

PLUi-H DE CAUVALDOR

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE PAR THÉMATIQUE

avec mémoire réponse

et Analyse et Avis de la CE

SOMMAIRE

Thématique Agriculture

Thématique Zonage N ou A

Thématique Densification

Thématique changement de destination

Thématique Divers

Thématique Emplacement Réserve

Thématique Energie Renouvelable

Thématique Habitat

Thématique Orientations d'Aménagement et de Programmation

Thématique PADD

Thématique patrimoine

Thématique Périmètres Délimités des Abords

Thématique ZAN Consommation foncière

Thématique SUP

Thématique Agriculture

N°88

Au moins 2 communes perdent la quasi-totalité du zonage agricole qui passe en N alors que des exploitations existent et fonctionnent ; (Glanes Estal par exemple)

Question de la CE :

Qu'en est-il, existe-t-il un motif au classement en N des zones agricoles cultivées ?

S'agit-il d'une erreur ?

Réponse Cauvaldor :

Il s'agit d'une erreur matérielle faite lors de la traduction cartographique, qui sera rectifiée avant approbation du PLUI-H. CAUVALDOR proposera un reclassement en zone A des secteurs à vocation agricole avérée.

Avis de la CE

CAUVALDOR doit revoir le zonage des exploitations agricoles afin de rectifier les erreurs avant l'adoption du PLUiH ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

Question de la CE

Beaucoup de fonds de parcelles construites de longue date et souvent utilisées en jardin potager avec abris ou d'agrément avec piscine par exemple sont reclassées en zone A.

Sachant que ces parcelles ne retourneront pas à l'agriculture pour de multiples raisons accès, obligation de distance de retrait des traitements etc....; Quelle est la justification de ce reclassement ?

Réponse de Cauvaldor

Le zonage a quelquefois été proposé au plus près de l'habitation existante ou à distance réduite de l'espace public de desserte :

- dans un souci de réduction de zones Urbaines et A Urbaniser
- pour limiter la constructibilité en deuxième rideau urbain ou loin de la voirie,

Ces prises de position relèvent de l'intérêt général, néanmoins, s'il s'avère que ces enjeux n'existent pas et que cela remet en cause la possibilité d'aménager son îlot bâti, des corrections de zonage seront possibles avant approbation du PLUI-H

Avis de la CE

Lorsque qu'il s'agit de petites surfaces déjà aménagées en jardin potager ou d'agrément notamment au plus près des habitations, ne présentant aucun enjeu agricole, la CE n'est pas favorable au classement en zone agricole des fonds de parcelles. Ceci sera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.

Thématique Zonage N ou A

Question CE

De nombreux regroupements de maisons anciennes ou récentes pouvant constituer un hameau ou une petite zone urbanisée, sont classés en zonage N ou A.

De nombreuses observations dont des élus ne comprennent pas ce classement.

Question de la CE :

Que justifie le passage en zone naturelle d'un espace déjà urbanisé parfois de longue date constituant un hameau ancien encore habité ?

Cauvaldor peut-il clarifier le classement en zone A ou N avec des caractéristiques aussi précises que possible ?

Réponse Cauvaldor :

Dans le respect des mesures du SCoT le travaillant sur la définition des zones U a été fait de la façon suivante :

Définition des enveloppes urbaines à partir de 5 bâtiments distants de moins de 100m

- *Croisement de ces enveloppes avec les unités foncières*
- *Complément d'enveloppes urbaines à partir de l'OCSGE (notamment pour les espaces publics)*
- *Analyse de ces enveloppes en ateliers communaux pour déterminer leurs caractéristiques*

Passage en zone A ou N de certains hameaux avec validation des élus locaux si (critères cumulables) :

- *Ils ne représentent pas une forme urbaine en tant que tel (peu ou pas d'espaces publics, d'accroche à la voirie, de patrimoine bâti)*
- *Ils sont majoritairement agricoles (bâtiment d'exploitation)*
-
-
- *Ils n'ont pas de potentiel de densification nouveau*
- *Ils sont éloignés et situés au milieu d'espaces agricoles ou naturels importants*
- *Ils n'ont peu ou pas de réseau ou de voirie suffisant*

Il convient aussi de préciser que les services de la DDT 46 préconisent fortement ce classement A ou N pour ce type de configuration.

Avis de la CE

La réponse surprend la CE puisque de nombreux hameaux ne répondent pas aux critères donnés dans la réponse de CAUVALDOR, permettant de les classer en zone N ou A. La CE a constaté notamment la non validation par plusieurs élus locaux de cette classification. D'autre part de nombreux hameaux sont d'origine agricole, avec parfois des exploitations encore actives avec plusieurs habitations et classés en zone naturelle sans la moindre justification. La classification des hameaux soulève beaucoup d'incohérences comme le montre les exemples ci-dessous. La CE estime ce zonage des hameaux mal analysé et doit être revu. **Ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.**

Thématique Densification

Commune de Saint-Vincent du Pendit

Objections à la création de logements (OAP AU101) à proximité du centre-bourg de Saint-Vincent Pendit. Conséquences fâcheuses pour le caractère patrimonial du village et pour l'équilibre environnemental (biodiversité, pollutions)

Question de la CE :

