dans une zone spécifique adaptée à leur activité.

- Un débat sur l'expression « maison contemporaine », d'ailleurs supprimée du règlement écrit dans la nouvelle version.

Monsieur BARRIERE dit qu'une maison peut plaire à l'un mais pas à l'autre. C'est très subjectif : refuser un projet sur l'aspect extérieur reste source de contentieux. C'est un exercice compliqué pour le service ADS. L'important est l'insertion dans l'environnement. Il précise qu'il faut admettre de nouvelles formes architecturales, liées notamment à la prise en compte du développement durable. Sur ce point, il rappelle que l'on ne peut refuser ou limiter l'utilisation des énergies renouvelables.

Il met en évidence les dernières décisions du conseil d'état sur le contentieux lié à l'aspect extérieur et les considérations architecturales des constructions.

Les services de CAUVALDOR indiquent que les dernières jurisprudences sont favorables au service ADS sur l'application des règles strictes sur l'aspect extérieur. Il faut cependant que le règlement écrit soit bien détaillé afin que le service ADS puisse se baser sur des données écrites pour refuser.

De plus, ils rappellent que la notion de contemporanéité a été supprimé de règlement écrit, car trop mouvante et soumise à la subjectivité. Toutefois afin de maintenir une certaine continuité architecturale, les dispositions du règlement écrit vise à orienter l'usage de certains matériaux. Les caractéristiques physiques de ces matériaux auront pour effet de contraindre toute architecture contemporaine à un cadre réglementaire tout en laissant la liberté de création.

- un débat sur les constructions admises en zones agricoles et plus particulièrement dans le secteur de réciprocité (ARE).

Cette zone va être intégrée dans tous les zonages afin d'afficher un périmètre tampon de 100 mètres autour des zones U et AU. Cette évolution permettra d'interdire la construction d'exploitation agricole générant un périmètre de réciprocité dans ce périmètre de 100 mètres, et ce, afin de limiter les conflits entre le milieu agricole et urbain. Seront autorisés dans cette bande de 100 mètres les bâtiments de stockage (qui ne génèrent pas de périmètre de réciprocité) et extension (30%) de l'existant.

Monsieur MAZEYRIE s'exprime au nom des petites communes, en disant qu'il a le sentiment de ne pas avoir écouté. Il considère qu'il n'y a pas eu assez de visites de terrain ni de rencontres avec les élus.

Sur la base de ces propos, un échange a lieu avec Monsieur DAUBET, sur la prise en compte de l'avis des communes sur le PLUI-H. Monsieur DAUBET affirme qu'il ne présentera pas le PLUI-H au Conseil communautaire si les communes ne sont pas d'accord avec le projet.

12

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019



Monsieur SAINT-MAXENT ne partage pas complètement le point de vue énoncé et reconnaît avoir été écouté par les techniciens lors des différents échanges et reconnaît le travail technique que représente un tel dossier.

Les élus demandent que les nouveaux documents soient envoyés suffisamment en amont des réunions à organiser, pour qu'ils aient le temps de prendre connaissance de l'ensemble.

Madame RIUS précise que les documents graphiques seront envoyés en même temps que la partie écrite pour des raisons de cohérence et de compréhension de l'ensemble. Elle précise que le groupement est en cours de production de la version 6 du plan de zonage, qui sera bien plus aboutie que la version 2 dont les communes avaient eu connaissance lors des réunions en avril/mai 2019. Elle énonce également toutes les réunions qui ont eu lieu avec les services extérieurs.

Monsieur DAUBET rappelle les grandes étapes avant l'arrêt du projet de PLUI, remercie les participants et clôt la séance à 20h30.

Echanges avec les élus – réunion à Souillac

Monsieur JAUFFRED précise que l'élaboration d'un tel document permet d'accompagner le développement du territoire. Il va définir des secteurs à enjeux permettant d'accueillir la nouvelle population.

Il a été élaboré en collaboration avec les communes, le bureau d'études et les techniciens. Les personnes publiques associées, PPA, notamment les services de l'Etat ont également été associées tout au long de la procédure avec de co-construire le PLUI-H.

Cette réunion de présentation aux élus permettra à ceux qui le souhaitent de retranscrire ou d'expliquer la règle à leurs équipes municipales.

Les échanges avec les élus portent essentiellement sur les zones A et N :

- Les activités autorisées en zone naturelle :

Il est rappelé que nous sommes dans un territoire rural dans lequel se trouvent certaines activités en zone A ou N. Afin de conserver le dynamisme du territoire, il est important d'anticiper les extensions de ces activités. A ce titre, un secteur Nx a été créé pour répondre à cet objectif.

Par ailleurs, le règlement prévoit le développement des activités professionnelles en zone A et N sous réserve d'être une annexe à l'habitat qui demeure la destination principale. Il cite l'exemple d'un potier installé en zone naturelle. Les artisans sur le territoire de CAUVALDOR commencent souvent dans leur garage. Il faut donc les autoriser à construire un local qui sera une annexe à leur habitation. Dès lors que l'activité sera importante, ils seront basculés dans une zone spécifique adaptée à leur activité.

- La zone ARE (Agricole Réciprocité) :

Cette zone va être intégrée dans tous les zonages afin d'afficher un périmètre tampon de 100 mètres autour des zones U et AU. Cette évolution permettra d'interdire la construction d'exploitation agricole générant un périmètre de réciprocité dans ce périmètre de 100

13

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019



mètres, et ce, afin de limiter les conflits entre le milieu agricole et urbain. Seront autorisés dans cette bande de 100 mètres les bâtiments de stockage (qui ne génèrent pas de périmètre de réciprocité) et extension (30%) de l'existant.

- Les extensions des maisons d'habitation en zone A et N :

Il est rappelé que toutes les maisons d'habitations en zone A et N pourront faire une extension de 50% ainsi qu'une annexe et une piscine. L'objectif est de pouvoir faire évoluer notre territoire et notamment le bâti isolé.

- Les gîtes en zone A :

Sur ce point un zonage spécifique doit être prévu. En effet, il n'est pas possible de généraliser la règle de la construction de gîte en complément de revenu d'un agriculteur dans toute la zone A. Il est donc nécessaire de connaître avec précision les projets et de cibler les parcelles dans un STECAL (AS2) permettant de prévoir la construction de gîtes. Egalement, le changement de destination d'une grange en gîte peut être prévue par le biais d'une indication sur le règlement graphique. Là encore, il n'est pas possible de généraliser le changement de destination : il faut faire un repérage exhaustif de toutes les granges ou bâtiments agricoles pouvant être transformés en habitation, afin de le reporter avec précision sur le règlement graphique. A ce titre, un document appelé point de vigilance va être envoyé en même temps que le zonage, OAP et règlement écrit afin de rappeler ces éléments.

Un débat s'ouvre sur la nécessité de mettre des cuves de rétention des eaux pluviales dans toutes les zones.

Monsieur JAUFFRED remercie les participants. La séance est clôturée à 20h30.

Echanges avec les élus – réunion à Gramat

La présentation a été réalisée par les agents du service planification de CAUVALDOR, en l'absence du bureau d'étude. Les questions ont été posées aux cours de la présentation.

La première question porte sur les OAP patrimoines à savoir si ces dernières impliquent des avis conformes de l'Architecte des bâtiments de France.

Il est précisé que les avis ABF « conformes » sont destinés uniquement pour les secteurs concernés par les monuments historiques (SPR ou 500 mètres). Toutefois les OAP patrimoines intègrent des notions de réparation et de préservation dédiés, qui ont été élaborées en collaboration avec l'ABF.

Un élu s'interroge sur les OAP économies : ont-elles des restrictions en termes de densité ?

Sur ce point, il est rappelé que les OAP économies impliquent des règles d'occupation, des éléments de visibilité vis-à-vis des voies de circulation, ainsi que des règles de préservations d'éléments naturels remarquables les cas échéants. L'objectif est de limiter les contraintes d'implantation afin de laisser les projets se développer de manière raisonnée.

Un membre de l'assemblée émet des doutes sur la spécialisation des OAP économies qui pourraient restreindre les échanges avec les porteurs de projets à l'avenir.

Les services de CAUVALDOR précisent que l'ensemble des zones peuvent être classées selon la dominante du type d'activité souhaitée. Le but est de spécialiser certaines zones car il s'avère que les

14

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019



entreprises travaillant dans la même branche ont un intérêt commun à être rassemblées. Par ailleurs, les aménagements de zones sont différents selon le type d'activités (bureaux, industrie, artisanat...).

Que se passe-t-il dans les cas de rétention foncière dans les zones à enjeux (OAP) ?

Les services de CAUVALDOR indiquent que la rétention foncière est un élément pris en compte dans les objectifs de constructions. Cependant, l'outil du zonage peut être complété par des contraintes financières (taxe terrains à bâtir), des aménagements publics rendant plus attractifs la zone et le programme de l'Habitat de CAUVALDOR (aides techniques et financières) qui pourraient être mis en place pour limiter cette rétention.

Les opérations pourront comprendre une ou plusieurs phases pour prendre en compte les difficultés de libération du foncier et de viabilisation. Les précisions/indications de ces phases seront réalisées lors des rendez-vous en commune.

Un élu s'interroge sur le PPRI. Les communes hors PPRI, ont-elles nécessité à avoir une OAP particulière les concernant ?

Les services de CAUVALDOR précisent que l'OAP Dordogne permettra d'apporter suffisamment d'outils réglementaires dans le PLUIH afin d'anticiper la révision du PPRI et d'intégrer des projets ciblés qui seront autorisés après la révision du PPRI sous réserve d'acceptation des services de l'état. En revanche, le principe de l'OAP Dordogne ne sera pas repris sur toutes les zones inondables du territoire. Ces dernières seront analysées au regard des dispositions applicables à savoir PPRI ou courbes CIZI. Ceci étant, les projets en zone inondable ont toutefois été dessinés dans les OAP dès lors que la commune le souhaitait. Ces derniers se verront appliquer la réglementation en vigueur lors de l'instruction.

Quoi qu'il en soit, la transparence hydraulique est un principe qui sera repris dans le corps du règlement écrit. Un élu s'interroge sur les habitations situées en zone Naturelle afin de savoir si ces dernières vont être bloquées ?

Les services de CAUVALDOR annoncent que les dispositions des règlements des zones comprennent des possibilités d'extensions des bâtiments existants. Toutefois à l'expression des STECAL, qui restent exceptionnels, les constructions nouvelles seront interdites afin de préserver les zones naturelles, ainsi que les zones à destinations des activités agricoles.

Les élus demandent quel est l'impact de la zone Are sur les constructions.

Les dispositions de la zone Are permettront les constructions. Cette zone va être intégrée dans tous les zonages afin d'afficher un périmètre tampon de 100 mètres autour des zones U et AU. Cette évolution permettra d'interdire la construction d'exploitation agricole générant un périmètre de réciprocité dans ce périmètre de 100 mètres, et ce, afin de limiter les conflits entre le milieu agricole et urbain. Seront autorisés dans cette bande de 100 mètres les bâtiments de stockage (qui ne génèrent pas de périmètre de réciprocité) et l'extension (30%) de l'existant.

Ces constructions devront toutefois respecter les réglementations en vigueur sur les ICPE. Le zonage est destiné à mettre en évidence des zones de potentiel conflit entre les zones Urbanisées et les zones agricoles. Ces zones auront donc des pouvoirs incitatifs pour déplacer les constructions des exploitants.

Un élu demande si les constructions de logement de fonction en zone A seront possibles.

Les services de CAUVALDOR précisent que les constructions de logements de fonctions restent possibles, sous réserves d'une justification de leur nécessité.

15

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019



Une personne de l'assemblée demande si les extensions et leurs architectures seront règlementées ?

Les services de CAUVALDOR indiquent que l'extension de maison existante, devra se faire de manière harmonieuse. Si la notion « d'architecture contemporaine » n'a pas été mentionnée ni précisée, la limitation des formes architecturales se fera de manière naturelle, par la restriction des choix de matériaux, les coûts de construction, et les règles d'implantation.

La séance est clôturée par la volonté de l'assemblée de pouvoir consulter le support de la présentation.

Monsieur JAUFFRED remercie les élus et clôture la séance à 20h.

16

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions de présentation aux pôles « Les grands principes : règlement écrit et graphique » – du 11 septembre au 02 octobre 2019



PLUi-H

Synthèse des réunions publiques

Les grands principes du règlement écrit et des documents graphiques

| Dates | Heure | Lieu | Salle |
|----------------------------------|-------|------------|----------------------|
| Mercredi 30 octobre 2019 | 18h30 | Gramat | Salle de l'Horloge |
| Lundi 04 novembre 2019 | 18h30 | Souillac | Salle du Bellay |
| Mercredi 06 novembre 2019 | 18h30 | Saint-Céré | Auditorium |
| Mardi 12 novembre 2019 | 18h30 | Vayrac | Foyer Rural - Cinéma |



REUNION PUBLIQUE DU 30 OCTOBRE 2019

A GRAMAT

NOMBRE DE PERSONNES PRESENTES : 41

Monsieur GROUGEARD, élu de Gramat et membre de la Régie communautaire a introduit la séance en présentant les grandes phases de l'élaboration et l'état d'avancement du dossier. Il remercie les habitants et les élus, présents et les invite à poser leurs questions. La présentation jointe en annexe du présent compte-rendu, a été commentée par le bureau d'études CEFUAM, mandataire du groupement en charge du PLUIH de Cauvaldor.

A l'issue de cette présentation de nombreuses questions ont été posées.

Un habitant de CARLUCET précise qu'il est agriculteur et que sa propriété est classée en zone naturelle. Il demande à quel moment les plans pourront être vus par les habitants et comment ont été choisies les surfaces agricoles.

Madame RIUS, Directrice du bureau d'étude CEFUAM, en charge de l'élaboration du PLUI-H, indique que le travail s'est déroulé tout d'abord sur une première proposition de l'équipe prestataire, qui fut par la suite discutée et modifiée avec les services de CAUVALDOR et la Chambre d'Agriculture du Lot. Un fois cette proposition finalisée, elle fut soumise aux communes, accompagnée du règlement écrit, pour y apporter les corrections nécessaires. Elle précise que ces documents sont à considérer comme étant provisoires et à l'étude. Les règlements graphique et écrit seront consultables lors de l'enquête publique ou lors de la phase projet pour les communes qui souhaitent réaliser une réunion publique.

Un habitant dit qu'il a envoyé une demande écrite pour le classement de sa parcelle mais que rien de concret n'a été précisé.

Monsieur David ESTEBAN, chargé de mission PLUI-H à CAUVALDOR, indique que près de 500 demandes ont été enregistrées et analysées. Des accusés de réception ont été adressés aux habitants, indiquant ainsi la bonne prise en compte de leurs demandes. Chacune de ces demandes a fait l'objet d'une analyse et d'un avis technique de la part des services de CAUVALDOR, sur la base des orientations du PADD et des objectifs du SCOT. Ces avis techniques furent par la suite discutés avec les communes afin de statuer sur l'ensemble des demandes. A la suite de ces analyses techniques, un nouveau courrier fut envoyé à destination des demandeurs afin de leur indiquer que leurs demandes avaient bien fait l'objet d'une analyse. Les réponses concrètes aux demandes seront illustrées dans les règlements écrits et graphiques lors de l'arrêt du projet, afin que les demandeurs puissent solliciter le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique.

Madame RIUS précise une nouvelle fois que ces documents sont en mouvement constant et qu'ils ne peuvent être communiqués en l'état. Elle rappelle également que, quelle que soit la teneur des réponses aux demandes, elles pourront être réitérées lors de l'enquête publique. L'interlocuteur privilégié, dans l'attente, reste toutefois les Maires en la matière.

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes du règlement écrit et des documents graphiques » - du 30 octobre au 12 novembre 2019

2



Un élu indique que l'ensemble des terrains à construire ne sont pas communaux, ils restent majoritairement privés. Il précise que les demandes de constructibilité sont à examiner en lien avec la programmation des réseaux. Il dit que le rôle des propriétaires privés est très important puisque des participations financières pour réalisation des réseaux sont demandées dans le cadre de la mise en place de PUP (Projet Urbain Partenarial).

Un habitant pose la question des devenir des zone AUh dans les documents d'urbanisme opposable et le futur PLUI-H. Ces zones restent-elles en zone Au ou sont-elles déplacées en U ? Et sur quels critères ces zones sont-elles choisies ?

Madame RIUS indique qu'une zone AUh est à destination d'habitation, elles sont distinguées suivant la programmation de réseaux. Le temps de réalisation des travaux de viabilisation est à prendre en compte, car ils conditionnent la constructibilité des secteurs. Une zone AU peut être de fait inconstructible en l'absence des réseaux.

Les zones Au, qui ont été construites, seront basculées de manière automatique en zone U. Celles qui ne furent pas construites durant les documents opposables actuels seront remises en question, afin d'équilibrer et de réduire le foncier constructible, conformément aux consignes de l'Etat et des objectifs opposables du SCOT. L'ouverture à l'urbanisation est examinée aux regards de ces objectifs et des dispositions du plan d'orientation d'action qui met l'accent sur le réinvestissement des logements vacants.

Un habitant pose la question de la nécessité d'une zone agricole réciprocity (ARE).

Monsieur ESTEBAN, indique que cette zone a pour objectif de limiter les conflits d'usages entre les logements et les activités agricoles. Véritable zone tampon, elle vise à limiter les contacts entre les différents usages, en interdisant les exploitations d'élevages sur la base des règlementation ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) encadrant les installations agricoles générant un périmètre de réciprocity.

