



Vendredi 19 juillet 2024

LES CAUSSES DU QUERCY

Avis du Parc naturel régional des Causses du Quercy sur le PLUi-H Causses et Vallée de la Dordogne présenté pour arrêt le 22 avril 2024

22 des 77 communes de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne se trouvent sur le Parc naturel régional des Causses du Quercy ou sont incluses dans le périmètre de préfiguration de la Charte 2027-2042. Ces communes sont actuellement couvertes par des documents d'urbanisme relativement anciens ou soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Ainsi, l'entrée en vigueur du PLUi de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne permettra de doter ces collectivités d'un outil de planification contemporain. Ce document, par ces OAP thématiques « Paysage et patrimoine », « Vallée de la Dordogne » et « Trames vertes et bleues », donne de l'importance aux considérations paysagères et environnementales dans l'instruction des droits des sols. Enfin, l'essentiel des thématiques de la Charte y sont abordées, a minima de manière succincte. Afin de permettre cette avancée, le Parc rend sur le document présenté pour arrêt, **un avis favorable**.

Néanmoins, dans l'objectif d'améliorer la qualité du projet soutenu, cet avis favorable s'accompagne de réserves :

Accessibilité du document :

- La très grande quantité d'informations contenues dans les PLUi actuels rend ces outils difficiles d'accès aux pétitionnaires. Pour des enjeux d'appropriation par le grand public, il est nécessaire d'en faciliter la lecture.
- Les OAP thématiques intégrées au PLUi-H de CAUVALDOR mélangent les échelles et les typologies de projet (de la préservation de grandes coupures d'urbanisation, aux principes bioclimatiques ; de l'aménagement des voiries pour favoriser les mobilités douces à la réalisation de l'éclairage privé, etc.). De plus, plusieurs pièces du PLUi-H cadrent la réalisation d'un seul et même type d'aménagement. Exemple : la réalisation des haies est encadrée par le règlement écrit, les OAP sectorielles, l'OAP thématique Paysage et biodiversité et l'OAP Trames vertes et bleues, chaque pièce rajoutant des prescriptions ou préconisations supplémentaires. Cette articulation complexe complique la recherche d'information pour le pétitionnaire et brouille le degré d'opposabilité de chaque énoncé. Un traitement des OAP thématiques uniquement par grande typologie de projet, mettant en évidence les prescriptions à suivre et des recommandations plus optionnelles permettrait de gagner en accessibilité.
- Enfin, la teneur très généraliste des principes décrits dans l'OAP thématique Paysage et patrimoine implique que le pétitionnaire se familiarise avec des principes architecturaux et urbains complexes et en fasse lui-même la synthèse au moment de concevoir son projet. Ce parti-pris impose de réels savoirs de concepteurs pour la réalisation d'opérations pourtant courantes, sans quoi les orientations qualitatives du PLUi-H ne pourront pas se concrétiser sur le terrain. Une approche plus didactique complétée d'un travail plus fin sur les OAP sectorielles permettrait de favoriser des opérations qualitatives indépendamment des compétences propres des pétitionnaires.

Maniabilité du document lors de l'instruction des demandes d'urbanisme :

- Du fait de la teneur très généraliste de certaines pièces du PLUi-H, et notamment l'OAP thématique Paysage et patrimoine, le poids réglementaire des prescriptions fixées est incertain. Les orientations trop génériques en



Vendredi 19 juillet 2024

LES CAUSSES DU QUERCY

faveur de la préservation des paysages peuvent complexifier l'instruction des demandes d'urbanisme et fragiliser l'avis technique formulé par les instructeurs des droits du sol, notamment en cas de refus. Les argumentaires devant attester formellement de la non-conformité d'une opération singulière au regard d'un cadre d'action très général. Il semble ainsi difficile, à la lecture du document présenté pour avis, de justifier des refus au titre :

- d'un manque d'intégration aux lignes de force du paysage et aux particularités des sites ;
 - d'un manque de préservation des éléments patrimoniaux lors de la réhabilitation du bâti ancien ;
 - d'un manque de qualité dans la réalisation des bâtiments agricoles, industriels ou artisanaux ;
 - etc.
- Pour pallier cet état de fait, il semble pertinent :
- de détailler davantage chaque prescription contenue dans les OAP thématiques et d'en clarifier la portée réglementaire ;
 - d'approfondir le travail sur les OAP sectorielles ;
 - de poursuivre l'identification des éléments de petit patrimoine bâtis ou naturels et des motifs paysagers remarquables au règlement graphique afin de mettre en place des protections strictes.