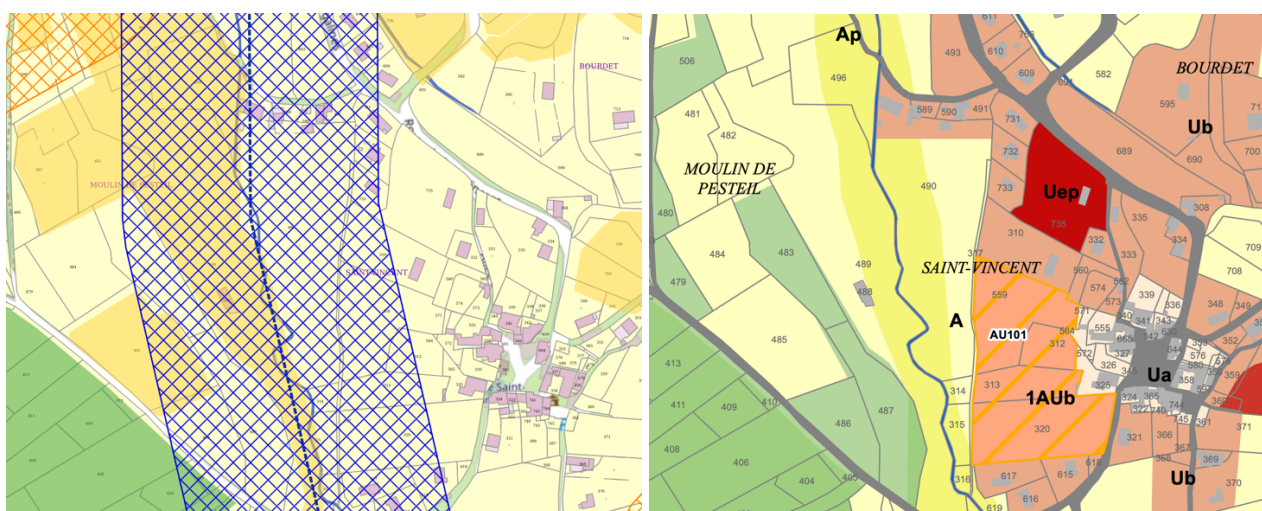
Qu'en est-il ?

Réponse Cauvaldor :

L'OAP propose des principes d'intégration urbaine du quartier dans son environnement et en tenant compte de la proximité du village. Les enjeux de proximité avec le village historique sont clairement identifiés et repris dans les principes, notamment en termes de densité du bâti et d'équipements publics en lien avec le village (parking). Si des oppositions émanent de particulier, cela est contraire à l'intérêt général identifié dans le cadre du PLUi-H. Sans justification supplémentaire il s'agit donc d'une réclamation au titre du voisinage qui n'est pas recevable.

En ce qui concerne la présence de la trame verte et bleue (TVB), et bien que cela n'étant pas précisé dans la requête, nous rappelons que le bureau d'étude chargé, de la réalisation du volet environnemental du PLUi-H a traduit la TVB du SCoT en les identifiant en zone Ap et Np du PLUi-H. La TVB est donc précisée à la parcelle, et ces zones ne concernent pas l'emprise de la zone 1AU (cf comparaison de captures de cartes ci-dessous). Néanmoins, les principes d'aménagement de l'OAP de cette zone sont soucieux de la préservation environnementale et paysagère, notamment dans l'intégration paysagère, l'orientation des maisons et la gestion du pluvial. Si cela s'avère insuffisant pour les commissaires enquêteurs, des ajouts pourront être faits à leur demande avant approbation.

Pour exemple : TVB de 2022 (en croisillons bleus à gauche) et zonage Ap sur le secteur (en jaune)



Question de CE :

- Comment expliquer le classement en N ou A de groupes d'habitations ?
- Quel impact sur le calcul de l'artificialisation ?
- Le potentiel de densification concerne-t-il ces groupes d'habitations (hameaux) ?

-Cela pose la question des enveloppes urbaines et donc des possibilités de densification.

Réponse de Cauvaldor.

La réponse ci-dessus convient pour cette question ; les éléments de justification exposés ci-dessus sont repris ici :

Dans le respect des mesures du SCoT le travaillant sur la définition des zones U a été fait de la façon suivante :

Définition des enveloppes urbaines à partir de 5 bâtiments distants de moins de 100m

- *Croisement de ces enveloppes avec les unités foncières*
- *Complément d'enveloppes urbaines à partir de l'OCSGE (notamment pour les espaces publics)*
- *Analyse de ces enveloppes en ateliers communaux pour déterminer leurs caractéristiques*

Passage en zone A ou N de certains hameaux avec validation des élus locaux si critères cumulables :

- *Ils ne représentent pas une forme urbaine en tant que tel (peu ou pas d'espaces publics, d'accroche à la voirie, de patrimoine bâti)*
- *Ils sont majoritairement agricoles (bâtiment d'exploitation)*
- *Ils n'ont pas de potentiel de densification nouveau*
- *Ils sont éloignés et situés au milieu d'espaces agricoles ou naturels importants*
- *Ils n'ont peu ou pas de réseau ou de voirie suffisant*

Il convient aussi de préciser que les services de la DDT 46 préconisent fortement ce classement A ou N pour ce type de configuration.

Pour précision, quand un hameau a été remis en A ou N il ne peut y avoir de potentiel de densification, car les constructions neuves autres qu'agricoles ou forestières sont interdites.

Avis de la CE :

Dont acte¹

Qu'en est-il de la politique de revitalisation des centres par la rénovation du bâti existant ? Y a t il des projets en cours en utilisant les outils à disposition (DUP, cœur de ville,) ?

Réponse de Cauvaldor

Le territoire compte 7 communes ayant intégré le dispositif « petites villes de demain (PVD) » pour 4 Chefs de Projets PVD.

Depuis 4 ans maintenant, les chefs de projets ont œuvré avec les Communes membres (Martel, Vayrac, Gramat, Souillac, Biars-sur-Cère, Saint-Céré, Bretenoux) pour faire émerger des projets de revitalisation pour ces communes, pôles du territoire.

Quelques exemples de revitalisation :

Sur Vayrac : une DUP simplifiée est en cours en vue de l'acquisition par voie d'expropriation d'un ancien hôtel (après purge des procédures de péril et d'abandon manifeste) au bénéfice de l'EPF qui en assurera le portage le temps nécessaire aux études opérationnelles et à la recherche d'un opérateur pour la réalisation de logements aux étages et un local d'activité en rez-de-chaussée.