Madame DE LEPINAY, Adjointe à MONTVALENT indique que la lecture des plans n'est pas facile, elle souligne la complexité graphique qu'il représente ainsi que l'impossibilité de lire clairement les parcelles. Elle suggère l'élaboration de plans à différentes échelles, notamment pour les bourgs et les hameaux. Une élue de CARLUCET ajoute également que des éléments indiqués sur le règlement graphique ne sont pas légendés (pentagone violet), et ciblent pour certains d'entre eux des éléments inexistantes.

Madame RIUS indique que le document est encore dans sa version de travail. Les nuances de couleurs ainsi que les choix graphiques restent perfectibles. Les échanges avec les élus se poursuivent pour améliorer le document, et faire apparaître les erreurs. Elle précise également que les pentagones violets représentent les petits patrimoines.

Monsieur ESTEBAN précise que les erreurs de repérages ont été identifiés, et font justement partie des points de vigilance transférés aux équipes municipales afin de pouvoir mieux identifier ces patrimoines.

Monsieur GROUGEARD ajoute que la projection ne permet pas d'examiner les détails du zonage, mais qu'il est nécessaire d'améliorer la lisibilité du document.

3

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes du règlement écrit et des documents graphiques » – du 30 octobre au 12 novembre 2019



Madame DE LEPINAY, Adjointe à MONTVALENT, souhaite apporter la précision, que ce document n'est pour l'heure pas approuvé.

Madame RIUS approuve en rappelant que le PLUI-H est encore en phase de projet. Seule l'approbation en fin de procédure rendra opposable le document.

Un habitant demande si le règlement sera le même pour toutes les communes.

Monsieur GROUGEARD indique que le règlement est scindé en 6 parties, afin de correspondre aux entités paysagères définies.

Madame RIUS précise que les caractéristiques sont détaillées par entités paysagères pour traduire les caractéristiques architecturales particulières à chaque entité : les éléments de façades, les murets, les matériaux ainsi que les caractéristiques paysagère et urbaine. La différenciations nécessaires est donc opérée aux niveaux des entités paysagères, mais elles pourront être réglées par secteur si nécessaire.

Des habitants de Gramat soulignent que le règlement écrit est trop contraignant, et contient trop de règles. Ils ciblent un règlement trop précis, rendant la construction bien trop contraignantes et onéreuse. Un règlement qualifié de « bolchévique » par certains d'entre eux. Ils craignent que ce règlement empêche toutes constructions dans le futur, et la transmission de terrain dans les familles.

Monsieur GROUGEARD précise qu'il partage ce point de vue, il indique trouver le document trop contraignant et trop précis, et qu'il en a fait part lors des différentes réunions de la commission aménagement.

Madame RIUS indique que le règlement écrit et graphique a été examiné en collaboration avec les élus de CAUVALDOR au travers des différentes réunions (réunion plénière, régie et commissions aménagement). Le règlement reste toutefois à l'état de projet et donc modifiable, elle rappelle que son contenu a été défini et examiné avec les élus.

Des habitants de Couzou précise qu'ils sont propriétaires d'un « logis double » qui est en cours de classement par le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy. Ils soulignent que le Maire ne tient pas compte de cette protection dans les échanges qu'ils ont pu avoir.

Afin de pouvoir examiner la demande, et de pouvoir l'inscrire au registre, Monsieur ESTEBAN demande à ce qu'un courrier soit rédigé pour être transmis au service urbanisme de Cauvaldor. La demande sera examinée selon le même processus que les précédentes demandes adressées et enregistrées au registre du PLUI-H.

Un habitant indique qu'il faudrait que ces documents soient relus et validés avant d'être finalisés. Il souligne le cas du SCOT et des conclusions du rapport d'enquête publique qui n'auraient, à son sens, pas été prises en compte soit par erreur soit sciemment. Il invite l'assemblée à relire les conclusions du SCOT.

Madame RIUS précise qu'en matière de PLUI-H l'instance de validation reste CAUVALDOR, mais que le document nécessitera le « bon pour accord » du préfet pour le rendre applicable. Elle rappelle que la Communauté de Communes de CAUVALDOR possède plusieurs instances de validation, qui ont été impliquées dans l'élaboration du document. De plus, ces documents

4

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes du règlement écrit et des documents graphiques » – du 30 octobre au 12 novembre 2019

font également l'objet d'analyses de la part des différentes personnes publiques associées dont l'état qui a pu accompagner l'élaboration de ce projet. Le document reste entouré d'une structure juridique pour le protéger le temps de sa validation.

Monsieur GROUGEARD réitère son opinion sur le document. Il indique trouver ce règlement trop précis, trop complexe, et ayant la capacité de rendre toutes les constructions encadrées par celui-ci trop chères. Il indique que l'enjeu des communes est d'attirer une population jeune et donc de mettre à portée la construction, ce que le document ne permettrait pas. Selon son opinion, il restreindrait toutes construction dans une réglementation trop stricte.

Devant l'approbation de la salle, Madame RIUS rappelle que l'élaboration du document est comprise dans sa prestation, mais que les élus restent décideurs au cours des différentes instances de décisions. De plus, elle précise que les interlocuteurs privilégiés des habitants restent leurs élus qui pourront faire remonter les demandes et les interrogations.

Un habitant demande comment être informé de l'avancement, et si le document graphique est consultable avant la phase d'enquête publique.

Monsieur GROUGEARD indique que le site internet de CAUVALDOR met des documents à disposition. Il précise également que les élus des communes ont les documents à disposition. Les informations peuvent être données par CAUVALDOR mais aussi par les Mairies.

Madame RIUS indique qu'il est possible pour les habitants de solliciter leurs élus pour l'organisation de réunion publique autour du document graphique avant l'arrêt du projet. Les Maires ont la possibilité de réaliser ces réunions publiques s'ils le souhaitent.

Un habitant indique que l'information a été insuffisante, les affiches étaient trop petites et pas assez diffusées, et que malgré une élaboration en cours depuis 3 ans certains habitants apprennent que maintenant l'existence d'un tel projet.

Monsieur ESTEBAN indique que les informations sont consultables sur le site internet de la communauté de commune et qu'une diffusion par voie de presse a été faite. De plus les informations ont été transmises à l'ensemble des mairies qui sont intégrées et moteur dans la démarches.

Madame RIUS indique en exemple la commune d'Alvignac ayant communiqué en la matière.

Monsieur le Maire d'Alvignac présent dans la salle, précise qu'il a organisé dans sa commune, des réunions d'informations, des rendez-vous avec les habitants, et mis en place un courrier pour indiquer aux citoyens de rédiger leurs demandes et de les transmettre au service urbanisme de CAUVALDOR.

Un long débat est engagé sur la question de l'agriculture, à l'initiative des habitants, dont une habitante référente de la Chambre d'Agriculture, sur le secteur de Carluet. Ces habitants indiquent que les cartes sont incomplètes, et que certaines exploitations sont en zone naturelle.

Madame RIUS précise que 2 rencontres ont eu lieu avec la Chambre d'agriculture du Lot, sur ce sujet, dont une en septembre en présence des 3 référentes. Cet organisme a transmis des

5

fichiers sur la localisation des sièges d'exploitation et les projets portés par les agriculteurs. Ces fichiers ont été pris en compte pour bien délimiter les zones agricoles, mais 7 communes n'ont pas été renseignées. C'est ce que les habitants ont appelé « les zones blanches ». Elle précise que ce sujet sera analysé lors des rendez-vous avec les communes prévus jusqu'au 12 novembre, afin que les exploitations agricoles se retrouvent bien en zone A.

A l'issue des échanges, Monsieur GROUGEARD remercie les habitants pour cette séance qui a suscité de nombreux débats, propose aux habitants de CARLUCET et de GRAMAT de se rapprocher de leurs élus, et remercie Madame RIUS et Monsieur ESTEBAN d'avoir répondu aux questions des habitants.

Il clôt la séance à 20h50. Lors de la fin de séances, la question des identifications des exploitations et des modalités pour les agriculteurs d'indiquer les erreurs de zonages des surfaces exploitées auprès de leurs élus et auprès des services de CAUVALDOR fut abordée. Il fut indiqué qu'il était nécessaire de transmettre ces informations aux maires afin de pouvoir les intégrer dans le règlement graphique.

La séance fut close définitivement à 21h30.

6



REUNION PUBLIQUE DU 04 NOVEMBRE 2019

A SOUILLAC

NOMBRE DE PERSONNES PRESENTES : 10

Monsieur DAUBET introduit la séance en expliquant que le PLUIH est un document dont l'élaboration a été engagée il y a 3 ans, faisant suite au SCoT approuvé en février 2017. Il précise que c'est un document redoutable pour les collectivités territoriales et les usagers. Redoutable car il limite les libertés individuelles. Le droit du sol fonctionne ainsi : les zones constructibles et secteurs à enjeux sont regardés et étudiés en fonction des enjeux du territoire et des règles nationales. En effet, il rappelle que le PLUI-H est un document réglementaire, construit sur la base de dispositions législatives et de considérations techniques telles que la réduction de la consommation du foncier et la lutte contre le mitage. C'est un document réglementaire mais pas arbitraire. Le territoire de CAUVALDOR doit faire face à un enjeu démographique. Les Maires souhaitent développer leur commune tout en prenant en compte les formes urbaines dans les nouvelles constructions. Les élus ont élaboré un projet politique avec des orientations qui ont portées sur le logement, le tourisme, le monde agricole, etc.

Il précise que les maires sont inquiets de ne plus gérer les PLU mais l'élaboration de ce PLUI-H ne s'est pas faite sans les élus des communes. Ils ont été associés à la procédure parce qu'ils ont une connaissance fine du terrain et de leur territoire et ont pu, ainsi, apporter leur pierre à l'édifice.

Les grands principes du projet politique ont été travaillés à l'échelle du territoire mais le règlement et le zonage ont été faits à l'échelle parcellaire en associant les communes. De nombreux allers-retours avec les maires et leurs adjoints ont été faits et sont de nouveaux programmés pour peaufiner la dernière version. Lors des rendez-vous, les projets et les demandes des élus ont été intégrés s'ils prenaient en compte les orientations à l'échelle du territoire.

Les demandes des particuliers ont également été étudiées, une par une, de la manière suivante : étude de l'intérêt général, des réseaux, de la voirie, du secteur et de l'environnement notamment. Il a été fait abstraction du propriétaire et de l'intérêt particulier. Les techniciens ne décident pas tout seul des demandes qui pouvaient être intégrées ou pas. Il y a une vision politique dans l'analyse et chaque demande a été vue et débattue avec la commune concernée.

Le PLUI-H est un document très opérationnel et très complet. Il peut aller dans le détail des zones naturelles pour autoriser certains types de constructions, comme les extensions des maisons d'habitation ou les annexes liées aux activités professionnelles.

Le document sera soumis à débat avec les personnes publiques associées qui ont également leur mot à dire sur le document.

Un habitant intervient en citant le risque inondation notamment des courbes cizi et la carte des aléas qui ne correspond pas toujours à la réalité de terrain. Il cite l'exemple d'un terrain qui est plus élevé que la cote de référence mais qui est en zone inondable sur le document.

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes du règlement écrit et des documents graphiques » – du 30 octobre au 12 novembre 2019

7



Monsieur DAUBET précise que ce sujet est complexe et relève de la compétence de l'Etat. Les courbes cizi s'imposent aux documents d'urbanisme et malheureusement, CAUVALDOR n'est pas maître d'ouvrage de ces études. Sur la Dordogne, le risque inondable est important et le PPRI est en cours de révision. Les services de l'Etat ont déjà précisé à CAUVALDOR que le niveau de référence des crues allait être augmenté par rapport à aujourd'hui. Monsieur DAUBET précise que CAUVALDOR a signé une convention avec le CEPRI (Centre européen de prévention des risques d'inondation) afin de bénéficier d'une ingénierie permettant de discuter, d'argumenter sur les éléments de méthode et de faire une contre-expertise sur les éléments techniques qui seront fournis.

Monsieur DAUBET poursuit son introduction en mettant en évidence que le règlement écrit et graphique est organisé en plans de secteurs, selon les entités paysagères du territoire de CAUVALDOR. Il y a un règlement écrit unique mais constitué d'une partie spécifique par entité paysagère portant sur les caractéristiques, urbaines, architecturales et paysagères. Deux avantages sont précisés :

- le premier concerne la réflexion par groupes de communes sur les règles écrites,
- le second concerne l'évolution du document PLUIH par plan de secteurs. Il met en évidence la souplesse de cette méthode.

Un habitant s'interroge sur les avis de l'ABF dans les périmètres des Monuments Historiques, à savoir s'ils sont consultatifs.

Monsieur JAUFFRED indique que l'ABF (Architecte des bâtiments de France) doit être consulté si la parcelle se situe dans un périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique. S'il se situe en covisibilité, l'avis sera conforme. Dans les autres cas, l'avis est consultatif.

Monsieur JAUFFRED précise qu'un travail est actuellement en cours avec l'ABF et le CAUE (Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) pour mettre en cohérence les périmètres. Il s'agit des PDA (Périmètre des Abords) : la modification des périmètres permettra d'intégrer des secteurs à forts enjeux non couverts aujourd'hui et de supprimer ceux ne présentant pas d'intérêts patrimoniaux.

Monsieur DAUBET précise que l'architecture locale est très fragile.

En matière de patrimoine, CAUVALDOR souhaite fixer dans le PLUIH des règles précises permettant de le sauvegarder et de le mettre en valeur. Il cite le cas de sa commune de FLOIRAC, pour laquelle un éco-barry est en cours de réalisation avec un cahier des charges architecturales et paysagères permettant de réaliser des opérations de construction de grande qualité.

Madame LIN-WEE-KUAN, Chargée de Mission PLUI-H à CAUVALDOR met en évidence la montée en gamme en matière de prescriptions architecturales notamment dans les centres-bourgs et dans les hameaux afin que les nouvelles constructions soient conformes au bâti traditionnel que ce soit sur les gabarits ou les toitures.

Un habitant demande s'il est possible de définir des zones constructibles en zone naturelle. Madame RIUS explique les STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée) en zone naturelle. Elle précise que CAUVALDOR dispose de quelques secteurs et qu'il est nécessaire de justifier le caractère exceptionnel de ces zones.

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes du règlement écrit et des documents graphiques » – du 30 octobre au 12 novembre 2019

8

Un habitant de MONTVALENT a fait une demande de classement de sa parcelle en secteur de hameau. Son terrain est classé aujourd'hui en zone AU et va basculer en zone agricole. Les élus n'ont pas donné suite à sa demande de constructibilité et la personne demande pourquoi.

Madame RIUS précise que des réunions de travail sont en cours avec toutes les communes jusqu'à mi-novembre. Le classement en secteur de hameau ne peut se faire que s'il s'agit d'un secteur construit, présentant des caractéristiques patrimoniales spécifiques. Le cas de cet habitant ne semble pas entrer dans ce cas de figure. Il s'agit plutôt d'une urbanisation linéaire, qu'il s'agit de stopper dans les nouveaux documents d'urbanisme.

Monsieur DAUBET souligne que les choix techniques ont des conséquences sur les projets et donc sur le territoire. Toutes les demandes des particuliers ont bien été étudiées une par une mais toutes n'ont pas été prises en compte. De nombreuses zones constructibles ont été supprimées. Monsieur DAUBET rappelle le contexte de réduction de la consommation foncière. Le PLU d'hier n'est pas le PLU d'aujourd'hui. De plus, le PLUI de CAUVALDOR vaut Programme Local de l'Habitat. Par conséquent, la commune de MONTVALENT a un volume de logements à produire qu'elle répartit sur son territoire à travers la densification de certaines zones. De plus, Monsieur DAUBET précise qu'en zone naturelle et agricole, les maisons d'habitation pourront faire des extensions et des annexes.

Monsieur JAUFFRED complète les propos en précisant que l'objectif du PLUI-H est de renforcer et densifier les hameaux. Les constructions en linéaire qui viendraient faire la connexion entre les hameaux n'est pas la priorité du PLUI-H. Il rappelle qu'une enquête publique sera organisée après l'arrêt du projet de PLUIH par le Conseil communautaire de CAUVALDOR et après le délai de consultation des personnes publiques associées fixé à 3 mois. Les habitants pourront alors écrire leurs remarques, rencontrer le commissaire-enquêteur qui donnera également son avis sur toutes les demandes formulées.

Un habitant de CREYSSE demande si des extensions sont possibles en zone Nh et la différence avec les zones à urbaniser. Il explique qu'il est propriétaire d'une zone AU et d'une maison à proximité de la zone qui se situait en zone Nh et se demande si cette zone va être maintenue.

Pour les zones à urbaniser, il s'agit de secteurs à équiper pour lesquels des orientations sont fixées dans les O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Le choix des zones AU est fait en fonction des secteurs à enjeux. Sur la commune de CREYSSE, deux zones AU ont été maintenues. Il est impossible de préciser à ce stade quel secteur précis a été défini car les documents de travail ne sont pas figés. Pour sa maison d'habitation, il est rappelé, dans le cas où il n'est pas situé dans une zone U, qu'il pourra tout de même faire une extension ainsi qu'une annexe.

A l'issue des échanges, Monsieur DAUBET remercie les participants et clôt la séance à 21h.

9

REUNION PUBLIQUE DU 06 NOVEMBRE 2019

A SAINT-CERE

NOMBRE DE PERSONNES PRESENTES : 55

Madame MARTIGNAC accueille les participants et les remercie d'être aussi nombreux. Elle rappelle l'état d'avancement du PLUIH et l'intérêt des réunions publiques pour connaître les avis des habitants.

Monsieur DAUBET introduit la séance en précisant que le PLUIH est fait pour encadrer le droit à bâtir. Les règles fixées dans le document permettent d'orienter les projets de constructions dans le respect de l'architecture locale et des paysages.

Il rappelle que les choix sont faits dans le respect du droit et des lois, et de réflexions techniques.