Qualité et faisabilité des OAP sectorielles :

- De nombreuses OAP sectorielles proposées interrogent quant à leur inscription dans les paysages et les formes urbaines préexistantes. Les critères peuvent être multiples :
 - localisation déconnectée des enveloppes urbaines existantes ou sans relation avec celles-ci ;
 - opération enclavée ;
 - manque de prise en compte de la topographie dans le schéma d'aménagement ;
 - formes urbaines peu définies ;
 - etc.
- Exemple : l'OAP sectorielle proposée au nord de la commune de Rignac, bien que juxtaposée à l'enveloppe urbaine du bourg, présente un projet enclavé (différence de niveaux vis-à-vis de l'espace public, préservation des haies hautes qui masquent la vue, accès donné en dehors des limites du village). Le schéma d'aménagement proposé, en cul-de-sac, ne permet pas de gérer la pente et pourrait favoriser la réalisation de terrassements non souhaités.
- De nombreuses OAP sectorielles proposées interrogent quant à leur caractère opérationnel :
 - grandes OAP conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour lesquels d'éventuels porteurs de projets sont rares ;
 - peu de phasage dans l'ouverture à l'urbanisation des parcelles au sein des zones AU, ce qui pourrait pourtant apporter de la clarté sur la mise en œuvre concrète des aménagements ;
 - de larges espaces communs sur certaines OAP sectorielles qui représenteraient un coût d'aménagement non-négligeable ;
 - etc.
- Exemple : l'OAP sectorielle mentionnée précédemment à Rignac impose la réalisation d'une opération dense (11 logements) comprenant une diversité de typologies d'habitats et un large espace commun central. De telles opérations, devant faire intervenir un lotisseur privé, voient difficilement le jour dans un contexte très rural.





LES CAUSSES DU QUERCY

Vendredi 19 juillet 2024

- Pour ces différentes raisons, le travail sur les OAP sectorielles mériterait d'être approfondi.

Encadrement des secteurs touristiques :

- Le nord du Lot fait l'objet d'une grande attractivité touristique. Or, le tourisme produit des impacts concrets sur les paysages (banalisation des alentours des sites remarquables, multiplication des résidences secondaires, augmentation des flux et donc des pressions sur les milieux naturels, etc.). Les documents d'urbanisme doivent permettre d'encadrer ces impacts.
- Plusieurs sites majeurs du point de vue touristique (Rocamadour, Gouffres de Padirac, Autoire, etc.) et itinéraires de Grande Randonnée sont présents sur le périmètre du PLUi-H de CAUVALDOR. Or, dans sa version actuelle, le document arrêté ne cadre pas fortement le développement de ces sites et itinéraires. Une réflexion approfondie à ce sujet permettrait une meilleure prise en compte de l'enjeu touristique et de son impact sur les paysages.

Avis du Parc

Pour l'ensemble des arguments énoncés précédemment, le Parc émet un avis favorable avec réserves sur le PLUi-H présenté pour arrêt le 22 avril 2024 par la Communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne.

Cet avis technique a été présenté en commission consultative gestion de l'espace du Parc le 16 juillet. Il doit maintenant être validé en Bureau syndical le 26 septembre 2024.

Les services de la Communauté de communes pourront prendre contact avec les agents du Parc afin d'élaborer des stratégies permettant de lever une partie des réserves formulées dans cet avis avant l'approbation du PLUi.

Dans une perspective à plus long terme, des études spécifiques pourront être menées en partenariat avec le Parc afin d'avancer plus en profondeur sur les enjeux mentionnés.

À la suite de ces études, de nouvelles prescriptions pourront alors être déclinées dans le document d'urbanisme intercommunal à l'occasion des premières modifications simplifiées qui seront enclenchées après son approbation.

Le Vice-Président en charge de l'Economie

Michel LAVERDET