Sur Martel : la commune prévoit de vendre (lorsque les diagnostics avant- vente seront achevés) l'ancien presbytère au crédit agricole pour la réalisation de logements T4/T5 qui seront ensuite mis en location.

La commune est par ailleurs en contact avec une ESH qui mène actuellement une étude de programmation pour la transformation de l'ancien hospice en une quinzaine de logements de plus petite taille (T2/T3) à destination de jeunes actifs, seniors autonomes et de personnes en situation de handicap. Cette étude fait suite à une étude de faisabilité « habitat inclusif et intergénérationnel » menée par Soliha à la demande de la commune.

Sur Souillac : Projet de requalification d'une ancienne abbaye en logements.

Projet lancé par CAUVALDOR :

- ***une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) multisite a été signée par Cauvaldor et 7 commune PVD et qui concernent les centre bourg de chaque commune concernée.***
- ***des opérations de rénovation des espaces publics sont programmée dans plusieurs communes PVD (Place du Foirail à Gramat),***
- ***une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) va démarrer début de l'année 2025 pour soutenir la rénovation de logement dans les secteurs d'intervention ORT,***
- ***Le lancement de la démarche zéro logement vacant dans le cadre des communes PVD***
- ***un Programme d'Intérêt Général (PIG) instauré sur l'ensemble du territoire de CAUVALDOR, et qui a pour objectif de résoudre des problématiques particulières, tant dans le champ social que technique de l'habitat.***
- ***L'instauration du linéaire commercial dans les communes PVD, et quelques autres qui en ont fait la demande, dans le PLUI-H, permettant de protéger le commerce de proximité et d'inciter à son maintien.***

Avis de la CE

La CE prend bonne note des explications et aurait souhaité que les projets figurent au rapport de présentation

Thématique changement de destination

Questions de la CE

- Tous les changements de destination identifiés (1470) au dossier ont-ils fait une analyse des réseaux ? 400 à 500 logements seraient réellement destinés à l'habitation ?
 - Durant l'enquête de très nombreuses demandes supplémentaires dont des maires, comment seront analysées toutes ces demandes ?
 - Pourquoi les demandes maires arrivent elles si tard ?
 - Comment sont comptabilisés ces changements de destination dans les logements à rénover et donc combien de population fixe cela concerne-t-il ?

- Cauvaldor peut-il apporter des réponses à ces questionnements de la CE ?

Réponse de Cauvaldor :

Les changements de destination représentent des potentiels de réhabilitation du bâti existant, vertueux dans le sens où cela ne consomme pas du foncier nouveau et permet de valoriser un bâti parfois dégradé.

Le code de l'urbanisme dans son article L 151-11 propose des critères stricts pour classer des changements de destination, qui ont été respectés lors de leur identification. Les communes devaient pendant l'élaboration faire remonter la réponse à ces critères pour classer ces changements de destination.

Pour les nouvelles demandes présentées lors de l'enquête publique, la réponse est favorable sous réserve de disposer également de ces informations permettant de répondre à ces critères.

Le projet avance qu'environ 50 changements de destination par an seront réalisés lors du PLUi-H. Cela est expliqué en page 101 du rapport de présentation à partir des changements de destination (PC pour réhabilitation de grange) comptabilisés lors des dix dernières années, [NB : sur cette page, une coquille de forme sur le chiffre est présente puisqu'il faut bien lire 40-50 PAR AN (cela sera corrigé à l'approbation).

Thématique Divers

N°4

Le Maire de Saint-Vincent Pendit complète le dossier d'informations et de photos du Petit patrimoine de sa commune.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse Cauvaldor :

Il convient de rappeler que le petit patrimoine a fait l'objet d'une identification préalable par le biais du Pays d'Art et d'Histoire, puis par les communes qui ont été sollicitées sur le terrain pour identifier ces éléments. Il est nécessaire d'avoir des éléments descriptifs ou d'informations précises pour appuyer l'application du L 151-19 protégeant ces éléments.

De nombreuses communes n'ayant pas répondu avant l'arrêt, elles ont eu la possibilité de les déposer à l'enquête publique pour prise en compte avant approbation, sous réserve de fournir les éléments nécessaires dans leur précision.

N°1094

La commune de CAVAGNAC demande que soit prise en compte sa délibération.

Cette délibération a été versée au dossier de l'enquête lors de la permanence du 15 novembre 2024 à VAYRAC

Réponse Cauvaldor : Pas de remarque particulière.

N°961-1116-1139- 1134

Les maires de plusieurs communes demandent une modification du règlement écrit A-1 pour fixer une règle maximum de m2 d'extension plutôt qu'en pourcentage

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse Cauvaldor :

Le règlement écrit du PLUi-H propose de règles précises pour les annexes et extension en zone A et N du PLUi-H.

En cela, il répond donc aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Les élus qui sollicitent cette demande d'évolution du règlement souhaitent en fait ne plus avoir la barrière des 50% d'extension maximum à une construction existante. Malheureusement, cette contrainte n'est pas du fait de CAUVALDOR mais est issue d'une décision rendue par le Conseil d'État, le 9 novembre 2023, qui fixe un seuil maximal pour une extension. Au-delà de 50%, d'un point de vue instruction, on ne considère plus cette construction comme une extension mais comme une nouvelle construction.

Les élus de CAUVALDOR, ont néanmoins prévu des règles adaptées et ouvertes pour répondre au contexte de valorisation du bâti existant et pour mettre à disposition des potentiels difficiles à mobiliser.

Avis de la CE

N°1168 ASMPQ

Demande des précisions sur l'implantation des carrières.

Pas de question de la CE

Remarque de la CE : voir schéma départemental des carrières

Réponse Cauvaldor : Pas de remarque particulière.

Thématique Energie Renouvelable

N°3

Kevin Paterne

Le texte du Règlement page 77 semble préjuger d'une autorisation aux projets solaires au sol en zone A de maximum 20 ha sous réserve de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLUi par la création d'une zone EnR. Cette disposition est-elle compatible avec le cadre actuel tel que défini par le préfet ?