Il précise qu'une part importante des décisions relève des communes car les choix politiques ont été fixés dans le SCoT, en termes d'accueil de la population, la construction de logements, la dynamique économique à impulser, l'avenir de l'agriculture et du tourisme.

Dans le cadre de la concertation, il rappelle que toutes les demandes des habitants ont été étudiées par les services de CAUVALDOR en fonction de l'intérêt général et non de l'intérêt particulier. Il invite la population à adresser leur requête à CAUVALDOR et à la réitérer au besoin lors de l'enquête publique.

Il souligne que le PLUI est d'une part très complexe dans son élaboration et d'autre part, il relève qu'il y a beaucoup de subtilités.

Tout au long de la présentation, les habitants posent des questions.

Un habitant demande des précisions sur le classement en Are (Agricole Réciprocité), et le champ des possibles dans cette zone et si un gestionnaire va en assurer la gestion.

Madame RIUS indique qu'aucun organisme gestionnaire n'est sollicité pour la gestion de la zone Are. Cette zone est encadrée par des dispositions définies dans le règlement écrit, afin d'interdire les nouveaux bâtiments d'élevage, et se prémunir des conflits éventuels entre les différents usages. Ce périmètre de réciprocité permet de sauvegarder à la fois le monde agricole et les zones urbaines.

Monsieur JAUFFRED précise que cette zone met en place une impossibilité à construire des bâtiments générant un périmètre de réciprocité, sur la base de la réglementation déjà existante. Cette règle permet de limiter les impacts de potentiels bâtiments d'élevage qui pourraient s'implanter dans une proximité trop importante d'une zone urbanisée. Ils bloqueraient ainsi la construction de nouveaux logements dans une zone constructible urbanisée ou à urbaniser.

Monsieur DAUBET fait lecture de ce qu'il est possible de faire dans ces secteurs. Il précise ainsi que des bâtiments agricoles sont possibles dans la zone Are, à l'exception des bâtiments d'élevage. Toutefois il sera possible pour les bâtiments d'élevage existant de réaliser une extension dans la limite de 30% afin de ne pas bloquer les activités existantes. Il précise que la complexité du règlement permet d'intégrer des projets et les spécificités du territoire.

10



Un habitant demande comment se superpose la Trame Verte et Bleue (TVB) sur le règlement graphique.

Madame RIUS indique qu'il s'agit de réservoirs de biodiversité ou de continuité écologique et que ces espaces sont matérialisés soit par une trame surfacique, soit linéaire. Elle complète en précisant que le PLUIH a affiné, à une autre échelle, la TVB du SCoT, complétée également sur le Causse de Martel qui était non renseigné dans le SCoT.

Un habitant demande si des secteurs dédiés à la production d'énergies renouvelables ont été prévus.

Madame RIUS indique que les projets connus ont été classés dans une zone dédiée Naturelle Energie Renouvelable (Ner). Mais qu'un autre document en cours d'élaboration viendra encadrer les futurs prochains de cet ordre.

Monsieur DAUBET précise que l'élaboration du PLUI-H est accompagné d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) déjà engagé. Imposé par la législation, ce document comprendra lui aussi une phase de concertation lors de laquelle les projets seront examinés. Il permettra de lister plus précisément des secteurs et des projets en lien avec les opérateurs et les porteurs de projet et ainsi de les sélectionner.

Madame RIUS précise qu'aujourd'hui qu'en matière de procédures de production d'énergie renouvelable, les territoires ne sont pas encore équipés. Le législateur permet de déterminer des projets avec des déclarations de projet valant mise en compatibilité du PLUI-H en démontrant la nature d'intérêt général.

Un habitant indique que l'intérêt général se limite aux désaccords avec les intérêts généraux de la Zone Naturel Protégé.

Un habitant pose la question des effets de la zone Are sur les objectifs de densification de l'habitat.

Monsieur JAUFFRED indique que les zones Are étaient à l'origine des zones Agricoles, leurs changements de nomenclature ne changent par la destination de la zone.

Monsieur DAUBET précise que l'on définit en premier lieu l'enveloppe urbaine, mais on planifie la densification.

Cette dernière question clôt la présentation pour laisser la place aux questions de l'auditoire.

Un habitant demande si la récupération des eaux de pluies sera obligatoire, et si des gabarits de récupérateurs d'eau seront fixés dans le règlement.

Madame RIUS indique que l'obligation de mise en place de récupérateur est insérée dans le règlement écrit mais qu'aucune indication de dimensionnement n'a été insérée pour le moment.

11

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes du règlement écrit et des documents graphiques » – du 30 octobre au 12 novembre 2019



Des habitants demandent si les règlements graphiques seront mis à disposition du public et à quel moment.

Monsieur DAUBET indique que le document sera mis à disposition des citoyens mais que le document est encore à l'état d'étude. Il fait l'objet d'une analyse conjointe des communes et des services au moment des réunions publiques afin de d'apporter d'ultimes corrections aux projets. Il précise que les Maires auront la possibilité, s'ils le désirent, de présenter les documents du PLUI-H à l'occasion de réunions publiques communes.

Un habitant demande si les communes ont pour obligation de présenter les documents avant l'arrêt du projet.

Monsieur DAUBET précise que le choix a été laissé aux communes, mais qu'il est encore temps d'intégrer des modifications dans la finalisation du document. Il invite donc l'assemblée à faire parvenir aux maires leurs demandes qui les transmettra aux services de CAUVALDOR.

Un habitant indique que la délibération prise par CAUVALDOR sur la concertation stipule que des permanences se tiendront dans les pôles territoriaux avant l'arrêt de projet.

Monsieur DAUBET répond que les modalités de concertation doivent être réalisées, mais qu'aucune date n'a été fixée pour l'heure. Ces permanences seront organisées dans le mois qui précède l'arrêt du projet de PLUIH. L'intégration des dernières modifications réalisées lors des différentes réunions avec les communes dans le document graphique et la finalisation du règlement écrit conditionneront les dates de ces permanences.

Monsieur JAUFFRED indique que la délibération précise qu'il s'agira d'une présentation générale dont le contenu sera identique aux réunions publiques. Les zonages ne seront présentés uniquement si les communes le souhaitent.

Un habitant demande quelles seront les informations communiquées, et qu'il soit précisé que la mise à disposition du document graphique par les communes ne sera pas systématique. Certaines communes montreront le projet de zonage d'autres non.

Monsieur DAUBET indique que l'on ne peut imposer aux maires une méthodologie, mais il précise qu'il a fortement encouragé les maires à entreprendre cette démarche. Il précise que les communes peuvent communiquer sur les documents en cours d'élaboration. Il indique également que le registre des demandes des particuliers est toujours ouvert et que plus de 600 courriers ont été reçus et analysés par les services de CAUVALDOR et les communes.

Un habitant demande si le projet de la cité de la mode et des arts créatifs est pris en compte par le PLUIH. Il signale qu'il y a eu beaucoup de contestations à Brive, à Sarlat, et sur le territoire de CAUVALDOR.

Monsieur DAUBET indique que ce secteur de projet est bien pris en compte. Les études complémentaires en cours sont intégrées dans les dispositions du PLUI-H considérant la zone comme à urbaniser. Il rappelle que ce projet privé ne cristallise pas toutes les études, la commune de Souillac est concernée par un projet de bourg-centre visant à redynamiser son

12

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes du règlement écrit et des documents graphiques » – du 30 octobre au 12 novembre 2019



territoire. L'ensemble est travaillé dans la cohérence. Il précise également que si les contestations étaient nombreuses au début, les acquisitions du foncier nécessaires au projet se sont faites à l'amiable.

Un élu demande s'il n'y aura qu'un seul commissaire enquêteur pour l'enquête publique, et comment seront intégrées les remarques et les questions à la fin.

Monsieur DAUBET précise qu'il y aura une commission d'enquête et donc plusieurs commissaires enquêteurs. Des permanences auront lieu dans les communes.

Monsieur JAUFFRED précise que l'organisation sera élaborée avec le Tribunal administratif comme pour toutes les enquêtes publiques de documents d'urbanisme. A minima ils effectueront des permanences dans les pôles, mais qu'une permanence par commune est d'ores et déjà envisagée.

Un habitant demande comment l'annonce de ces permanences sera réalisée.

Monsieur JAUFFRED indique que les annonces seront diffusées par le biais du site internet de CAUVALDOR, par voie de presse ainsi que par les communes.

Un habitant demande si les réseaux d'eaux naturelles sont pris en compte dans le PLUI-H, notamment concernant les problématiques des ruisseaux et des écoulements pour abreuver les animaux.

Monsieur JAUFFRED précise que cette gestion est réalisée par la préfecture, mais que cette problématique est prise en compte dans le règlement graphique du PLUI-H et les dispositions du règlement écrit.

Monsieur DAUBET remercie les participants et clôt la séance à 20h35.

13

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes du règlement écrit et des documents graphiques » – du 30 octobre au 12 novembre 2019



REUNION PUBLIQUE DU 12 NOVEMBRE 2019

A VAYRAC

NOMBRE DE PERSONNES PRESENTES : 6

Monsieur DAUBET introduit la séance en précisant le cadre dans lequel CAUVALDOR mène la procédure d'élaboration du PLUIH. Il s'agit de produire un document réglementaire permettant d'encadrer le droit à bâtir.

Il rappelle les grands enjeux du territoire : démographique, économique, environnemental et paysager. Il dit que le PLUIH est un véritable levier pour limiter le mitage, l'artificialisation des sols, ...

C'est un document qui ne se fait pas de façon arbitraire mais qui s'appuie sur des éléments tangibles : le cadre législatif, les documents supérieurs qui s'imposent, les considérations techniques qui viennent infléchir les considérations politiques.

Il souligne que CAUVALDOR poursuit l'intérêt général. Il met aussi en évidence la prise de conscience sur les façons de fonctionner et de faire, qui évoluent dans le temps et avec l'expérience.

Il précise la phase de travail en cours avec les 77 communes : recueillir leur avis sur les documents, analyser les demandes des habitants (600 reçues et traitées), intégrer les évolutions du PLUI avec l'expertise des services et du groupement en charge du PLUIH.

A la suite de l'introduction de Monsieur DAUBET, un habitant indique et regrette une communication trop peu importante expliquant le manque de présence à cette réunion publique.

Monsieur DAUBET précise que ces réunions sont destinées à entendre toutes les remarques qu'elles soient d'ordre générale ou particulière. Sur la communication, il regrette qu'elle eut été trop insuffisante, il indique toutefois que les informations ont été transmises aux maires, et que les réunions ont accueilli plus de personnes dans les précédentes réunions de pôle. Des efforts importants ont été fait en matière de communication, mais il conçoit qu'il est toujours regrettable que le projet ne fût pas plus partagé, et qu'il ne le sera jamais assez en matière d'urbanisme et vue l'importance de ce document. Il regrette devant les affluences des réunions publiques et l'analyse des différentes remarques inscrites au registre que les remarques portent plus sur les intérêts particuliers que sur l'intérêt général et le projet de territoire.

Un habitant demande si la future déviation de Betaille est prise en compte dans le règlement. Monsieur DAUBET indique que certains projets font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), et que dans ce cas ils ne nécessitent pas de périmètre d'étude dans le PLUI-H. Les projets de déviations sont souvent à l'état d'étude plus ou moins avancées. Afin de tenir compte de leurs futures emprises, le document intègre des périmètres d'études dans l'objectif de préserver des secteurs pour les futures implantations.

Madame RIUS précise que les secteurs correspondent à des faisceaux larges basés sur le principe de préconisation afin qu'aucune construction ne puisse se réaliser, et donnant ainsi

14

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes du règlement écrit et des documents graphiques » – du 30 octobre au 12 novembre 2019



une information précise aux propriétaires du foncier concerné par l'emprise. Si le projet se réalise, le faisceau sera retiré. Elle rappelle que le document est élaboré en collaboration avec les personnes publiques associées (PPA), et que cela implique l'intégration de ces objectifs.

La présentation débute, réalisée par Madame RIUS. Au cours de celle-ci, l'auditoire fut invité par Monsieur DAUBET à poser des questions.

Un élu de STRENQUELS précise que la cohérence dans l'élaboration du document est nécessaire mais peut se révéler complexe en période pré-électorale surtout dans une logique de changement importante vis-à-vis des communes munies de carte communale ou seulement régis par le règlement national d'urbanisme.

Madame RIUS indique que l'élaboration du document d'urbanisme se doit de respecter les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) opposable ; ces objectifs s'inscrivent dans la production de logement, le réinvestissement de logements vacant et une limitation et réduction des surfaces constructibles en vue de limiter l'étalement urbain et supprimer le mitage. Il y a donc un nécessaire besoin de cohérence de l'ensemble des documents.

Un habitant demande si les entités paysagères et leurs compositions seront mises à l'enquête publique et pourront être modifiées.

Monsieur JAUFFRED précise que ce qui est réalisé sera consultable lors des réunions publiques. Le règlement est encore à l'étude, mais il pourra être consulté lors des réunions publiques organisées par les mairies qui le souhaitent et lors de l'enquête publique où l'intégralité du projet sera alors présentée.

Monsieur DAUBET indique que le règlement est soumis aux communes qui transmettent leurs remarques et leurs corrections ou améliorations. Si le document était mis à la consultation en l'état il serait générateur de confusions et d'incompréhensions. Concernant le zonage il précise que certaines communes ont souhaité présenter le document lors de réunions publiques. Il indique également avoir informé les Maires de l'intérêt de réunions publiques à l'échelle de chaque commune. Une lettre a été envoyée à toutes les communes.

Madame RIUS rappelle que la compétence reste encore du ressort du Maire. A l'échelle de la commune des concertations citoyennes peuvent être organisées pour la phase d'étude. L'objectif des réunions publiques n'est pas d'aborder le zonage précis par commune, mais de pouvoir exposer la structure du document, et les éléments généraux de réglementations que contient les dispositions du règlement.

La présentation s'achève pour laisser la place à un temps entièrement dédié aux questions de l'auditoire.

Un habitant demande si une zone naturelle peut-elle devenir une zone urbaine, et s'il est possible de construire dans une zone naturelle.

Madame RIUS répond qu'il est possible de construire en zone N selon les dispositions du règlement. Les zones U et N possèdent des destinations particulières différenciées. La zone U

15

PLUi-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes du règlement écrit et des documents graphiques » – du 30 octobre au 12 novembre 2019



correspond à une zone urbaine, la zone N naturelle ne pourra accueillir une destination urbaine.

Un habitant demande si une veille pourrait être mise en place pour chaque projet d'élevage, et sur les projets particuliers.

Monsieur JAUFFRED indique que sur les bâtiments d'élevage, c'est la réglementation de l'Etat qui prend le relais et oblige à remplir un formulaire de déclaration pour demander l'autorisation.

Un habitant souhaite que l'on soit exigeant en la matière.

Madame RIUS indique qu'une zone a été créée justement à cette effet : la zone Agriculture Réciprocité (Are). Elle interdit toutes constructions nouvelles d'élevage mais autorise les exploitations existantes à réaliser 30% d'extension afin de ne pas les bloquer.

Un habitant s'interroge sur le règlement écrit qui semble très contraignant et demande comment ces règles vont être appliquées et suivies.

Il s'interroge sur les contraintes imposées par le règlement écrit, en matière de création de logement et vis-à-vis des précédents règlements notamment des cartes communales.

Monsieur DAUBET met en évidence le travail de consensus entre les élus, les longs débats et les allers/retours sur les documents entre les communes et les services. Il indique qu'il y a une nécessité de réalité du territoire entre la volonté de laisser la possibilité de construire sous une certaine liberté et encadrer la construction compte tenu des enjeux touristiques du territoire.

Il indique que les personnes qui viennent sur le territoire le trouvent beau pour son architecture et son paysage et que les élus souhaitent conserver cela. La valorisation des petits villages et du patrimoine existant passe par un règlement qui permet d'équilibrer les intérêts publics et particuliers. C'est une recherche d'un juste milieu. Il indique qu'un bon règlement ce n'est pas seulement celui qui encadre ce qui est fait, mais c'est celui qui rend facile l'instruction. Il précise qu'aux prémices de l'élaboration du règlement écrit, il a demandé de prendre en exemple les cinq meilleurs règlements de CAUVALDOR comme base de travail pour l'élaboration du PLUi-H. Il rappelle qu'il ne faut pas empêcher les projets, mais les encadrer.

Madame RIUS ajoute que le coût de la construction est une vraie question, mais qu'il y a le souhait de répondre aux enjeux du territoire. En revanche les zones UC, adaptées à des morphologies pavillonnaires, auront des prescriptions différentes. Elle précise qu'il est toutefois nécessaire de fixer un cadre.

Un habitant ouvre un débat sur le constat qu'il fait du territoire. Il indique alors que la société Andros et d'autres industries peinent à recruter du personnel à haute qualification. Une difficulté qui serait due à des offres de logements qui ne sont pas adaptées aux attentes de cette population issue de territoire plus urbain et habituée à des niveaux d'équipement, de service et des typologies de logement différents. Il précise que les temps de trajet domicile

16

PLUi-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes du règlement écrit et des documents graphiques » – du 30 octobre au 12 novembre 2019



travail excédant les 30 minutes de trajets ne correspondent pas à aux attentes d'une population plus jeune.

Monsieur DAUBET salue cette remarque, et indique par la suite que c'est justement l'objectif du PLUI_H et des études « bourg centres » menées en parallèle. Ces études visent à planifier la densification du bourg et à diversifier l'offre de logements, et renforcer les services et l'offre commerciales. Une démarche qui va à l'encontre des pratiques antérieures.

L'habitant précise qu'attirer les populations est une très bonne chose, et préserver les paysages aussi, mais il met en doute la volonté des populations plus jeunes d'habiter dans les petites communes, en citant l'exemple de l'Ecobarri à Floirac.