Question de la CE : qu'en est-il ?

Réponse de CAUVALDOR :

Le PLUi-H a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 22/04/2024. Les dispositions issues du décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers ne sont pas pris en compte sur la version arrêtée, présentée à l'enquête publique.

Le règlement écrit va devoir être modifié pour intégrer les nouvelles dispositions.

En réponse à la question, il ne sera pas nécessaire de faire évoluer le PLUi-H en zone A pour des projets agrivoltaïques tels qu'instruits par la CDPENAF.

La règle de 20 ha maximum est fixée par la charte solaire photovoltaïque validée à l'échelle communautaire depuis le 30 mai 2022. C'est un document validé par les élus de la Communauté de Communes, qui engage à la fois la collectivité et les porteurs de projets sur 2 axes :

- *Des objectifs de développements quantitatifs, chiffrés*
- *Des objectifs qualitatifs sur les caractéristiques des futurs projets (type de foncier retenu, taille des installations...)*

Cette charte figure en annexe du PLUi-H.

N°1168 ASMPQ

Demande de précisions sur les zones et la surface et la nature de l'installation, le terme ENR trop générique ne renseigne pas sur l'installation.

Réponse de CAUVALDOR :

Des précisions sur la nature de l'installation seront apportées dans le règlement écrit du PLUi-H pour ainsi renseigner sur le type de production : solaire, thermique ou électrique.

Demande le retrait de la règle de 250m de zone U1

Réponse de CAUVALDOR :

Il est proposé de supprimer la règle de 250 m2 et donc de n'avoir plus que sur l'article U-1 : « L'implantation d'éoliennes soumises à autorisation d'urbanisme est interdite au regard de la sécurité publique et de la proximité des habitations. La pose de panneaux PV ou autre installation ne devra pas porter atteinte aux paysages et bénéficier d'une intégration paysagère soignée. »

Il est demandé un tableau récapitulatif et comparatif des projets. Demande de précision sur la zone 2Au :

Réponse de CAUVALDOR :

Le règlement écrit du PLUI-H précise que les zones 2AU représentent des zones d'aménagement futures présentement fermées. Comme précisé dans le document 1.4 Justification des choix (TOME1) du PLUI-H, la zone 2AU ne pourra pas être urbanisée sans avoir fait l'objet d'une évolution du PLUI-H. Il faudra à cette occasion prouver qu'il n'y pas d'autres possibilités d'aménager ailleurs que sur cette zone 2AU.

Demande l'interdiction des projets Eoliens en zone A

Réponse de CAUVALDOR :

Les projets éoliens sont effectivement interdits en zone agricole. Seule la zone Ner peut permettre l'implantation d'éoliennes supérieures à 12m de haut.

Demande de revoir la limite de 20 ha trop importante en zone A des projets photovoltaïques.

Réponse de CAUVALDOR :

La règle de 20ha maximum est fixée par la charte solaire photovoltaïque validée à l'échelle communautaire depuis le 30 mai 2022. C'est un document validé par les élus de la Communauté de Communes qui engage à la fois la collectivité et les porteurs de projets sur 2 axes :

Des objectifs de développements quantitatifs, chiffrés

Des objectifs qualitatifs sur les caractéristiques des futurs projets (type de foncier retenu, taille des installations...)

Cette charte figure en annexe du PLUi-H.

Le règlement de la zone N pour les ENR et jugé confus et contradictoire.

Réponse de CAUVALDOR :

Le règlement écrit, et notamment les zones N et Ner vont être complétées et améliorées en fonction des retours des Personnes Publiques Associées, des communes et du public suite au déroulement de l'enquête publique entre le 14 octobre 2024 et le 15 novembre 2024.

Il est demandé un tableau récapitulatif et comparatif des projets.

Réponse de CAUVALDOR :

Ces informations évoluent constamment. Il ne semble pas judicieux d'annexer un tableau récapitulatif et comparatif des projets en annexe du PLUi-H.

Néanmoins, pour compléter ou revoir la planification énergétique du territoire, il convient de se référer aux travaux du PCAET de la collectivité dont les informations figurent sur le site internet de la collectivité <https://cauvaldor.fr>

N°1130

Dans le paragraphe AXE 3 orientation 4, Mettre en place une planification énergétique à différentes échelles. Il est stipulé : "les aménagements pourront intégrer le recours aux énergies renouvelables ou leurs valorisations sur les terrains favorables". puis un peu plus loin "prévoir des emplacements réservés pour l'implantation des unités de production, en particulier pour l'énergie solaire." Ceci sous-entend je présume de mettre des panneaux photovoltaïques au sol, ce qui est contraire au paragraphe précédent qui dit "dans un cadre organisé permettant de préserver la qualité des paysages". Les panneaux photovoltaïques doivent rester sur les parkings, les toitures et autres zones déjà bitumées. Il y a de la place. Il faut d'ailleurs préconiser un usage individuel et communal et ne pas faire intervenir des entreprises privées tel que Total énergies. Les panneaux au sol sont une plaie pour le paysage, le maintien des terres agricoles, l'écoulement des eaux, le maintien des forêts qui renouvellent notre oxygène, ne l'oublions pas... Et j'en passe.

Question de la CE :

Qu'elle est la politique de Cauvaldor en la matière notamment vis à vis de la règle 20 du SRADDET Occitanie ?

Qu'en est-il du questionnement des requérants ?

Réponse Cauvaldor :

La règle 20 du SRADDET consiste à : « Identifier les espaces susceptibles d'accueillir les installations EnR et les inscrire dans les documents de planification. Dans le cas des installations photovoltaïques, prioriser les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés (notamment les parkings) et les milieux dégradés (friches industrielles et anciennes décharges par exemple ».

Pour répondre à la règle 20 du SRADDET dans son PLUi-H, CAUVALDOR s'appuie sur sa charte communautaire de 2022 qui facilite l'implantation de photovoltaïque :

- ***sur toitures***
- ***avec des ombrières sur parkings, espace public ou équipement sportif***
- ***au sol sur zones des artificialisées et/ou imperméabilisées***

Les projets de photovoltaïques sur toitures / parkings / éclairage public en zone Urbaine (U) n'ont pas besoin de zonage particulier, car le règlement l'autorise.

Cependant, des priorités d'implantation de photovoltaïques au sol sont identifiées dans le PLUi-H par un zonage, appelé « Ner ». Par ce biais, la volonté de CAUVALDOR a l'ambition à la fois de permettre le développement du photovoltaïque sur son territoire, mais de manière maîtrisée. Symboliquement, les porteurs de projet concernés par ces zones prioritaires sont invités à signer la Charte en amont de tout projet, et à en respecter le contenu.

Ainsi, le zonage Ner, a été proposé au PLUi-H pour des projets qui ont reçu un avis favorable du Bureau Communautaire avant la date d'arrêt du PLUi-H. La recherche des fonciers affichés en Ner au PLUi-H représente des friches identifiées par le Cerema, les sites BASOL-BASIAS, l'ADEME, le PNRCQ.

Il convient aussi de préciser que l'installation ENR sur ces zones sera de toute façon conditionnée au respect d'exigences sur l'insertion paysagère et les covisibilités. »

La collectivité intervient toujours sous le couvert de la législation en vigueur et le respect de la réglementation concernant le dépôt des autorisations d'urbanisme, notamment en fonction de la taille de l'installation.

Ainsi, en dessous de 3 kWc, aucune procédure d'autorisation d'urbanisme n'est demandée jusqu'à 300 kWc, une simple déclaration de projet est nécessaire, avec des conseils d'insertion paysagère dispensés lors de l'instruction. Au-delà, les installations devront présenter une étude d'impact environnementale intégrant une démonstration de la recherche de moindre impact, notamment paysager.

La prise en compte du SRADDET sera réaffirmée dans un SCoT valant PCAET, prochain document cadre à établir pour la collectivité.

Thématique Habitat

N°1168 ASMPQ

Estime la méthode d'évaluation de la consommation foncière raisonnablement optimiste.

Pas de question de la CE

Question de la CE : l'estimation de l'évolution de la population mérite des précisions et une vérification, notamment compte tenu des demandes de changement de destination.

Réponse Cauvaldor :

Le rapport de présentation du PLUI-H (Tome 1 - livret 1.4) justifie l'ambition démographique en page 27 et suivantes ainsi qu'en page 50 et suivantes. Il est surtout indiqué que compte-tenu du vieillissement de la population et de l'effet de seuil que cela représente aujourd'hui sur le territoire (le solde migratoire ne compense plus le solde naturel négatif), il est crucial pour le territoire d'avoir une ambition d'accueil volontariste et forte, et notamment pour attirer des populations jeunes, susceptibles d'occuper les 1000 emplois en renouvellement (départs retraite) d'ici 5 ans.

Le PADD explique en page 7 que Cauvaldor a fait le choix d'une croissance démographique ambitieuse mais inférieure aux attendus du SCoT en vigueur, donc raisonnable au final. Pour renforcer son attractivité et donc rendre réaliste cette ambition démographique, le PLUi-H propose des outils de diversification d'offres de logements, renforçant l'attractivité et l'accessibilité :

- *Diversification de l'offre, en mobilisant le locatif sur les centralités et les bassins économiques*
- *Mobilisation et valorisation du parc existant notamment dans les centres-bourgs*
- *Création d'une nouvelle offre sur des parcours spécifiques (saisonniers, faibles revenus, personnes âgées...)*

Ainsi les changements de destination font partie de cette offre à plus mobiliser. Le parc de changements de destination, mobilisables sous réserve d'accord de la CDPENAF est un potentiel intéressant pour permettre de valoriser le bâti non fonctionnel et attirer des populations en recherche de restauration.

Avis de la CE

La CE prend bonne note de l'ambition de croissance démographique affichée. Elle ne trouve pas dans le dossier ou dans la réponse les moyens d'attractivité nécessaires à la réalisation de cette croissance.

RD@110

Question intéressante car générale sur le devenir du SEGALA.

Question de la CE :

Cauvaldor : peut-il répondre en 10 lignes (ou 10 phrases) quelles sont ses ambitions pour le devenir de ce secteur du Ségala en termes de développement futur, population, activité économique, Quelles sont les priorités et quels moyens seront mis en œuvre ?

Réponse Cauvaldor :

Dans le PLUi-H, le Ségala représente un des 6 secteurs doté d'un règlement écrit particulier.

C'est surtout et avant tout une entité paysagère particulière et bien décrite dans le diagnostic : paysage de serres avec covisibilités, formes urbaines resserrées, architecture monumentale à toit de lauzes... L'enjeu et l'identité forte du Ségala lotois dans le PLUi-H sont démontrés à plusieurs reprises. En premier lieu parce qu'il s'agit du haut pays de Cauvaldor, siège d'une agriculture et d'une hydrographie stratégique pour le reste du territoire.

En effet, c'est le « haut pays », château d'eau du territoire avec ses zones humides subissant un drainage excessif. C'est aussi le pays de l'élevage bovins, avec de nombreux labels. L'agriculture, le commerce, l'artisanat ou la forêt sont des filières mises en valeur à travers les outils du PLUi-H.

Le développement du Ségala n'est pas négligé dans le PLUi-H, puisque le nombre de logements à produire et les ouvertures à l'urbanisation sont supérieurs au reste du territoire. A titre d'exemple, Saint Céré à un ratio de nouveaux habitants pour sa population de 6,4% et Sousceyrac 7,2%, cela pour répondre mieux au vieillissement de la population et à la dévitalisation du centre-ville.