Monsieur DAUBET, également maire de la commune de FLOIRAC, indique que le projet de PLUI-H permettra de réduire les surfaces constructibles sur le territoire de la commune. Il fait remarquer qu'une diminution correspondant aux deux tiers des droits à construire permis par la carte communale opposable (7 ha à 1,7 ha) a été réalisée. Il indique que si la demande est présente pour les maisons construites dans l'exemple cité, l'objectif et de reporter l'offre de logements sur Martel, véritable polarité du territoire de CAUVALDOR.

L'habitant conclut son propos sur la nécessité de concentrer les actions sur les pôles, qui sont les seuls en capacité de développer les niveaux de confort recherchés. Il précise que les morphologies urbaines et de logements basés sur de grands terrains, correspondent à des modes de vies anciens et qui ne conviennent pas aux populations que le territoire souhaite accueillir.

Madame RIUS indique qu'il est à ce titre nécessaire, afin de répondre aux besoins des différents types de familles, de produire une plus grande mixité de logements notamment dans les polarités plus à mêmes d'accueillir le deuxième emploi d'une cellule familiale. Elle conclut en précisant que le PLUI-H vise à guider les constructions pour correspondre à ces principes.

Monsieur DAUBET précise que le PLUIH cherche à équilibrer les choses et met en évidence que le travail sur le foncier permet ce rééquilibrage. Ce n'est pas la même démarche sur les polarités ou les communes du maillage villageois. Il salue la qualité de l'échange qui a mis en avant un point de vue contemporain sur le territoire.

Monsieur DAUBET remercie les participants et clôt la séance à 20h40.



PLUi-H
Synthèse des réunions publiques
*Les grands principes : orientations
d'aménagement et de programmation
(O.A.P.)*

| Date | Heure | Lieu | Salle |
|---------------------------------|-------|------------|----------------------|
| Mardi 08 octobre 2019 | 18h30 | Vayrac | Foyer Rural - Cinéma |
| Mercredi 09 octobre 2019 | 18h30 | Saint-Céré | Auditorium |
| Mercredi 16 octobre 2019 | 18h30 | Gramat | Salle de l'Horloge |
| Mercredi 23 octobre 2019 | 18h30 | Souillac | Salle du Bellay |



REUNION PUBLIQUE DU 08 OCTOBRE 2019

A VAYRAC

NOMBRE DE PERSONNES PRESENTES : 12

Monsieur DAUBET introduit la séance en rappelant les objectifs fixés par la Communauté de Communes CAUVALDOR : construction d'un projet commun rassemblant les 77 communes (79 communes dont 4 ont fusionné en 2 communes nouvelles) de CAUVALDOR et mettre en place un document d'urbanisme traduisant l'intérêt général.

Il donne la parole à Madame RIUS du cabinet CEFUAM mandataire du groupement en charge du PLUIH.

Il présente ses services dont le rôle est d'être au plus près des communes, pour mener à bien cette élaboration du PLUIH.

La présentation de la séance consiste à détailler une des pièces du PLUIH, que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le document est joint en annexe de la présente synthèse.

Un habitant demande si dans les zones A ou N des constructions sont possibles ?

Le bureau d'étude indique que les zones A et N auront des constructibilités très limitées. Les agrandissements, ainsi que les extensions seront limités aux dispositions de la zone.

Monsieur DAUBET précise que les zones A pourront accueillir des logements de fonctions mais en nombre limités. Ces zones n'ont pas pour vocation d'accueillir des habitations. Il a toutefois été intégré, afin de pouvoir répondre à l'usage des citoyens, la possibilité de construire une extension dédiée pour le démarrage d'une activité artisanale. Le règlement comprend donc des dispositions encadrant ces extensions.

Un habitant demande si les exploitations agricoles ont été prises en compte dans l'élaboration du zonage ? Et si les changements de destinations sont possibles ?

Le bureau d'étude indique qu'un travail de recensement a été réalisé en collaboration avec les communes et les services de la chambre d'agriculture. Les granges ayant vocation à changer de destination ont ainsi fait l'objet d'un recensement. La chambre d'agriculture du Lot a transmis aux services de CAUVALDOR des données cartographiques indiquant la position des exploitations et des projets à venir. Ces éléments ont été intégrés aux documents graphiques : les exploitations et les projets des agriculteurs ont bien été pris en compte, soit par la mise en place d'une zone A soit par un zonage adapté au projet.

Un habitant demande comment il lui est possible de savoir s'il est concerné par une OAP ?

Le bureau d'étude indique que le règlement graphique comporte également un zonage AU et des contours pour identifier les OAP(s). Chaque parcelle comprise dans ces secteurs sera concernée par les dispositions réglementaires de la zone, et par les dispositions propres à l'OAP. Ces dernières comprennent des éléments de préservation de continuités vertes (ex : des bocage), des indications sur les futures voiries, sur le nombre et les types de logement ainsi que sur les espaces publics à créer.



Ces prescriptions visent à encourager ou obliger aux bonnes pratiques :

- Les prescriptions de projet afin de promouvoir la qualité urbaine,
- Les encouragements aux développements d'une approche durable et à l'utilisation d'énergie renouvelable,
- Et à la mise en place d'un urbanisme contrôlé par des schémas d'aménagements.

Certaines OAPs ont été conçues particulièrement pour les centres bourgs patrimoniaux afin d'avoir des règles d'ensemble sur la préservation et la réparation du patrimoine bâti.

Un habitant demande pourquoi dans les OAP, on impose une règle pour le sens du faitage ?

Monsieur DAUBET rejoint son point de vue en disant que construire une maison est très compliqué, il précise que les règles d'implantation permettent une certaine cohérence des nouvelles constructions par rapport au bâti existant.

Monsieur JAUFFRED, Directeur Général Adjoint de la Gestion de l'Espace de CAUVALDOR indique qu'il s'agit d'un rapport de compatibilité et qu'en fonction des projets, la règle sur le sens des faitages peut être adaptée aux diverses situations. Il souligne l'intérêt de pouvoir « reproduire la forme urbaine ».

Un habitant demande pourquoi on fige les constructions ?

Monsieur DAUBET précise qu'il s'agit de fixer des critères, notamment pour des raisons d'harmonisation, d'aspect global.

Les règles sont adaptées au contexte local, elles ne sont pas partout fixées de la même façon. Il y a dans les OAPs une recherche de juste milieu entre les adaptations aux contraintes d'exposition et le maintien de l'harmonie existante.

Un habitant dit qu'il est très important de fixer des règles sur les matériaux, la topographie, l'aspect extérieur.

Monsieur DAUBET dit que c'est justement le rôle des OAP. Il complète en disant que le règlement écrit élaboré par secteur géographique permet d'adapter les règles au contexte.

Il relève qu'une règle architecturale est très subjective, elle reste à l'appréciation de chacun. Il dit également qu'il faut laisser de la liberté à ceux qui veulent construire, dans le respect des caractéristiques de l'existant afin de le préserver.

Le bureau d'étude précise que la prise en compte de la qualité des matériaux et des abords fut un principe fort de la conception du règlement. Il comprend pour chaque entité paysagère des dispositions précises.

Monsieur DAUBET précise que ces dispositions sont établies également suivant les secteurs. Le bureau d'étude indique que chaque règlement comprend un cadre de référence établi en collaboration avec les services de CAUVALDOR pour accompagner l'application de la règle dans les spécificités des sites.

Monsieur BARRIERE, élu de Vayrac et membre de la Régie communautaire dit qu'il y a un travail concret avec les communes sur le plan de zonage et le règlement écrit. Il dit également que les habitants et les élus ont la connaissance des bâtiments existants et que la notion d'harmonisation s'apprécie au regard des différents contextes.

Il précise que le PLUIH pourra être modifié, à l'issue de l'enquête publique, sur quelques points mais pas sur le fond.

3



Monsieur DAUBET précise quelques points de procédures et notamment les réunions de concertation qui permettent de débattre des sujets, des réunions avec les élus des communes pour travailler à l'échelle des parcelles, les réunions avec les organismes extérieurs qui sont des partenaires associés à la démarche d'élaboration. Il met aussi en évidence le travail du groupement et des services de CAUVALDOR comme force de propositions.

Un habitant pose la question de la possibilité de « desserrer » les dispositions en matière de PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations) ? Un débat est engagé sur le PPRI, l'OAP Dordogne, et les règles qui s'imposent.

Monsieur BARRIERE précise que le PPRI est une servitude d'utilité publique dont les règles s'imposent au document d'urbanisme. Sa mise en révision devrait permettre de revoir le niveau de contraintes au regard de l'utilisation des sols et de l'aménagement des secteurs concernés.

Monsieur JAUFFRED indique que l'OAP Dordogne permet, dans le cadre du PLUIH, de cibler les 45 secteurs des 19 communes concernées et de fixer des recommandations et des prescriptions qui seront utiles par la suite avec les travaux de révision du PPRI. Il s'agit d'anticiper la future élaboration du document de prévention des risques d'inondation par la mise en place de dispositions réglementaires dans l'OAP Dordogne. L'objectif est donc d'anticiper le renouvellement de ce futur document de prévention ainsi que la reconquête des berges de la rivière.

Monsieur DAUBET se dit très attentif au sujet et il précise qu'une convention a été signée entre CAUVALDOR et le CEPRI (Centre européen de prévention des risques d'inondation) pour disposer de retours d'expériences et d'une ingénierie technique permettant un travail qualitatif avec l'Etat sur cette question du risque inondation.

Un habitant pose la question de la programmation de l'enquête publique ?

Monsieur JAUFFRED précise qu'elle est programmée pour le deuxième semestre 2020.

Monsieur DAUBET conclut en remerciant les participants de leur présence, en donnant les éléments de calendrier de l'approbation du PLUIH en 2020, et clôt la séance à 20h30.

4

REUNION PUBLIQUE DU 09 OCTOBRE 2019

A SAINT-CERE

NOMBRE DE PERSONNES PRESENTES : 23

Monsieur LUCAS, élu de Saint-Céré et membre de la Régie communautaire, accueille les personnes présentes en rappelant le contexte d'élaboration du PLUIH.

Monsieur DAUBET introduit la séance en précisant que le PLUIH est un document qui va couvrir tout le territoire. Il vient encadrer l'acte de construire et vient restreindre les libertés individuelles. Cette restriction répond à plusieurs objectifs et notamment ceux relatifs à la réduction de la consommation du foncier, la préservation des terres agricoles, la lutte contre l'étalement et le mitage et la préservation de l'environnement. Monsieur DAUBET précise comment les choix ont été opérés dans l'élaboration du PLUI-H :

- En premier lieu, il y a le cadre réglementaire c'est à dire la loi qui oblige de mener une réflexion sur la réduction de la consommation du foncier ; puis, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), qui fixe le cadre plus précisément et les grands principes à respecter.
- En second lieu, il y a les techniciens (bureaux d'études et techniciens de CAUVALDOR) qui conseillent les élus sur les choix techniques pouvant être proposés et portant notamment sur les objectifs précités.
- Ensuite, viennent les élus des communes qui ont été associés à la procédure. A ce titre, ils ont émis leur avis et ont proposé leurs projets / secteurs à enjeux qui ont été étudiés puis intégrés dès lors qu'ils étaient compatibles avec les objectifs poursuivis.
- En dernier lieu, le projet sera soumis aux personnes publiques associées pour avis et contrôle du document.

Il précise que cette élaboration reflète le travail autour d'un pouvoir partagé.

Il insiste sur l'intérêt général d'une telle démarche, et de la vision à long terme pour le territoire.

Il donne la parole à Madame RIUS pour la présentation du document relatif aux OAP. (Présentation jointe en annexe de la présente synthèse).

Des élus présents dans la salle demandent si les communes pourront redéfinir le zonage ?

Monsieur DAUBET précise que les communes seront reçues une nouvelle fois jusqu'à mi-novembre pour vérifier les éléments de zonage, les OAP, et le règlement écrit.

Monsieur le Maire de Saint-Vincent du Pendis souhaiterait organiser une réunion publique sur sa commune.

Monsieur DAUBET répond que les communes vont finaliser les documents du PLUIH et donneront leur avis. Une réunion publique peut être organisée par et dans les communes qui le souhaitent et pourront être accompagnée par un agent de CAUVALDOR si les élus en font la demande.

Un élu se dit préoccupé par le calendrier de réalisation du PLUIH.

Monsieur DAUBET précise que le projet de PLUIH devrait être finalisé en décembre 2019, arrêté avant les élections municipales et approuvé en 2020.

Un habitant demande quelles sont les obligations de concertation dans les communes ?

Monsieur DAUBET répond que les obligations en matière de concertation sont fixées par la délibération prise par CAUVALDOR au début de la procédure d'élaboration du PLUIH. Les obligations sont au niveau de CAUVALDOR qui est le maître d'ouvrage de cette procédure.

Une habitante demande comment être informée ?

Monsieur DAUBET précise que CAUVALDOR dispose d'un site internet avec une rubrique dédiée au PLUIH, qu'un bulletin donne régulièrement des informations, que les services de Cauvaldor ou lui-même, reçoivent les habitants qui sollicitent un rendez-vous.

Monsieur LUCAS met en évidence que dans ce document, CAUVALDOR ne part pas de rien. Il y a eu l'élaboration du SCoT approuvé en 2018 qui fixe un cap en matière d'évolution du territoire et des secteurs de projet. Il rappelle que l'équipe continue le travail qui a défini les objectifs en matière de politiques publiques.

Une habitante s'interroge sur le projet du lac de Tolerme.

Monsieur DAUBET précise qu'il se situe sur le territoire du Grand-Figeac qui devra mettre en compatibilité ses documents d'urbanisme pour la mise en œuvre du projet. Monsieur DAUBET présente les grandes lignes du projet et les répercussions économiques sur le territoire de CAUVALDOR.

Une habitante s'interroge sur le projet de voie verte.

Monsieur DAUBET présente l'intérêt du projet qui est travaillé en collaboration avec le Conseil Départemental et d'autres collectivités. Un syndicat mixte est en cours de création pour définir les projets d'itinéraires et l'acquisition des terrains notamment. Les collectivités concernées devront valider le projet par délibération. A l'heure actuelle, aucun emplacement réservé n'est inscrit dans le PLUIH car le projet n'est pas terminé.

Une habitante interroge Monsieur DAUBET sur les équipements publics et notamment les piscines d'hiver.

Monsieur DAUBET met en évidence les 4 piscines à rénover sur le territoire. Il rappelle qu'une réflexion avec les élus a été menée pour la création d'une piscine intercommunale couverte. Cependant, le coût d'entretien était si conséquent que ce choix n'a pas été retenu. Le choix s'est porté pour la réalisation d'une piscine nordique qui permettrait d'élargir la saisonnalité.

Une habitante interroge Monsieur DAUBET sur les Unités Touristiques Nouvelles (UTN) et le tourisme d'affaire mentionnés dans le PADD.

S'agissant des UTN, celles-ci sont obligatoires sur les communes couvertes par la loi Montagne. Elles doivent être mentionnées dans le PADD et faire l'objet d'une OAP spécifique. Sur le territoire de CAUVALDOR, il n'y a pas d'UTN prévue.

S'agissant du tourisme d'affaires, l'objectif est de développer des structures pour accueillir les professionnels qui se déplacent pour un séminaire, de capter leurs déplacements pour en faire bénéficier le territoire.

Une habitante s'interroge sur la protection du patrimoine tel que les murets, les chemins qui sont caractéristiques de notre territoire.

Monsieur DAUBET rappelle que ces éléments sont localisés sur le plan de zonage. Ce repérage n'est pas exhaustif et concerne tous les éléments qui ont été noté sur l'application « géolocalisons ». Sont donc repérés sur le plan de zonage le patrimoine vernaculaire, les vues à préserver et tout autre élément ayant un intérêt patrimonial.

Il est demandé de manière plus précise quelle protection a été mise sur les murets en pierre sèche. Sur ce point, il est rappelé le règlement écrit où il est d'ores et déjà intégré une règle sur la protection des murets qui sont caractéristiques de notre territoire.

Un débat s'instaure sur la démolition des murets en pierre et du petit patrimoine plus largement. Il est rappelé les pouvoirs de police du maire en cas de réalisation de travaux non déclarés et la saisine possible du Procureur de la République dans les cas d'illégalité constatée.

Une association de protection de l'environnement et du patrimoine demande à ce que le règlement du PLUi-H aille plus loin dans la protection des murets afin d'interdire la démolition des murets existants le long des GR et PR.

Monsieur DAUBET se dit favorable à cette prescription.

Un long échange a lieu avec le projet de « cité de la mode et des arts créatifs » à Souillac.

Monsieur DAUBET décline les éléments de programmation : atelier de créateurs, école de formation, gastronomie, école de formation en cuisine adossé au lycée hôtelier de Souillac, projet d'hébergement touristique. 30 immeubles devraient être achetés notamment rue de la Halle, et près de 2000 emplois créés.

Une habitante demande que des recommandations soient faites sur l'environnement, dans le règlement.

Madame RIUS répond que le règlement prévoit une série de règles en faveur du développement durable portant notamment sur les éléments suivants : plantations d'essences locales, utilisation de matériaux perméables, pourcentage fixé pour les espaces de pleine terre et préservation de l'environnement existant.

Un habitant demande quelles sont les mesures prises pour lutter contre le changement climatique et le déficit en eau ?

Monsieur DAUBET répond que de nombreuses dispositions sont fixées en matière environnementales : récupérateur d'eau qui sera obligatoire pour toute nouvelle construction, artificialisation des sols, transparence hydraulique, libre écoulement des eaux, etc.

Au terme des débats, Monsieur DAUBET remercie les participants et clôt la séance à 21h.