Thématique Orientations d'Aménagement et de Programmation

N°1137

Pour remplir ces objectifs le PLUi-H de CAUVALDOR planifie des OAP : OAP sectorielles de niveau 1 prévoit plus de 700 logements (collectifs et pavillonnaires) sur plus de 75 secteurs. Les OAP de secteurs 2 (98 secteurs) sont moins directives concernant le nombre de logement/ha.

Le PLUi de HAUT-QUERCY DORDOGNE de 2013 avait aussi prévu des OAP.

L'analyse 11 ans après, démontre que peu d'OAP ont été réalisées :

39 OAP prévues avec 296 logements : réalisés en 2024 : 9 logements + 2 aménagements en cours de terrassement pour voirie, soit moins de 3% sur plus d'une décennie.

- Il est à remarquer que BETAÏLLE recycle l'OAP1 « Les marges Sud les Terrasses de Lacapelle » en nouvelle OAP AU006 dans sa partie sud.

- 2 autres OAP sont prévues :

- OAP AU004 (située en zone inondable (PPRI de la Dordogne Lotoise 26/5/2023)

- OAP AU 007 se situe à moins de 200m de l'ancienne OAP5

- En revanche, les OAP3 et 5 ne sont pas reconduites et classées en zone agricole. Quels arguments justifient ce changement : comment ces espaces qui étaient destinés à de l'urbanisation de 2013 à

2024, deviennent-ils brusquement « agricoles » ? Ne pas invoquer le ZAN qui ne justifierait pas cette décision !

Aucun bilan (accessible au public) ne semble avoir été fait sur les OAP de 2013 dans le PADD et PLUI-H de 2024 de CAUVALDOR, pourtant l'analyse de l'antériorité des OAP est signifiante.

La demande sociale est-elle en adéquation avec la volonté de « densifier » à tout prix ? Cela ne contribue-t-il pas à accentuer le fossé entre le monde rural et les élites urbanistiques qui déclinent à l'infini un modèle de « lotissement idéalisé » ?

La concentration de maisons, parking voiture, voies d'accès n'est-elle pas contraire aux objectifs du ZAN ?

Les très grosses contraintes liées à la maison individuelle (financières et aménagement de son propre espace) sont-elles en convergence avec l'acceptabilité sociale ?

Un rapport du Sénat remet en question l'objectif à l'horizon 2031 du Zéro artificialisation net

N°1168 ASMPQ

Critique l'absence de synthèse du document OAP volumineux et l'absence d'élément pour la mise en valeur des entrées de ville.

Questions CE :

Plusieurs OAP sont contestées par les riverains, les propriétaires ou même les PPA. Cet outil fige parfois des parcelles pour longtemps alors qu'elles sont constructibles. Certaines remettent en cause des projets très avancés, d'autres sont l'objet de critiques de la DDT ou de la MRAe pour leur emplacement.

-Y a-t-il eut une analyse fine auprès notamment des propriétaires avant de décider de l'emprise des OAP ?

-Cauvaldor compte-t-il revoir les OAP pour tenir compte des observations et critiques ?

Si oui, comment réaliser des modifications sans remettre en cause l'équilibre général du projet ?

-Cauvaldor peut-il apporter des réponses claires et précises sur les interrogations du contributeur de l'observation 1137 produisant une analyse éclairée sur la problématique des OAP ?

-Que compte faire Cauvaldor pour la mise en valeur des entrées de ville ?

Réponse de Cauvaldor :

Le processus d'élaboration des OAP respecte les textes en vigueur et le projet de PADD en croisant une approche urbanistique et pragmatique.

A l'issue de l'étude des potentiels de densification et de la répartition des nouvelles populations sur le territoire (dans le respect des ambitions démographiques et de l'armature territoriale), il a été construit des cartes de travail affichant les zones U, les zones A et N et les niveaux d'enjeux de sensibilité et de contraintes relatifs à l'agriculture (préserver le potentiel agricole et permettre le développement des filières et des exploitations), à l'environnement (tenir compte des protections et des inventaires existants), aux paysages (respecter les valeurs paysagères détaillées dans l'OAP thématique « paysage »), aux risques (prendre en compte les PPR et l'information sur les risques, ainsi que les impacts du changement climatique)

Ces cartes ont été exposées aux élus en ateliers afin de déterminer les potentiels de zone AU, toujours en tenant compte des limites de consommation d'espaces et d'accueil de population, et des enjeux cartographiés. Les élus sont venus avec leur document d'urbanisme en vigueur pour confronter et mettre à jour leur projet en fonction du travail sur le PLUi-H.

Ensuite ces zones AU ont été travaillées par le Bureau d'Etudes en charge de la réalisation des OAP, qui a proposé des principes d'aménagement et de préservation, en réalisant du terrain et des entretiens avec les élus locaux. Nous rappelons qu'une OAP doit être cohérente avec le

PADD, et répondre à des textes en vigueur (Code de l'urbanisme, SCoT...) et proposer obligatoirement des principes de qualité urbaine, paysagère, de respect de l'environnement et de l'agriculture.

La prise en compte des positions des propriétaires a été abordée à plusieurs reprises, avec la connaissance empirique des élus locaux, mais tout en relativisant la déclaration ou la posture d'un propriétaire sur ce sujet. C'est la seule façon de tenir compte de la rétention foncière qui s'exerce trop souvent en territoire rural, sans tomber dans l'excès inverse de faire de l'urbanisme à la demande.

Ainsi l'intérêt général a été préservé dans la construction des OAP, et la prise en compte de tous les enjeux a été équilibrée. Les avis divergents sur celles-ci seront pris en compte dans le respect de cet intérêt général construit et peaufiné durant toute la démarche. La rétention foncière est difficilement abordable, car on ne peut se mettre à la place d'un propriétaire et il n'est soumis à aucun engagement formel l'obligeant à libérer sa parcelle. Nous rappelons simplement que toutes les réunions publiques ont fait l'objet d'un développement sur les enjeux de l'urbanisme aujourd'hui et que les parcelles ouvertes à l'urbanisation peuvent être remise en cause si la rétention foncière s'exerce dessus, et cela en évaluant le PLUi-H fréquemment (tous les trois potentiellement).