REUNION PUBLIQUE DU 23 OCTOBRE 2019

A SOUILLAC

NOMBRE DE PERSONNES PRESENTES : 25

Monsieur DAUBET introduit la séance en rappelant que le PLUIH vient encadrer l'utilisation et l'occupation des sols du territoire. Il dit que le PLUIH est un document réglementaire et non pas « arbitraire ». C'est-à-dire qu'il s'appuie sur des principes réels, un cadre législatif, des connaissances techniques et des choix politiques. Les choix politiques sont faits au regard de ce qui existe.

Il précise que ce document dont les études ont été engagées en 2016 résulte d'un travail partenarial entre les services, les organismes, les prestataires, et les communes. C'est le résultat d'un travail de collaboration et de concertation.

Au terme de la présentation (jointe en annexe), développée par Madame RIUS, **un habitant demande si les règles imposées dans le PLUIH intègrent les mesures pour réaliser des bâtiments à énergie positive.**

Le bureau d'étude précise qu'il n'y a pas de traduction dans la règles, mais que le document écrit comprend des encouragements en la matière, afin d'inciter aux bonnes pratiques de constructions.

Monsieur DAUBET précise qu'il s'agit d'un choix, mais que les communes et CAUVALDOR étaient favorables à la construction de bâtiments à énergie positive. Toutefois il précise que la Réglementation Thermique 2012, et celle à venir (RT 2020), constituent déjà une contrainte importante supérieure à la réglementation mise en place dans le PLUIH. Ainsi, l'instauration de règles supérieures à la RT dans le PLUIH rendrait les constructions trop contraignantes et onéreuses. Des obligations en matière de développement durable ont cependant été mises en place. Par exemple, il sera obligatoire que toutes constructions neuves soient dotées de système de récupération des eaux de pluie.

Monsieur JAUFFRED précise que le cadre réglementaire du PLUIH n'impose pas un cadre précis pour les bâtiments à énergie positive mais incite à se diriger en ce sens.

Madame RIUS précise que des recommandations sont faites en matière d'énergies renouvelables et que des dispositions ont été rédigées pour introduire l'obligation à un pourcentage de sol de pleine terre afin de permettre les infiltrations des eaux de pluies. Des obligations ont également été mises en place en matière de revêtement de sol pour des aires de stationnement afin d'utiliser exclusivement des revêtements poreux. Elle souligne que pour les bâtiments à énergie positive des efforts pourront être faits sur les équipements publics, par exemple.

Un habitant pose la question de la possibilité de mettre en place une obligation pour les constructions neuves afin qu'elles soient à énergie positive.

Monsieur JAUFFRED répond qu'on ne peut imposer une réglementation supplémentaire à la RT 2012 ou au droit de l'urbanisme. Il indique que cela poserait un problème de discrimination vis-à-vis d'autres territoires. Il est seulement possible d'avoir un positionnement sur des bâtiments publics.

Le bureau d'étude précise que le règlement comprend des règles, mais que tout ne peut pas être réglementé. Des éléments concernant les apports en énergies renouvelables ont



progressivement intégré les règlements d'urbanisme, qui évoluent vers leur prise en compte toujours plus importantes. En la matière, il s'agit aujourd'hui tout d'abord d'un engagement de la collectivité.

Un habitant souligne le fait qu'il est exceptionnel d'informer les habitants sur le PLUIH. Il expose que les annonces ont été insuffisantes. Les habitants pourraient être avertis par mail ou sur téléphone portable. Il émet ensuite des doutes sur les problématiques des arbitrages que comporte la création d'un règlement d'urbanisme et plus particulièrement d'un zonage, et sur d'éventuelles collusions dues à des postures mêlant juges et parties prenantes. L'habitant ancre son raisonnement sur les choix d'ouverture à la concertation pour le PLUIH et le déroulement du SCOT. Il estime que les conclusions du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique du SCOT ne sont pas cohérentes vis-à-vis des éléments exposés dans le rapport d'enquête.

Monsieur DAUBET précise que le rôle et l'objectif de l'intercommunalité était justement de limiter tout risque de conflit d'intérêt ou de collusion. De plus, il expose les difficultés en matière de concertation considérant le nombre de communes, la répartition des habitants de CAUVALDOR et son vaste territoire qui sera couvert par un unique document. L'information de l'ensemble des habitants se révèle donc être un enjeu des prochaines étapes de la procédure du PLUI-H.

Il précise que le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) a été engagé et qu'en matière de concertation, les dispositifs prendront en compte les expériences des procédures précédentes. En conséquence CAUVALDOR mettra en place « des écoutes citoyennes », et prévoit de se déplacer dans les communes pour écouter les habitants. Il s'agira d'établir une meilleure méthode de travail.

Un autre habitant s'exprime sur la concertation, en déplorant que les sites internet des communes concernées n'aient pas affiché les dates des réunions publiques et qu'il serait préférable de transmettre un courrier ou réaliser des opérations de phoning. Monsieur DAUBET indique que les formes de publicités seront à revoir.

Un habitant pose la question du degré de prérogative des communes dans le cadre de l'élaboration d'un projet de règlement intercommunal et des espaces de liberté qu'ils pourraient subsister dans l'application du règlement.

Monsieur DAUBET indique que les communes sont force de proposition. Le bureau d'étude et les services proposent un filtre, mais les communes restent en amont des propositions de développement du territoire. Les communes gardent des espaces de liberté. Le PLUI-H donne de grands choix techniques, et des grands principes communs aux territoires. Mais les communes conservent les décisions en matière de constructibilité des parcelles dans le cadre établi.

Le bureau d'étude précise que lors de l'élaboration des règlements écrits et graphiques, les communes ont été consultées une à une individuellement, afin d'engager une élaboration conjointe de conception des secteurs couverts par les zonages, et des options d'aménagement notamment des zones à urbaniser, AU. Madame RIUS précise que de nouvelles rencontres avec les communes sont en cours concomitamment à la période des réunions publiques, afin de corriger et de finaliser le document pour son arrêt.

9

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes : orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » – du 08 octobre au 23 novembre 2019



Monsieur DAUBET précise que dans le cadre du PLUIH les communes et plus particulièrement les conseils municipaux vont être consultés afin d'approuver le PLUI-H.

Il souligne également que les dernières réunions avec les communes, auront également pour objectif de traiter de nombreuses demandes des habitants qui ont été adressées aux communes et à CAUVALDOR. Elles sont examinées par les services de CAUVALDOR et pour chacune d'entre elles un courrier en réponse est envoyé. Plus de 480 demandes ont été traitées et examinées et des avis techniques ont été émis. Certains avis seront défavorables, mais Monsieur DAUBET invite les demandeurs à renouveler leurs demandes lors de la phase d'enquête publique.

Un habitant pose la question de la possibilité d'invoquer un médiateur indépendant, ou de solliciter une instance particulière, pour signaler des infractions aux règles, si ce n'est aux défenseurs des droits ?

Monsieur DAUBET rappelle le cadre formel de l'enquête publique. Il indique également que le Parc National Régional des Causses du Quercy est également une instance qui peut être sollicitée, mais il souligne que ce dernier est déjà intégré à l'élaboration du document en tant que personne publique associée.

Monsieur DAUBET conclut la réunion publique en indiquant que la complexité du document est tout d'abord un gage d'intelligence, mais également de souplesse car il décline à la fois des souplesses et des possibilités d'extension notamment pour les constructions existantes en zones naturelle et agricole, et pour certains usages dans le territoire. Il évoqua ainsi les possibilités qu'offrent un PLUI en comparaison des règlements que possèdent actuellement les communes régies par le RNU (Règlement National de l'Urbanisme) ou des cartes communales. Il explicita son propos en citant l'exemple des extensions en zones A et N.

Monsieur DAUBET remercie les participants et clôt la séance à 20h.

10

PLUI-H CAUVALDOR - Synthèse des 4 réunions publiques « Les grands principes : orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » – du 08 octobre au 23 novembre 2019

REUNION PUBLIQUE DU 30 OCTOBRE 2019

A GRAMAT

NOMBRE DE PERSONNES PRESENTES / 45

Monsieur JAUFFRED introduit la séance en présentant le cadre du PLUI-H. Il rappelle les étapes et le contenu du document d'urbanisme.

Monsieur DAUBET complète les propos en précisant que le PLUIH est un document réglementaire qui va couvrir tout le territoire. Il vient poser un cadre qui peut être vu comme une contrainte sur les libertés individuelles. Or, ce n'est pas un document arbitraire, il est fondé sur des règles nationales définies par la loi, ainsi que sur des règles territoriales imposées par le SCOT. Monsieur DAUBET précise comment les choix ont été opérés dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H :

- En premier lieu, il y a le cadre réglementaire c'est à dire la loi qui oblige de mener une réflexion sur la réduction de la consommation du foncier ; puis, le Schéma de cohérence territoriale, SCOT, qui fixe le cadre plus précisément et les grands principes à respecter.
- En second lieu, il y a les techniciens (bureaux d'études et techniciens de CAUVALDOR) qui conseillent les élus sur les choix techniques pouvant être proposés et portant notamment sur les objectifs précités.
- Ensuite, viennent les élus des communes qui ont été associés à la procédure. A ce titre, ils ont émis leur avis et ont proposé leurs projets / secteurs à enjeux qui ont été étudiés puis intégrés dès lors qu'ils étaient compatibles avec les objectifs poursuivis.
- En dernier lieu, le projet sera soumis aux personnes publiques associées pour avis et contrôle du document.

Il précise que cette élaboration reflète le travail autour d'un pouvoir partagé.

Un habitant s'interroge sur la taille des parcelles dans les OAP.

Monsieur JAUFFRED rappelle les densités préconisées dans le SCOT et reprises dans le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUI-H à savoir :

- Pour les polarités : 10 logements / ha ;
- Pour les pôles d'équilibre : 8 logements / ha ;
- Pour les pôles de proximité : 7 logements / ha ;
- Pour le Maillage villageois : 6 logements / ha.

Les OAP indiquent un nombre de logement qui respecte cette densité. Le nombre de logement pourra être adapté à la marge en fonction des projets. Les OAP permettent également d'imposer les typologies d'habitat à savoir logement individuel, groupé ou collectif. Ces propositions rentrent dans le cadre du volet habitat du PLUI-H. Elles sont adaptées au contexte, c'est-à-dire à la commune et au tissu urbain environnant.

11

Une personne demande s'il est possible d'acquérir tous les lots d'un lotissement afin de construire uniquement une maison et conserver les autres lots en espaces verts.

Monsieur JAUFFRED précise que cela est possible à condition que le lotissement n'impose pas à l'acheteur des lots de construire dans un délai imposé. Il rappelle également que l'OAP est là pour venir encadrer le projet. La maison individuelle devra donc être construite sur un seul lot afin de ne pas contraindre les évolutions futures de la zone. Par ailleurs, il rappelle que le conseil communautaire a la possibilité de mettre en place la taxe sur les terrains constructibles et non bâtis afin de lutter contre la rétention foncière.

Une personne demande qui élabore le PLUI-H ?

Monsieur DAUBET rappelle l'élaboration partagée du document : élus communautaires, élus communaux, techniciens, bureaux d'études et personnes publiques associées. Il précise que cette étude était soumise à une procédure de marché public qui a nécessité la rédaction d'un cahier des charges, d'une consultation et de la sélection du candidat retenu.

Le bureau d'études sélectionné est un groupement de bureaux d'étude composés de CEFUAM, mandataire, Geostudio géographes et urbanistes, CAPLA, architecte, ENEIS spécialisé dans l'habitat et ECTARE spécialisé dans l'environnement.

Un particulier demande si un terrain peut être déclassé en zone N ou A ?

Il est précisé que tous les terrains sont remis en question. L'objectif du PLUI-H est de réduire la consommation du foncier et de préserver les terres agricoles. Par conséquent, certains terrains constructibles et certaines zones AU vont basculer en zone A ou N. Il n'est plus possible de faire de la rétention foncière pour conserver le potentiel constructible du terrain. Les terrains constructibles sont ceux qui vont effectivement être construits dans les 5 prochaines années.

De plus, il est rappelé les grands principes qui régissent la définition d'une zone constructible :

- Dents creuses ou proximité immédiate du bourg ;
- Présence des réseaux à proximité ;
- Prise en compte de l'environnement : protection de certaines espèces, protection des zones humides
- Etc.

Par ailleurs, certains secteurs de hameaux ont également été basculés en zone A et N. Monsieur DAUBET complète les propos en précisant que les maisons d'habitation en zone A ou N pourront faire l'objet d'une extension et d'une construction d'une annexe et d'une piscine. Elles ne sont pas figées et pourront évoluer dans le temps.

Les zones A ou N ont évolué par rapport aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) actuels. En effet, elles se sont complexifiées pour anticiper tous les cas. Monsieur DAUBET cite l'exemple d'un artisan qui souhaite s'installer en zone A ou N. Les techniciens de l'urbanisme souhaiteraient que tous les artisans aillent s'installer dans les zones d'activité. Or, sur un territoire rural, un artisan débute souvent sa carrière dans son garage ; il n'acquiert pas immédiatement un local dans une zone d'activités. C'est pourquoi une règle spécifique sur ce cas a été insérée dans le règlement du PLUI-H à savoir : « L'extension ou la construction des annexes à l'habitation, hébergeant une activité professionnelle accessoire et compatible avec l'habitat dans la limite de 90 m² d'emprise au sol, est autorisée. »

12



Un habitant s'interroge sur la concertation afin de savoir quand les particuliers pourront venir consulter le projet et demander des modifications.

Il est précisé que le public a la possibilité d'envoyer un courrier à la mairie ou à la communauté de communes CAUVALDOR pour être annexé au registre du PLUi-H. Chaque demande a été étudiée techniquement une par une afin de voir, en rendez-vous avec la commune, si elle pouvait être intégrée au projet ou pas.

De plus, les particuliers ont la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique afin qu'il vérifie si son terrain est constructible, qu'il explique son projet et qu'il demande la modification du PLUi-H au commissaire enquêteur au besoin.

Une personne demande s'il y a eu des visites de terrains et si les agriculteurs ont été rencontrés afin d'éviter les erreurs de zonage.

Il est précisé qu'il y a bien eu des enquêtes de terrain réalisées sur les communes par le bureau d'étude. Cependant, Monsieur DAUBET précise que ces dernières sont insuffisantes. C'est pourquoi, il a été primordial d'associer les communes lors de l'élaboration de ce PLUi-H car elles ont la connaissance du terrain. S'agissant des agriculteurs, la chambre de l'agriculture a organisé des réunions de secteur afin de faire remonter tous les projets des agriculteurs pour une meilleure prise en compte dans le document d'urbanisme.

Un habitant s'interroge sur les granges, à savoir est-ce que celles-ci sont figées ou est-ce qu'il est possible de les rénover ?

Monsieur DAUBET rappelle que les granges pourront être rénovées et transformées en habitation. Pour cela, il faut qu'elles soient ciblées sur le règlement graphique. Il est précisé que ce travail de repérage s'est fait avec la commune et complété par les demandes de particulier. Pour être transformées, ces granges doivent être desservies par les réseaux.

Monsieur DAUBET remercie les participants et clôt la séance à 21h

Compte-rendu réunion publique PLUI-H
Mercredi 28 juin 2023 - 20h00
Gramat

Monsieur ROUSSILHES introduit la réunion en commençant par remercier la population pour leur présence à cette réunion publique et ensuite par la présentation des agents de la collectivité et du bureau d'études CAIRN Territoires, Christophe PRUNET, qui accompagne CAUVALDOR sur le travail d'élaboration du PLUI-H.

Ensuite, M. ROUSSILHES présente le planning de la procédure (arrêté à l'automne 2023 / Approbation automne 2024), ainsi que les objectifs de consommation foncière à atteindre en prenant comme base le chiffre de consommation foncière des dix dernières années.

Christophe PRUNET commence par évoquer le fait que la procédure d'élaboration du PLUI-H s'étire et qu'il est nécessaire de remettre à jour les documents du PLU, en intégrant les nouvelles législations (loi climat & résilience, nouvelles prises de compétences de l'intercommunalité...). La 1ère version du document était trop ambitieuse quand on les compare avec la réalité et les chiffres actuels de la population par exemple. Actuellement, on constate une baisse de population d'environ 500 habitants, vieillissement de la population et solde migratoire ne compense plus le solde naturel.

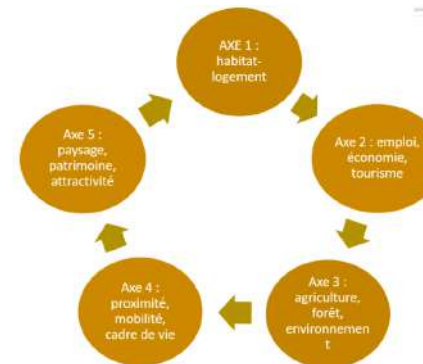
Présentation du support et prise de parole du public autour de plusieurs thématiques :

- Les documents du PLUI-h : Il est précisé que les données de diagnostic seront mises à jour avant l'arrêt. L'ambition première sera de redynamiser le territoire, en le rendant attractif, en facilitant l'emploi, et en ayant une offre de logements adaptés et variés...

Christophe PRUNET explique en détail les objectifs de consommation foncière des Espaces Naturels et Agricoles et Forestiers à atteindre. L'objectif étant de limiter la consommation de ces espaces non urbanisés. L'une des clés pour limiter la consommation de ces espaces reste la densification. L'objectif de ce PLUI-H sera d'atteindre environ 30 à 50% de nouvelles constructions en densification.

M. ROUSSILHES profite de ces explications pour énoncer l'avancée du travail de révision du SRADET en cours de révision, qui à sa propre méthode de calcul (300ha de consommés sur les 10 dernières années) -> ce qui donne un objectif pour les 10 prochaines années de 150 ha pour le territoire.

- Rappel des 5 axes du PADD :



- Participation des citoyens au projet : Des registres de concertation sont à disposition pour y déposer des requêtes, il est aussi possible d'écrire à la Communauté de Communes pour évoquer son projet, et de participer aux réunions publiques...
- Les habitations en zone agricole/naturelle : Pourquoi certaines habitations diffuses ont été classées en zone agricole ou naturelle ? Parce que la construction se situe en dehors de toute autre construction et ne répond pas aux critères de classement en zone urbaine. Néanmoins, il faut noter que les habitations classées en zone A ou N pourront faire l'objet d'une extension ou de travaux d'aménagement. Seules les divisions parcellaires seront interdites.
 - Périmètre de réciprocité en zone agricole : comment la faire cohabiter avec l'habitat située à proximité. Lorsque le périmètre de réciprocité existe, toute nouvelle construction est interdite.
- Comment applique-t-on la Loi ? Le PLUI-H doit être compatible et/ou en conformité avec les documents supras (type SRADET, SCOT...). Comment cela se passe dans les autres Départements ? Par exemple, dans l'Aveyron, un PLUI a été approuvé avec zéro zone A Urbaniser.
- Les Energies Renouvelables et le PLUI-H : Est-ce que les projets de panneaux photovoltaïques (PPV) comptent dans le bilan de la consommation foncière ? Le Sénat demande actuellement à l'Etat de prendre en compte cette question générale pour que les projets dépendant de l'Etat ne soient pas comptés, idem pour les projets du Département, et ceux de la Région. Question sur les antennes relais : peut-on les bloquer pour qu'elles ne poussent pas sans être maîtrisées. C'est difficile de bloquer ces projets, car les dossiers sont instruits par l'Etat, l'idéal serait que chaque projet de nouvelle antenne soit en amont travailler avec le fournisseur, la Commune et CAUVALDOR.
- Position de l'Etat quant à la réhabilitation des logements existants : Des outils seront mis en place pour tenter de résorber la vacance des logements (taux très importants).

Compte-rendu réunion publique PLUI-H
Jeudi 29 juin 2023 - 18h00
Bretenoux

Monsieur ROUSSILHES introduit la réunion en commençant par remercier la population pour leur présence à cette réunion publique et ensuite par la présentation des agents de la collectivité et du bureau d'études CAIRN Territoires, Christophe PRUNET, qui accompagne CAUVALDOR sur le travail d'élaboration du PLUI-H.

Ensuite, M. ROUSSILHES présente le planning de la procédure (arrêt à l'automne 2023 / Approbation automne 2024), ainsi que les objectifs de consommation foncière à atteindre en prenant comme base le chiffre de consommation foncière des dix dernières années.

Christophe PRUNET commence par évoquer le fait que la procédure d'élaboration du PLUI-H s'étire et qu'il est nécessaire de remettre à jour les documents du PLU, en intégrant les nouvelles législations (loi climat & résilience, nouvelles prises de compétences de l'intercommunalité...). La 1ère version du document était trop ambitieuse quand on les compare avec la réalité et les chiffres actuels de la population par exemple. Actuellement, on constate une baisse de population d'environ 500 habitants, vieillissement de la population et solde migratoire ne compense plus le solde naturel.

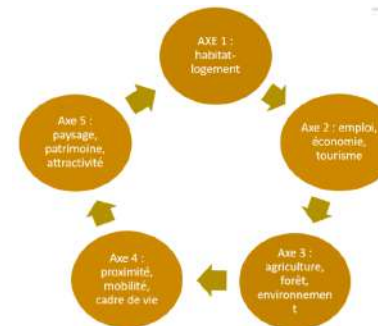
Présentation du support et prise de parole du public autour de plusieurs thématiques :

- Les documents du PLUI-h : Il est précisé que les données de diagnostic seront mises à jour avant l'arrêt. L'ambition première sera de redynamiser le territoire, en le rendant attractif, en facilitant l'emploi, et en ayant une offre de logements adaptés et variés...

Christophe PRUNET explique en détail les objectifs de consommation foncière des Espaces Naturels et Agricoles et Forestiers à atteindre = 300ha. L'objectif étant de limiter la consommation de ces espaces non urbanisés. L'une des clés pour limiter la consommation de ces espaces reste la densification. L'objectif de ce PLUI-H sera d'atteindre environ 30 à 50% de nouvelles constructions en densification.

M. ROUSSILHES profite de ces explications pour énoncer l'avancée du travail de révision du SRADDET en cours de révision, qui à sa propre méthode de calcul (300ha de consommés sur les 10 dernières années) -> ce qui donne un objectif pour les 10 prochaines années de 150 ha pour le territoire.

- Rappel des 5 axes du PADD :



- Les ressources :

- Domaine forestier : très important sur le territoire, avec une forte préservation des espaces forestiers. Que peut le PLUIH pour les protéger. Il existe des outils de protection dans le PLUI-H tel que l'EBC (Espace boisé classé) qui permet de classer une parcelle boisée en EBC pour le protéger. Cet outil peut également être utilisé dans le cadre d'une parcelle non boisée que l'on souhaite voir reboiser. Le défrichement, sur ces parcelles protégées, est soumis à déclaration préalable.
- La gestion des eaux pluviales : on s'aperçoit que l'eau devient rare, qu'est-il prévu pour favoriser sa préservation ? Le règlement du PLUI va fixer des règles pour récupérer et gérer les eaux pluviales à la parcelle
- Ambiances paysagères : Une OAP thématique va être intégrée au projet de PLUI sur les thèmes du paysage, du patrimoine et de l'habitat
- La performance énergétique des bâtiments : en favorisant dans le règlement écrit l'utilisation des matériaux biosourcés, l'orientation du bâtiment...

- Logements vacants :

Le PLUIH peut-il répondre à la problématique des logements vacants et les frais que génèrent une réhabilitation. Une politique de l'habitat est définie et le PLUI vaut Plan Local de l'Habitat. Le volet Habitat du PLUI est développé en mettant des outils et des objectifs à atteindre, notamment pour tenter de résorber la vacance des logements (taux très importants sur le territoire).

L'identification de bâtiments (granges...) peuvent être identifiés au PLUI pour autoriser leurs réhabilitations.

- Suite de la procédure du PLUI-H :

L'arrêt du dossier de PLUI-H est envisagé d'ici la fin 2023, et une approbation à l'automne 2024. L'enquête publique destinée à mettre à disposition du public le document de PLUI est envisagée au printemps 2024.

Compte-rendu réunion publique PLUI-H
Jeudi 22 juin 2023 - 18h00
Saint Denis-lès-Martel

Monsieur ROUSSILHES introduit la réunion en commençant par remercier la population pour leur présence à cette réunion publique et ensuite par la présentation des agents de la collectivité et du bureau d'études CAIRN Territoires, Christophe PRUNET, qui accompagne CAUVALDOR sur le travail d'élaboration du PLUI-H.

Ensuite, M. ROUSSILHES présente le planning de la procédure (arrêté à l'automne 2023 / Approbation automne 2024), ainsi que les objectifs de consommation foncière à atteindre en prenant comme base le chiffre de consommation foncière des dix dernières années.

Christophe PRUNET commence par évoquer le fait que la procédure d'élaboration du PLUI-H s'étire et qu'il est nécessaire de remettre à jour les documents du PLU, en intégrant les nouvelles législations (loi climat & résilience, nouvelles prises de compétences de l'intercommunalité...). La 1ère version du document était trop ambitieuse quand on les compare avec la réalité et les chiffres actuels de la population par exemple. Actuellement, on constate une baisse de population d'environ 500 habitants, vieillissement de la population et solde migratoire ne compense plus le solde naturel.

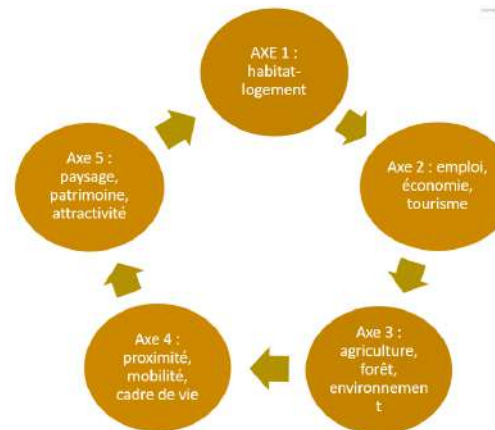
Présentation du support et prise de parole du public autour de plusieurs thématiques :

- Les documents du PLUI-h : Il est précisé que les données du diagnostic seront mises à jour avant l'arrêté. L'ambition première sera de redynamiser le territoire, en le rendant attractif, en facilitant l'emploi, et en ayant une offre de logements adaptés et variés...

Christophe PRUNET explique en détail les objectifs de consommation foncière des Espaces Naturels et Agricoles et Forestiers à atteindre. L'objectif étant de limiter la consommation de ces espaces non urbanisés. L'une des clés pour limiter la consommation de ces espaces reste la densification. L'objectif de ce PLUI-H sera d'atteindre environ 30 à 50% de nouvelles constructions en densification.

M. ROUSSILHES profite de ces explications pour énoncer l'avancée du travail de révision du SRADDET en cours de révision, qui à sa propre méthode de calcul (300ha de consommés sur les 10 dernières années) -> ce qui donne un objectif pour les 10 prochaines années de 150 ha pour le territoire.

- Rappel des 5 axes du PADD :



- Participation des citoyens au projet : Des registres de concertation sont à disposition pour y déposer des requêtes, il est aussi possible d'écrire à la Communauté de Communes pour évoquer son projet, et de participer aux réunions publiques...
- Rétention foncière : Terrain en zone non constructible : Le problème, c'est que le territoire crée de l'emploi mais a des difficultés de loger cette population. Le public s'interroge sur le fait que des terrains ont été retirés de la zone constructible, alors qu'on manque de logements. Il est évoqué aussi l'application d'une OAP qui rend les aménagements obligatoires, type voirie, trop contraignants et onéreux.
- La zone agricole : Pourcentage d'exploitations agricoles très importantes sur le territoire -> Enjeu fort du territoire. Les agriculteurs seront-ils contactés pour savoir s'ils ont des terrains disponibles à la construction ? non, ils sont consultés dans le cadre de leurs projets agricoles et son évolution, mais pas pour savoir s'ils souhaitent avoir des terrains constructibles. La population intéressée par le projet de PLUI-H peut se rendre à l'enquête publique et discuter avec le commissaire enquêteur qui sera désigné pour discuter de ses projets. Le document sera également en ligne (site internet de CAUVALDOR à minima) pour en prendre connaissance.
- Comment applique-t-on la Loi ? Le PLUI-H doit être compatible et/ou en conformité avec les documents supras (type SRADDET, SCOT...).
- Les Energies Renouvelables et le PLUI-H : Est-ce que les projets de panneaux photovoltaïques (PPV) comptent dans le bilan de la consommation foncière ? Le Sénat demande actuellement à l'Etat de prendre en compte cette question générale pour que les projets dépendant de l'Etat ne soient pas comptés, idem pour les projets du Département, et ceux de la Région.

Question sur les antennes relais : peut-on les bloquer pour qu'elles ne poussent pas sans être maîtriser. C'est difficile de bloquer ces projets, car les dossiers sont instruits par l'Etat, l'idéal serait que chaque projet de nouvelle antenne soit en amont travailler avec le fournisseur, la Commune et CAUVALDOR.

- **Position de l'Etat quant à la réhabilitation des logements existants :**
Des outils seront mis en place pour tenter de résorber la vacance des logements (taux très importants).



Compte-rendu réunion publique PLUI-H

Jeudi 22 juin 2023 - 20h00

Souillac

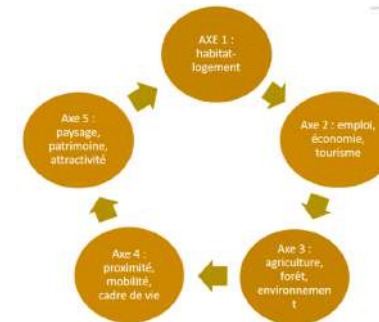
Monsieur ROUSSILHES introduit la réunion en commençant par remercier la population pour leur présence à cette réunion publique et ensuite par la présentation des agents de la collectivité et du bureau d'études CAIRN Territoires, Christophe PRUNET, qui accompagne CAUVALDOR sur le travail d'élaboration du PLUI-H.

Ensuite, M. ROUSSILHES présente le planning de la procédure (arrêt à l'automne 2023 / Approbation automne 2024), ainsi que les objectifs de consommation foncière à atteindre en prenant comme base le chiffre de consommation foncière des dix dernières années.

Christophe PRUNET commence par évoquer le fait que la procédure d'élaboration du PLUI-H s'étire et qu'il est nécessaire de remettre à jour les documents du PLU, en intégrant les nouvelles législations (loi climat & résilience, nouvelles prises de compétences de l'intercommunalité...). La 1ere version du document était trop ambitieuse quand on les compare avec la réalité et les chiffres actuels de la population par exemple. Actuellement, on constate une baisse de population d'environ 500 habitants, vieillissement de la population et solde migratoire ne compense plus le solde naturel.

Présentation du support et prise de parole du public autour de plusieurs thématiques :

- Les documents du PLUI-h : Rappel des 5 axes du PADD :



- Cadre de vie : qu'en est-il de l'intégration des projets énergies renouvelables (ENR) type panneaux photovoltaïques (PPV), agri-voltaïsme... ?

Le PLUIH peut et va prendre en compte l'implantation des ENR sur le territoire. La population fait remarquer que l'installation de PPV sont de prime abord des projets louables mais qu'il ne faut pas les autoriser sans réflexion (surtout ne pas prendre en exemple l'Espagne qui a implanté des PPV sur des centaines d'hectares). Il faudrait aussi que ces projets ne se fassent pas sur des surfaces boisées, et aussi proposer d'interdire le déboisement. Ces projets sont légitimes sur des friches mais pas pour dénaturer les ENAF.

Pour rappel, CAUVALDOR a prescrit un PCAET et souhaite le finaliser. Ce document fixe des directives en matière d'environnement, d'énergies, de climat...

- Association ETINCELLE demande s'il existe une politique volontariste dans le document pour imposer le PPV en toitures. Une personne du public présente son Association « Etincelle » sur Souillac qui œuvre en faveur de l'installation des PPV en toiture, et tente de récupérer des surfaces de toitures sur la Ville pour uniquement faire de l'auto-consommation. Cette association souhaiterait favoriser les projets de PV en toiture pour inciter les propriétaires à en installer.
- Logement vacant : Le document pourra-t-il obliger les propriétaires de logements vacants à vendre et/ou à réhabiliter leurs logements vides. Pour rappel, un logement est considéré comme vacant s'il est vide depuis 1 an.

- Instruction ADS :

CU positif : Quid des CU en vigueur le seront-ils encore une fois le PLUI approuvé ?

STECAL : Va-t-on favoriser le STECAL ? Outil qui permet de répondre à la ruralité. Cet outil est utilisé de manière limitée et à caractère exceptionnel

Quel est l'intérêt d'un recul des constructions par rapport aux voies publiques ?
Que va-t-il se passer pour les habitations qui seront en zone A ou N ? Elles

- Bâtiments agricoles loin des réseaux : comment vont se passer la réhabilitation lorsqu'on est loin des réseaux ? Le bâti doit être identifié au PLUIH. Inciter à l'habitat alternatif (pas de raccordement...). Après ce sera l'autorisation d'urbanisme (permis de construire) qui permettra de confirmer ou non la possibilité de réhabilitation ou non.



Compte-rendu réunion publique PLUI-H

Mercredi 28 juin 2023 - 18h00

Saint-Céré

Monsieur ROUSSILHES introduit la réunion en commençant par remercier la population pour leur présence à cette réunion publique et ensuite par la présentation des agents de la collectivité et du bureau d'études CAIRN Territoires, Christophe PRUNET, qui accompagne CAUVALDOR sur le travail d'élaboration du PLUI-H.

Ensuite, M. ROUSSILHES présente le planning de la procédure (arrêt à l'automne 2023 / Approbation automne 2024), ainsi que les objectifs de consommation foncière à atteindre en prenant comme base le chiffre de consommation foncière des dix dernières années.

Christophe PRUNET commence par évoquer le fait que la procédure d'élaboration du PLUI-H s'étire et qu'il est nécessaire de remettre à jour les documents du PLU, en intégrant les nouvelles législations (loi climat & résilience, nouvelles prises de compétences de l'intercommunalité...). La 1ère version du document était trop ambitieuse quand on les compare avec la réalité et les chiffres actuels de la population par exemple. Actuellement, on constate une baisse de population d'environ 500 habitants, vieillissement de la population et solde migratoire ne compense plus le solde naturel.

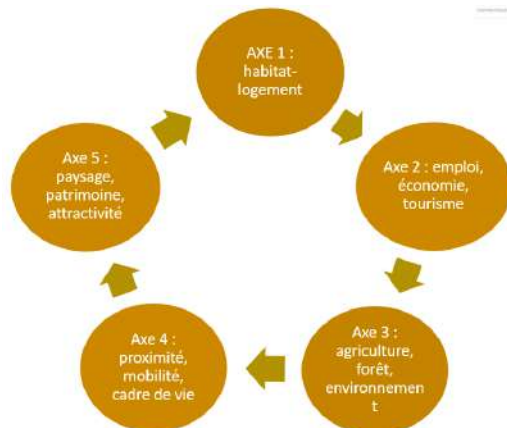
Présentation du support et prise de parole du public autour de plusieurs thématiques :

- Les documents du PLUI-h : Il est précisé que les données du diagnostic seront mises à jour avant l'arrêt. L'ambition première sera de redynamiser le territoire, en le rendant attractif, en facilitant l'emploi, et en ayant une offre de logements adaptés et variés...

Christophe PRUNET explique en détail les objectifs de consommation foncière des Espaces Naturels et Agricoles et Forestiers à atteindre. L'objectif étant de limiter la consommation de ces espaces non urbanisés. L'une des clés pour limiter la consommation de ces espaces reste la densification. L'objectif de ce PLUI-H sera d'atteindre environ 30 à 50% de nouvelles constructions en densification.