Des corrections sont possibles sur les OAP afin d'améliorer les limites ou les principes d'aménagement, sous réserve d'arbitrage par la Communauté de communes actant du bien-fondé de l'évolution à porter sur une OAP. Néanmoins, cela se fera sous réserve de ne pas modifier l'économie générale du projet.

Question de la CE: Cauvaldor a t il les données de consommation d'ENAF pour 2022 et 2023?

Réponse de Cauvaldor :

Cette donnée sera actualisée avant l'approbation du PLUI-H, mais elle n'est pour le moment pas disponible.

Comme évoqué dans le diagnostic foncier du PLUI-H (Tome 1 – document 1.3), en page 23, il faut rappeler que pour s'affranchir de cette contrainte, le projet affiche la consommation foncière pour la période de référence (2021-2035), en consommation par an, et donc n'a pas besoin de tenir compte et de déduire les consommations observées entre 2021 et 2024. En effet, en disposant de la trajectoire Zan donnée par le SRADDET, on peut simuler une consommation à partir de cette trajectoire sur des périodes glissantes ou n'étant pas celles affichées par la loi climat résilience.

Thématique PADD

@111 - @112

Axe 3 du PADD

- Orientation : soutenir l'économie agricole et forestière

Dans la perspective de plus en plus rapprochée des effets probables du changement climatique sur notre territoire, et notamment concernant les activités agricoles, il paraîtrait utile de se donner pour orientation le soutien à la création d'un observatoire capable d'anticiper les transformations à venir, de rechercher avec la profession les solutions alternatives en matière d'activités agricoles compatibles (productions animales, productions végétales, transformation, commercialisation, traitements chimiques, bâti, assolement ...), de conduire des expérimentations et de vulgariser les solutions.

- orientation 5 : conserver le cadre de vie comme promotion et image de l'identité territoriale

Il serait judicieux de prévoir une action qui vise à effacer ou masquer les nombreuses tâches dans le paysage découlant directement du déclin agricole et de l'abandon des outils de travail (bâties délabrées, vieux outils et véhicules rouillés, vieilleries en tout genre, parcelles en friches...) qui nuisent à la qualité visuelle du paysage dans son ensemble

Ce type d'action, non coûteuse, est avant tout affaire de sensibilisation et d'entraînement, qui pourrait être confiée aux élus locaux afin d'améliorer sensiblement la qualité paysagère (comme a réussi à le faire le département de la Dordogne, par exemple)

Question CE : qu'en est-il ?

Réponse de Cauvaldor :

Le PLUi-H propose des règles graphiques et écrites, une OAP thématique et des outils liés à la préservation de l'économie agricole et des paysages, afin de répondre aux enjeux liés d'une part au développement d'une agriculture de qualité et de proximité, et d'autre part à la qualité des paysages et du patrimoine. Le PADD acte de ces orientations fortes et les outils du PLUi-H sont déployés.

En revanche le PLUi-H ne porte pas l'ensemble des politiques publiques possibles sur un territoire communautaire. Ainsi la création d'un observatoire de suivi de l'agriculture ou le nettoyage des paysages ne sont pas prévus dans un document d'urbanisme.

Cela relève de l'initiative de collectivités ou d'associations, et le PADD exprime plus des recommandations à l'attention de maître d'ouvrage, que des possibilités de prescriptions.

Thématique patrimoine

N°1168 ASMPQ

Critique l'absence de protection du petit patrimoine au sens de l'article 151-19 du code de l'urbanisme.

N°1088

La mairie de CAVAGNAC demande la prise en compte du petit patrimoine (une soixantaine de fichiers)

Question de la CE :

Que compte prendre comme mesure Cauvaldor pour répondre à la demande de protection du petit patrimoine ?

Réponse de Cauvaldor :

Le recensement du petit patrimoine est développé dans l'axe 5 – orientation 2 du PADD du PLUi-H (page 42). Cette thématique reste un enjeu important sur un territoire aussi riche patrimonieusement parlant.

Il convient de rappeler que le petit patrimoine a fait l'objet d'une identification préalable par le biais du Pays d'Art et d'Histoire, puis par les communes qui ont été sollicitées sur le terrain pour identifier ces éléments. Il est nécessaire d'avoir des éléments descriptifs ou d'informations précises pour appuyer l'application du L 151-19 protégeant ces éléments.

Plusieurs communes n'ayant pas répondu avant l'arrêt, elles ont eu la possibilité de les déposer à l'enquête publique pour prise en compte avant approbation, sous réserve de fournir les éléments nécessaires dans leur précision.

Le recensement du petit patrimoine sera donc complété pour être intégré au PLUi-H dans sa version approuvée.

Thématique Périmètres Délimités des Abords

Demande de modification du tracé du PDA RD 170

Dépôt de la mairie de Gramat dossier PDA déjà dans le dossier PLUI-H avec délibération favorable.
Courrier du diocèse de Cahors avis favorable aux périmètres pour l'église des Félines

Question de la CE :