M. ROUSSILHES profite de ces explications pour énoncer l'avancée du travail de révision du SRADET en cours de révision, qui à sa propre méthode de calcul (300ha de consommés sur les 10 dernières années) -> ce qui donne un objectif pour les 10 prochaines années de 150 ha pour le territoire.

- Rappel des 5 axes du PADD :



- Les ressources :

- Domaine forestier : très important sur le territoire, avec une forte préservation des espaces forestiers. Que peut le PLUIH pour les protéger. Il existe des outils de protection dans le PLUI-H tel que l'EBC (Espace boisé classé) qui permet de classer une parcelle boisée en EBC pour le protéger. Cet outil peut également être utilisé dans le cadre d'une parcelle non boisée que l'on souhaite voir reboiser. Le défrichement, sur ces parcelles protégées, est soumis à déclaration préalable.
- La gestion des eaux pluviales : on s'aperçoit que l'eau devient rare, qu'est-il prévu pour favoriser sa préservation ? Le règlement du PLUI va fixer des règles pour récupérer et gérer les eaux pluviales à la parcelle
- Ambiances paysagères : Une OAP thématique va être intégrée au projet de PLUI sur les thèmes du paysage, du patrimoine et de l'habitat
- La performance énergétique des bâtiments : en favorisant dans le règlement écrit l'utilisation des matériaux biosourcés, l'orientation du bâtiment...

- Logements vacants :

Le PLUIH peut-il répondre à la problématique des logements vacants et les frais que génèrent une réhabilitation. Une politique de l'habitat est définie et le PLUI vaut Plan Local de l'Habitat. Le volet Habitat du PLUI est développé en mettant des outils et des objectifs à atteindre, notamment pour tenter de résorber la vacance des logements (taux très importants sur le territoire).


L'identification de bâtiments (granges...) peuvent être identifiés au PLUI pour autoriser leurs réhabilitations.

Il est rappelé que la commune doit les réseaux uniquement en zone U (urbaine).

Le public souhaite savoir s'il est envisagé d'autoriser les constructions totalement autonomes en énergie ? C'est vrai que jusqu'à aujourd'hui, le raccordement aux réseaux est obligatoire pour construire. Pourquoi, l'auto-suffisance n'est-elle pas autorisée ?

- Suite de la procédure du PLUI-H :

L'arrêt du dossier de PLUI-H est envisagé d'ici la fin 2023, et une approbation à l'automne 2024. L'enquête publique destinée à mettre à disposition du public le document de PLUI est envisagée au printemps 2024.

| | |
|---|--|
|  | COMPTE-RENDU DE REUNION Date : 04-05-06/12/2023 |
| Objet : commission Pdt-VP | |

| BE émetteur | Lieu de réunion | Animateur | Rédacteur |
|-------------------|--|-----------------------------|------------------------------|
| CAIRN Territoires | Gramat-Souillac-Saint Denis Martel-Bretenoux-Saint Céré | Christophe PRUNET-BOLAND | Christophe PRUNET- BOLAND |

| |
|---|
| Ordre du jour : <ul style="list-style-type: none"> ▪ État d'avancement du PLUIH ▪ Présentation du PADD ▪ Présentation des outils du PLUIH |
|---|

| Participants : | |
|---|---|
| Nom/Prénom | Structure/Fonctions |
| ROUSSILHES André (a.roussilhes@cauvaldor.fr) | CAUVALDOR – Vice-Président |
| DUPRAY Amélie (a.dupray@cauvaldor.fr) | CAUVALDOR – responsable service urbanisme |
| AMBROSI Dora (d.ambrosi@cauvaldor.fr) | CAUVALDOR – Responsable ADS |
| PRUNET-BOLAND Christophe (cairnterritoires@yahoo.com) | CAIRN Territoires – Chargée de missions tech urba |

| | |
|---------------|---|
| Public | Environ 165 personnes sur les 5 séances |
|---------------|---|

| | |
|--------------------|--|
| Diffusion : | |
|--------------------|--|

PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE PLUIH

M. ROUSSILHES rappelle le planning de la procédure avec un arrêt en mars 2024 et une approbation fin 2024. Il évoque les lois qui s'imposent au projet et notamment la loi climat et résilience, avec le Zéro Artificialisation Nette, qui interdira l'artificialisation des sols d'ici 2050. Il est important de construire un projet cohérent et bien étayé. Les réunions publiques de ce mois de décembre présentent le dossier en fin de réalisation, avec

1

un exposé du projet de PADD et un balayage des outils du PLUIH. Ce n'est pas le lieu de présenter le détail du zonage.

M PRUNET BOLAND expose les éléments liminaires, et notamment le calendrier de travail qui doit permettre d'appliquer la loi climat résilience. Celle-ci amène à réduire la consommation des terres agricoles et naturelles pour atteindre le « zéro artificialisation nette » en 2050. C'est-à-dire qu'à cette date les territoires ne doivent plus consommer des espaces agricoles naturels ou forestiers (ENAF) supplémentaires. Le PLUIH de Cauvaldor doit respecter cela et proposer une « trajectoire ZAN » : un calendrier de réduction des consommations. Ainsi à partir des consommations faites sur les dix années passées, on diminue de 50% sur les dix années suivantes, et ainsi de suite pour arriver à zéro. Pour finir il explique les différentes étapes de finalisation de la démarche, avec l'arrêt du dossier programmé pour début mars, l'enquête publique se tenant en juin et l'approbation prévue pour la fin de l'année 2024.

Il reprend les deux éléments géographiques qui constituent la compréhension première du projet porté par le PLUIH :

- l'armature des petites villes et bourgs au maillage villageois, son caractère multipolaire et varié et son niveau d'équipements, de commerces et de services.
- les 6 unités de paysages que sont d'Est en Ouest le Ségala, le Limargue, la vallée de la Dordogne, le Causse de Gramat, le Causse de Martel et la Bouriane.

Il présente ensuite la composition du dossier et l'articulation des pièces entre elles. Le PADD est le cœur du dossier car il explique le pourquoi du projet et les ambitions portées par la collectivité. 5 axes sont identifiés, avec en premier une ambition forte sur une politique d'habitat et de logement afin de diversifier et adapter l'offre pour se loger plus facilement sur le territoire. Cela est notamment important pour les jeunes, qui doivent trouver les différentes offres afin d'avoir un parcours de vie complet.

Les axes suivants sont également détaillés en insistant sur :

- l'économie présenteielle, garant de la valorisation de l'identité rurale propre à Cauvaldor,
- la capacité de production agricole et la richesse en biodiversité et paysages naturels,
- les mobilités et le cadre de vie qui sont des facteurs importants de convivialité et de solidarité,
- la prise en compte des effets du changements climatiques et l'ambition sur les énergies renouvelables.

Il termine son exposé sur des illustrations commentées des outils du PLUIH que sont le zonage, le règlement écrit, les OAP thématiques et sectorielles et les éléments ponctuels.

DEBAT AVEC LES ASSEMBLEES

Sur l'ensemble des séances, des sujets récurrents ont été abordés que nous pouvons synthétiser ainsi :

Débat sur les pièces du dossier, la procédure, ses étapes, le rôle des élus locaux et celui de l'État, la consultation du public et les conséquences du PLUIH.

De nombreuses personnes souhaitent avoir des éléments simples et compréhensibles, notamment dès que l'on jargonne ou que l'on utilise des acronymes.

Un lexique et un résumé non technique accompagneront le dossier. Les pièces du dossier seront rendues publiques (par mise à disposition sur le site internet de la communauté de communes) à partir de l'arrêt et de l'envoi du dossier aux personnes publiques.

Jusqu'à l'approbation du PLUIH fin 2024, ce sont les documents d'urbanisme en vigueur qui s'appliquent. Les maires ont un outil, qui est le sursis à statuer, s'ils souhaitent éviter que des impacts forts puissent subvenir et contrecarrer le projet. Il est appliqué à leur initiative.

2

Un bilan de la concertation est effectué au moment de l'arrêt reprenant tous les éléments de diffusion et d'échange de l'information auprès du public et des personnes ressources. La totalité des requêtes et observations déposées dans les registres présents en mairies sera analysée par le bureau d'étude, soumise au bilan de la concertation et versée à l'enquête publique. Cela afin que la commission d'enquête puisse disposer de toute l'information et la traiter.

L'enquête publique est prévue en juin, avant les congés d'été pour que les habitants soient là et que certaines résidences secondaires soient également ouvertes. Il devrait y avoir une commission d'enquête dotée de 3 ou 5 commissaires enquêteurs. Elle se déroulera sur environ un mois et des permanences seront tenues, mais pas dans toutes les communes.

Le PADD est le cœur du dossier car il rend légitime et cohérent tout le projet. Sa traduction se trouve dans les outils du PLUiH qui doivent reprendre les objectifs et tendre vers leur résolution. Mais c'est vrai, comme cela est exprimé, que ce sont les outils et notamment le zonage qui intéressent les propriétaires présents dans les assemblées.

Il y aura 6 règlements distincts, un par unité de paysage. La difficulté est que le découpage administratif à respecter n'est parfois pas celui des paysages et des espaces identifiés. Ainsi les règles doivent rester souples et non clivantes pour éviter les incohérences.

Le PLUiH approuvé peut évoluer à l'initiative de Cauvaldor. Tout ce qui est fait et sera fait doit être motivé par l'intérêt général qui est exprimé dans le PADD.

Débat sur la consommation foncière et le rapport à la loi « climat résilience », la production de logements et la politique d'habitat.

De nombreuses remarques portent sur la contrainte importante que représentent les obligations de réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. C'est injuste pour certains que les territoires ruraux soient ainsi pénalisés, pour d'autres au contraire c'est normal de préserver les potentiels agricoles et la nature. Le problème est plus le manque de moyens pour des politiques de logement ambitieuses et le maintien des services publics. Il y a un risque de désertification accentué par le vieillissement de la population.

Beaucoup de questions viennent sur la notion de densification, en se demandant si on va avoir des immeubles à terme pour continuer à accueillir des populations quand on n'aura plus d'espace à ouvrir pour de l'urbanisation. De plus comment sont répartis les potentiels entre les 77 communes ?

La méthode de travail sur ce sujet est expliquée : la dynamique de chaque commune a été analysée pour produire une simulation de répartition basée sur des critères factuels. Puis tous les élus du territoire ont pu prendre connaissance de l'ensemble de l'information et comprendre que l'effort devait être partagé. C'est ainsi que l'appropriation de la démarche a été forte et que l'on arrive à un document équilibré et consensuel.

Ensuite des doutes émergent sur le fait de conserver des espaces agricoles ; mais y aura-t-il encore des agriculteurs pour les exploiter ?

Un débat est riche sur les types d'habitat et de logements, en se disant que le bâti existant représente aussi un potentiel important qui peut éviter de mobiliser des constructions neuves. Entre les logements vacants, les logements vétustes, les biens vacants sans maître, les granges à restaurer... nous avons un parc déjà présent, mais difficile et coûteux à mobiliser. Il faudrait aussi taxer les propriétaires de logements inutilisés ou secondaires.

De plus il faut faire attention à l'équilibre territorial dans cette répartition, pour ne pas laisser mourir les petites communes reculées, en privilégiant les logements sur les villes et bourgs centres uniquement. Il est dit que l'État est en ce moment très volontaire sur ces politiques et que des aides existent pour les collectivités.

Débat sur les mobilités, les proximités, les services et équipements.

Le sujet de la voie verte et des autres voies de circulation douce est débattu avec des questions sur sa mise en œuvre et sur sa capacité à booster le tourisme et les changements de comportements. Il faut arriver à connecter tout cela autour de la voie verte, pour avoir une traverse Est-Ouest majeure.

Sur le territoire de Cauvaldor, vaste et rural, la voiture individuelle est incontournable. On peut développer les pistes cyclables, mais ce ne sera pas suffisant pour les mobilités dans notre ruralité d'autant plus avec une population qui vieillit. Il faut arriver à changer d'énergie et à être plus collaboratif autour de la voiture.

Au sujet de l'abandon de la voie d'avenir qui devait relier mieux Brive au bassin de Biars-sur-Cère, il est confirmé par le Conseil Départemental. Néanmoins des problématiques fortes sont soulevées sur le fait de circuler entre ces deux bassins majeurs. C'est d'autant plus important de fixer les jeunes actifs sur notre territoire pour diminuer les flux pendulaires importants de Brive vers Biars-sur-Cère. Sur la question de qui fait quoi, il est vrai que Cauvaldor n'est pas une collectivité qui gère les mobilités, mais le PLUiH doit aborder ce sujet et avoir un projet en cohérence avec les stratégies sur ce sujet.

Des questions cruciales sont aussi abordées sur la perte d'autonomie et l'isolement des personnes âgées. Cela couple les mobilités avec l'urbanisme et l'habitat.

Débat sur la prise en compte du changement climatique et des énergies renouvelables.

De nombreuses interventions concernent les événements climatiques soudains et impactants, avec la problématique du ruissellement pluvial qui est mise en avant. Comment le PLUiH tient-il compte de cela ? Il est clair que l'urbanisme proposé sera respectueux des risques naturels connus, et prudent sur ceux qui risquent de se produire. Concernant l'écoulement pluvial, le fait de réglementer des récupérateurs d'eau pour toute les maisons est aujourd'hui un débat.

Des réflexions sont portées sur les énergies renouvelables qui consomment du foncier, avec des grands groupes extérieurs qui cherchent du soleil et du foncier pas cher. Ensuite les méthaniseurs génèrent surtout des nuisances en termes de circulation de véhicules supplémentaires. Comment le document d'urbanisme va-t-il aborder tout cela ? Il est stipulé que le PCAET récent permette d'avoir des mesures à transcrire dans le PLUiH, pouvant ainsi par le zonage et les règles encadrer tout cela. Mais c'est encore un sujet en débat au sein des groupes de travail du PLUiH.

Quoi qu'il en soit la réversibilité des panneaux photovoltaïques doit être réelle pour pouvoir être étalés sur nos espaces agricoles et forestiers.

Conclusion

M ROUSSILHES remercie l'assemblée pour la qualité d'écoute et de débat. C'est la dernière session de réunions publiques et il donne rendez-vous à l'enquête publique ou sur les registres mis à disposition jusqu'à l'arrêt.

11. Publications dans le bulletin communautaire

Décembre 2016

22 juin 2023

URBANISME - HABITAT

“ PLUi-H ”

PLU INTERCOMMUNAL

Le plus grand PLUi-H d'Occitanie

➤ **Cauvaldor s'est fixée une forte ambition, en prescrivant un document d'urbanisme exceptionnel sur l'ensemble de son territoire.**

➤ **Le PLU intercommunal, doté (chose rare) d'un volet Habitat, sera le plus grand d'Occitanie et parmi les 10 plus grands de France.**

➤ **Ce PLUi-H sera remarquable à plusieurs titres. D'abord par le nombre de communes concernées, mais aussi par le caractère rural et multipolaire de notre territoire. Combien d'espaces ruraux sont dotés aujourd'hui d'une vraie politique de l'habitat ? Et combien peuvent se prévaloir d'une telle coopération entre les communes ? Une coopération qui permet de penser l'aménagement de l'espace à une échelle globale, en dépassant le seul périmètre de la commune.**

➤ **Et puis ce PLUi-H sera unique dans sa gouvernance, puisque nous avons fait le pari d'associer les conseils municipaux à l'élaboration du document. Ce ne sont pas moins de 158 ateliers de travail avec les communes qui sont programmés ! Mais l'effort est à la hauteur de l'enjeu : construire ensemble un projet d'urbanisme cohérent, sans dépasser les communes de leur part de souveraineté.**

Un projet complexe, certes, mais dont la vocation stratégique et opérationnelle est au fond bien simple. Car il s'agit ni plus ni moins que de répondre aux grands défis qui s'annoncent : accueillir de la population, engager le territoire dans la transition énergétique, susciter l'activité économique, préserver notre agriculture et nos paysages. Bref, bâtir un urbanisme exemplaire et contemporain, pour ce magnifique Pays de la Vallée de la Dordogne, qui a su traverser les siècles, et ne renoncera pas à être de celui-ci...



Cauvaldor Mig'

URBANISME - HABITAT



Il permettra de coordonner les politiques d'urbanisme et d'habitat, de dire en quelque sorte où l'on peut construire et où on ne le doit pas, et ce qu'il faudrait construire.

Il nous éclairera sur les besoins du territoire, en logements sociaux ou saisonniers, en logements locatifs, etc...

Il apportera une réponse stratégique à la dévitalisation des centres-bourgs.

Il organisera, de surcroît, la mobilisation des nombreuses aides à la pierre et pour la rénovation énergétique.



À noter

Le groupement de bureaux d'études CEFUAM-ECTARE-GEOSTUDIO-ENEIS CONSEIL-CAPLA,

située à Brunique! (82) a, d'ores et déjà, été retenue pour nous accompagner dans cette démarche, aux côtés de nos services. Mais les élus seront au cœur du dispositif, et travailleront aux différentes échelles du territoire : communale, intercommunale et intermédiaire à travers les pôles territoriaux. Enfin, nous veillerons spécialement à ce que la concertation avec les habitants soit optimale pour construire le projet.

URBANISME. Cauvaldor organise une réunion publique de concertation sur le PLUi-H

Une réunion publique se déroulera le mercredi 28 juin à 20 h à la salle de l'Horloge.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H) établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de la communauté de communes Cauvaldor et définit les orientations en matière de développement de l'habitat.

Il étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire et fixe les règles générales d'utilisation du sol. Il détermine en outre les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

Le PLUi-H va venir remplacer

les PLU communaux.

Les objectifs du PLUi-H de Cauvaldor

Les objectifs poursuivis pour le PLUi-H de Cauvaldor sont les suivants : faire de la sauvegarde du patrimoine un levier de l'identité et de la promotion du territoire ; mener une politique permettant de coupler développement économique et démographique ; structurer le territoire dans le respect de ses particularités ; préserver le patrimoine eau et biodiversité.

Les différents pièces du PLUi-H

Le PLUi-H comprendra les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation qui s'appuie sur un diagnostic territorial (économie, démographie, aménagement, environ-

nement, habitat, transports, services et équipements). Ce document explique les choix effectués notamment en matière de consommation d'espace.

- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les orientations choisies par Cauvaldor en termes d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui comprend des dispositions portant sur l'aménagement de certains secteurs du territoire.

- Le programme d'orientations et d'actions habitat (POA) qui précise tous les éléments nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

- Un règlement qui définit les différents zonages et fixe les règles générales d'urbanisme.

Réunion le 28 juin à Gramat

Cauvaldor organise 5 réunions publiques de concertation. Elles sont prévues au mois de juin 2023 pour un rappel du contexte réglementaire et pour présenter le PADD du projet de PLUi-H. Le public sera invité à échanger avec les présentateurs.

Les réunions se dérouleront aux dates, horaires et lieux suivants : jeudi 22 juin à 18 h à Saint-Denis-Lès-Martel (Salle des Mathieux) et à 20 h à Souillac (Salle du Bellay) ; mercredi 28 juin, à 18 h à Saint-Céré (Auditorium) et 20 h à Gramat (Salle de l'Horloge) ; jeudi 29 juin, à 18 h à Bretenoux (Salle Ayroles).

● Roland PUECH

L'ADOPTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PAROLES D'ÉLU
André Roussilhes,
vice-président
à l'urbanisme

À QUOI SERT UN PLUi-H ?

Le Plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUi-H) réglemente les zones où l'on peut construire et celles à protéger. L'objectif est de répondre aux besoins de chacun, tout en garantissant un développement du territoire harmonieux et respectueux de l'environnement. Avec les mêmes règles, c'est assurer un traitement équitable des habitants en matière d'urbanisme ! Décider quelles surfaces seront à construire et les règles à adopter pour l'habitat et son avenir est une tâche complexe. D'autant plus que la réglementation est en constante évolution et pas toujours adaptée au monde rural. Ces difficultés expliquent les délais de mise en œuvre.

QUELLE EST LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT POUR CAUVALDOR ?

Nous voudrions développer durablement le territoire en respectant les objectifs de la loi climat et résilience. Vous savez que cette loi prévoit de réduire de moitié le rythme d'artificialisation des sols entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et d'atteindre d'ici 2050, zéro artificialisation nette (ZAN). C'est une loi qui risque de limiter le développement de l'habitat en milieu rural. Nos choix tiennent compte de cinq exigences qui concernent : l'habitat, pour garantir à tous un accès au logement ; l'économie, pour développer l'emploi en milieu rural et renforcer les pôles stratégiques du territoire ; l'agriculture, pour soutenir l'économie agricole, forestière et préserver les ressources naturelles ; la mobilité, pour améliorer les réseaux, faciliter les déplacements et la communication et pour finir le patrimoine, pour valoriser la qualité des paysages et de notre patrimoine et améliorer notre attractivité.

Au terme d'un travail long et très complexe, le **Plan local intercommunal d'urbanisme et de l'habitat est en voie de finalisation**.

André Roussilhes, vice-président chargé de l'urbanisme, de la planification et du droit des sols, répond à nos questions.



PAROLES D'AGENT
Amélie Dupray,
responsable planification
opérationnelle

Élaborer un PLUi-H est un projet de longue haleine qui implique une démarche de concertation participative. Nous avons d'abord réalisé un diagnostic du territoire puis défini notre projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui est la pièce maîtresse du PLUi-H. Lors de réunions publiques organisées sur tout le territoire, nous avons échangé avec les habitants sur les enjeux pour le territoire. Les sujets comme l'environnement ou l'impact des résidences secondaires face à la pénurie de logements vacants pour les habitants ont suscité un vif intérêt. Au final, après consultation des partenaires institutionnels et leurs remarques, nous adopterons le PLUi-H et son règlement graphique et écrit : un plan, basé sur le cadastre, qui précise la destination des parcelles (urbaines ou à urbaniser, agricoles, naturelles, forestières...) et la réglementation écrite qui fixe les obligations et restrictions pour chacune des zones (occupation des sols, réseaux, éléments architecturaux, etc.)

LE PLUi-H, DERNIÈRE LIGNE DROITE



Exposition interactive autour du PLUi-H

Le Plan local intercommunal d'urbanisme et de l'habitat est un document de planification et de réglementation à l'échelle de nos 77 communes. Il définit les objectifs pour les 10 à 15 années à venir. Il doit mettre en cohérence les politiques publiques nationales et territoriales de l'habitat en tenant compte des aspirations des habitants. L'arrêt du projet de notre PLUi-H est envisagé fin du 1er trimestre 2024 et son approbation fin 2024. Depuis juillet, une exposition itinérante sillonne le territoire : elle permet aux habitants de mieux comprendre la démarche. Pour en savoir plus : retrouvez l'actualité du PLUi-H sur cauvaldor.fr



RESPECTONS LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES !

Pour des raisons d'égalité d'imposition face aux taxes foncières, de préservation des sites et de l'environnement, de conservation des paysages et de sécurité, construire ou modifier un bâtiment doit être déclaré et autorisé. Cela concerne tous les travaux : une piscine, une serre, une véranda de toit, la création d'ouvertures, les clôtures et même la démolition... Ne pas le faire c'est s'exposer à une amende, voire à la destruction de l'ouvrage. C'est aussi ne pas pouvoir vendre une construction illégale. Évidemment, il faut respecter les prescriptions des documents d'urbanisme et ce sont les différents documents d'urbanisme propre aux communes qui les fixent dans leur règlement. Le PLUi-H harmonisera l'ensemble des règles à l'échelle de la communauté de communes. Le service Autorisation des droits de sol de Cauvaldor s'applique à toutes les autorisations d'urbanisme pour le compte des communes. Les démarches peuvent se faire de la manière la plus simple et plus rapidement sur le site Insee : <https://vo.sirp.fr>

Les différentes autorisations d'urbanisme


PC : permis de construire (au-delà de 20m²)
DP : déclaration préalable (à partir de 5 m² jusqu'à 20 m²)
CUA : certificat d'urbanisme informatif (information sur les règles applicables à la parcelle)
CUB : certificat d'urbanisme opérationnel (information pour savoir si votre projet est réalisable)
PA : permis d'aménager (tentes, terrain de camping ou de sport...)
PD : permis de démolir

12. Articles de presse

LADEPECHE.fr

Accueil / Grand Sud / Vie locale

Urbanisme et environnement au menu de Cauvaldor



Le président Liébus donne ses explications.

f X in 📄 ✉

Vie locale, Montvalent

Publié le 01/06/2016 à 08:18
La Dépêche du Midi

Le conseil communautaire de Cauvaldor s'est réuni vendredi 27 mai, salle de la Croix Blanche à Montvalent. Cinquante-sept présents et une vingtaine de pouvoirs ont autorisé sa tenue.

La loi autorise les collectivités à élaborer leur PLU tenant lieu de PLH (programme local de l'habitat). Le volet habitat est intégré au PLUi de Cauvaldor. Le PLH est un document de définition de la politique de l'habitat et de programmation des actions et des investissements en matière de logement. Il est établi, pour six ans, avec l'Etat et les acteurs locaux. La commune de Rocamadour a prescrit le lancement de la procédure de révision de son PLU, approuvé en 2009, et en est au stade du PADD. La communauté de

communes étant compétente en matière de document d'urbanisme, il lui appartient de prendre l'initiative du renouvellement de la ZAD du Pondaillan à Souillac ; le conseil municipal de Souillac a donné un avis favorable. Trois points d'urbanisme qui reçoivent l'accord du conseil.

En matière d'environnement, le conseil donne son accord pour le lancement d'une étude de mise en œuvre de la compétence Gemapi (gestion de l'eau et des milieux aquatiques et prévention des inondations) et de préfiguration d'un Epage (établissement public d'aménagement et de gestion des eaux), et la participation au financement de l'étude au prorata de la surface du bassin-versant compris dans Cauvaldor.

Dans le cadre du projet de maison de santé à Souillac, les conseillers ont voté pour l'acquisition des parcelles cédées par la SCI Espaces Vins au prix de 70 000 € plus TVA sur marge 5 334,80 €.

Le conseil s'est ensuite penché sur les affaires générales à commencer par le projet de périmètre proposé par la préfète en vue de la CDCI du 30 mai. Le président a expliqué que « suite aux différentes réunions, non sans embûches, pour le rapprochement des communautés de communes de Sousceyrac et Cère-et-Dordogne avec Cauvaldor, l'amendement commun sera porté par Cauvaldor ». Cauvaldor approuve et valide les modalités de liquidation du syndicat mixte du parc d'activités du Haut Quercy. Après la décision d'acheter le château de Carennac pour 98 000 €, il est proposé de reconduire les pratiques antérieures et de formaliser par une convention d'occupation pour l'organisation de manifestations, réunions et le stockage de matériel. Les tarifs sont, pour un particulier (mariage) : 50 € pour deux jours consécutifs ; pour les associations, 50 € pour une manifestation ou repas payant, gratuit pour du gratuit.

Sur les affaires financières, le comptable met à jour des décisions prises par le conseil communautaire lors de la séance du 21 mars. Après explications du président, les points concernant la gestion du personnel, des décisions du président, sont votés par le conseil, après de nombreux débats, contradictoires parfois. Parmi les comptes rendus du travail des commissions, il faut noter la création du site internet www.cauvaldor.fr. Au rang des questions diverses vient la possibilité de prévoir un chenil provisoire pour récupérer les chiens errants.

LADEPECHE.fr

Accueil / Grand Sud / Vie locale

Les élus de Cauvaldor en conseil

Lors des débats.

f X in 📄 ✉

Vie locale, Cuzance

Publié le 15/07/2018 à 03:52

La Dépêche du Midi

Les Elus de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne se sont réunis en Conseil Communautaire à Cuzance le mardi 10 juillet. La pièce maîtresse de l'ordre du jour : Le projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) Il exprime les grandes orientations pour l'aménagement du territoire en définissant une politique à l'horizon 2030. Cauvaldor s'est engagée dans l'élaboration d'Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant pour programme de l'habitat en 2015. L'ambition des Élus est de créer un schéma d'urbanisme et d'habitat cohérent à toutes les échelles du territoire. Ce document de planification, le PLUi-H défni les objectifs et les enjeux territoriaux. Le PADD présenté par Raphaël Daubet Vice Président de l'aménagement de l'espace après échange sur les 5 axes les Élus ont validé le PADD. Le travail se

poursuivra sur le terrain en définissant le zonage et le règlement et les habitants seront invités à s'exprimer au cours de réunions publiques et des expositions itinérantes pour approbation en 2019 Pour consulter le PADD sur www.cauvaldor.fr/aménagement. Vous pouvez vous exprimer sur le registre de concertation dématérialisé via l'adresse «pluih@cauvaldor.fr ou courrier CC Cauvaldor Bramefond 46200 Souillac.

Cauvaldor : des questions autour du PLUi-H

De gauche à droite, Michel Grougeard (adjoint à l'urbanisme Gramat), Daniel Esteban et Mireille Rius.

**Urbanisme - Aménagement, Lot, Gramat**

Publié le 05/11/2019 à 05:03 , mis à jour à 08:31

LaDepeche.fr

La seconde réunion publique organisée par la communauté de communes Causses et vallée de la Dordogne (Cauvaldor) portant sur le plan local d'urbanisme s'est tenue à Gramat mercredi 30 octobre en présence d'une quarantaine de personnes parmi lesquelles de nombreux élus. Après un rappel de l'historique et des objectifs du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) et du PLU (plan local d'urbanisme) par Daniel Esteban du service aménagement des sols (ADS) de Cauvaldor, Mireille Rius, directrice Cefuam (conseils et études formations en urbanisme et aménagement), a fait un exposé sur le règlement écrit et graphique du volet habitat du PLU, du PLUi-H (plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat).

Le PLUi-H est un projet collectif qui concerne les 77 communes et les 47 000 habitants de Cauvaldor. Compte tenu de l'étendue de Cauvaldor, six entités paysagères ont été établies : Bouriane, cause de Gramat, cause de Martel, Ségala, Limargue et vallée de la Dordogne. Des dispositions particulières applicables à chacune de ces régions seront spécifiées dans le règlement final. Mireille Rius a indiqué que le règlement doit répondre aux questions suivantes : Est-ce que mon terrain est constructible ? Dans quelles conditions puis-je construire ? Est-ce que je dois tenir compte du voisinage ?

Pour cela quatre zones ont été définies : zone urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière. Dans chacune de ces zones, la réglementation fixera les droits à bâtir, ses obligations et ses restrictions : occupation des sols, réseaux, éléments architecturaux, environnement... Une présentation sur grand écran a montré des exemples d'urbanisation possible en fonction des zones.

La salle a ensuite réagi sur le peu de lisibilité de la carte graphique, des erreurs sur les zones agricoles, la rigidité du règlement (consignes de construction) ou encore l'absence de réponses précises aux questions envoyées à Cauvaldor. Mireille Rius a précisé que rien n'était terminé. Le projet est toujours en élaboration. Les personnes qui le souhaitent peuvent envoyer des courriers à leur maire durant toute la procédure. Une enquête publique aura lieu dans les six mois.

Accueil / Economie / Commerces

Souillac. Des réunions publiques pour dessiner l'urbanisme de demain

Cinq réunions pour échanger sur les enjeux du PLUi-H pour le territoire.

**Commerces, Souillac**

Publié le 24/11/2023 à 05:12

Correspondant[Écouter cet article](#)

Powered by ETX Studio

00:00/01:31

La communauté de communes Cauvaldor invite les habitants du territoire à participer à des réunions publiques relatives au PLUi-H. Ces réunions auront lieu dans le courant du mois de décembre, à Gramat, Souillac, Saint-Denis-lès-Martel, Bretenoux et Saint-Céré.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi-H) est un document réglementaire qui fixe les grandes orientations en matière d'habitat, de déplacements, d'aménagement et de services. Il fixe également les règles d'occupation et d'utilisation du sol : les zones où l'on peut construire et celles que l'on souhaite protéger. Il doit permettre de répondre

aux besoins futurs du territoire tout en respectant les dernières évolutions législatives nationales.

Les habitants de la communauté de communes sont invités à échanger sur le territoire de demain. Des réunions publiques sont prévues en décembre pour échanger sur ces enjeux. Ces cinq rendez-vous seront l'occasion de faire un rappel de la procédure d'élaboration du PLUi-H, de préciser l'avancement de la démarche et de présenter les pièces et les outils du plan (le projet d'aménagement et de développement durables, règlement écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques...).

Cinq rendez-vous sont proposés aux habitants, qui font échos aux précédentes réunions du mois de juin 2023 : lundi 4 décembre à 18 heures à Gramat, salle de l'Horloge ; mardi 5 décembre à 18 heures à Souillac, salle du Bellay, puis à 20 heures à Saint-Denis-lès-Martel, salle des Mathieux ; mercredi 6 décembre à 18 heures à Bretenoux, salle Ayroles, puis à 20 heures à Saint-Céré, à la mairie (salle du conseil).

Plus d'informations à retrouver sur le site www.cauvaldor.fr

Vayrac. Un point sur l'avancée du plan d'urbanisme de Cauvaldor



Pendant la réunion



Politique, Vayrac

Publié le 08/04/2024 à 05:12

Correspondant

[Écouter cet article](#)

Powered by ETX Studio

00:00/01:59

Le Plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUi-H) fixe les grandes orientations en matière d'habitat, de déplacements, d'aménagement et de services. Il détermine également les règles d'occupation et d'utilisation du sol : les zones où l'on peut construire et celles que l'on souhaite protéger. Plus de 70 élus ont assisté à la Conférence intercommunale des maires (CIM) organisée par Cauvaldor, le 28 mars dernier à Vayrac. Cette réunion a permis d'établir un état des lieux du travail mené par les élus et les équipes de Cauvaldor sur la mise en place du PLUiH. Il s'agissait

notamment de présenter les pièces du dossier de PLUiH avant son arrêt. Les bureaux d'études Cairn Territoire et Cabinet Ectare, co-animateurs de la conférence, ont rappelé la réglementation. Quelques explications techniques et de terminologie ont été données sur les différents découpages du territoire.

Les élus présents ont pris connaissance des prochaines étapes du PLUiH.

L'arrêt du projet de PLUiH par délibération au conseil communautaire est fixé au 22 avril prochain. Si aucune commune ne s'oppose au projet, se déroulera la phase dite "administrative" constituée entre autres des étapes suivantes : consultation des communes, des personnes publiques associées (État, région, département, chambre d'agriculture, CCI, associations environnementales, etc.) ; passage en commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ; organisation de l'enquête publique ; intégration des modifications suggérées par les communes, les personnes publiques associées et le rapport d'enquête. Fin 2024, ou début 2025, le projet de PLUiH devrait pouvoir être approuvé par le conseil communautaire.

À noter : si une seule commune désapprouve le projet, un délai supplémentaire de trois mois sera nécessaire pour travailler à nouveau les points d'achoppement.

Christophe Proença, président de Cauvaldor, et André Roussilhes, vice-président en charge de l'urbanisme, ont tenu "à féliciter les équipes de Cauvaldor pour la qualité du travail fourni et l'implication dont ils ont fait preuve quotidiennement depuis de nombreux mois pour mener à bout la réalisation du PLUiH."