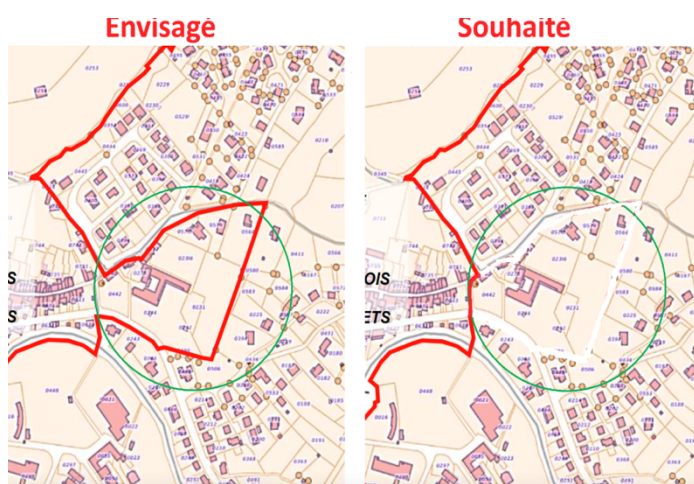
Qu'en est-il de la demande 170

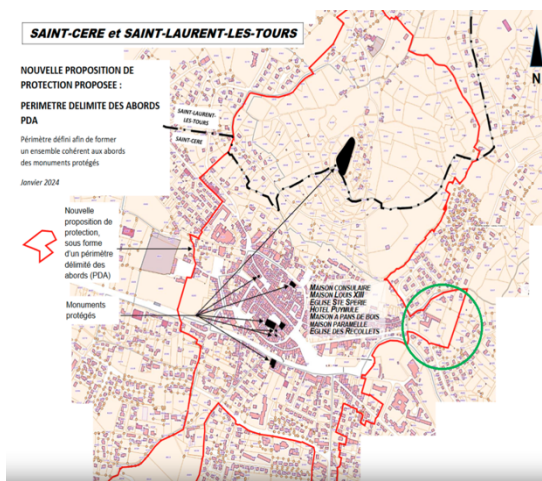
N°1092

ACCORD DE SAINT CERE SUR PDA

N° 170

Antoine Cavalier souhaite modifier le périmètre des abords en limite de Saint-Céré et Saint-Laurent-les Tours, sous l'argument que les parcelles (section AN) 440, 442, 229 à 240, 564, 578 et 579 dans le périmètre délimité des abords ne sont visibles d'aucun des 7 monuments protégés du centre ville.





Question de la CE: qu'en est-il ?

Réponse de Cauvaldor

Les PDA ont été pris en compte dans la démarche et couplés lors de l'enquête publique. S'ils sont approuvés, ils s'imposeront au PLUi-H qui les intégrera dans ses annexes réglementaires et en tiendra compte dans les outils du PLUi-H. Relevant strictement d'une démarche couplée commune- ABF, il faudra soumettre la question à ceux-ci pour l'arbitrage sur la covisibilité des parcelles impactées.

Avis de la CE :

Thématique ZAN Consommation foncière

Questions de la CE

-Pas de données en 2022 et 2023 ?

Réponse de Cauvaldor :

Comme précisé plus haut dans le document, cette donnée sera actualisée avant approbation mais elle n'est pour le moment pas disponible.

Comme évoqué dans le diagnostic foncier du PLUi-H (Tome 1 – document 1.3), en page 23, il faut rappeler que pour s'affranchir de cette contrainte, le projet affiche la consommation foncière pour la période de référence (2021-2035), en consommation par an, et donc n'a pas besoin de tenir compte et de déduire les consommations observées entre 2021 et 2024. En effet, en disposant de la trajectoire Zan donnée par le SRADDET, on peut simuler une consommation à partir de cette trajectoire sur des périodes glissantes ou n'étant pas celles affichées par la loi climat résilience.

-Comment expliquer le classement en N ou A de groupes d'habitations ?

Réponse de Cauvaldor :

Comme précisé plus haut dans le document, dans le respect des mesures du SCoT le travaillant sur la définition des zones U a été fait de la façon suivante :

Définition des enveloppes urbaines à partir de 5 bâtiments distants de moins de 100m

- *Croisement de ces enveloppes avec les unités foncières*
- *Complément d'enveloppes urbaines à partir de l'OCSGE (notamment pour les espaces publics)*

- *Analyse de ces enveloppes en ateliers communaux pour déterminer leurs caractéristiques*

Passage en zone A ou N de certains hameaux avec validation des élus locaux si (critères cumulables) :

- *Ils ne représentent pas une forme urbaine en tant que tel (peu ou pas d'espaces publics, d'accroche à la voirie, de patrimoine bâti)*
- *Ils sont majoritairement agricoles (bâtiment d'exploitation)*
- *Ils n'ont pas de potentiel de densification nouveau*
- *Ils sont éloignés et situés au milieu d'espaces agricoles ou naturels importants*
- *Ils n'ont peu ou pas de réseau ou de voirie suffisant*

Il convient aussi de préciser que les services de la DDT 46 préconisent fortement ce classement A ou N pour ce type de configuration.

-Quel impact sur le calcul de l'artificialisation ?

-Le potentiel de densification concerne-t-il ces groupes d'habitations (hameaux) ?

Cela pose la question des enveloppes urbaines et donc des possibilités de densification.

La détermination du potentiel net par des ateliers dans toutes les communes (p18) semblent mis à mal par les nombreuses demandes des maires lors des permanences qu'en est-il ?

L'exemple de Prudhomat montre que certaines zones ne sont pas considérées comme ENAF (mais faisant l'objet d'une interrogation de la MRAe)

Réponse de Cauvaldor :

Le calcul de l'artificialisation n'est pas à faire avant 2031, cela est issue des temporalités de la loi climat résilience, et rappelé par des circulaires ministérielles et sur le site du portail de l'artificialisation. Nous rappelons pour compléter que la consommation foncière est la somme des superficies prises sur les zones agricoles, naturelles et forestières (ENAF) à ce titre il s'agit donc des zones AU, des STECAL, de certaines zones U (plus de 3000m2 d'un seul tenant, comme détaillé dans le diagnostic foncier pièce 1.3) et de certains emplacements réservés. C'est pour cela que lorsque l'on ajoute ou on retire des zones U telles que les petits hameaux existants, il n'y a pas d'incidence sur la consommation foncière car elles étaient déjà existantes et n'entament donc pas de zones ENAF.

Les potentiels de densification sont issus d'une double approche : par simulation modélisée (géomatique, cf. pièce 1.3) et par évaluation empirique (ateliers communes de décembre 2022). Ces deux approches sont mises en miroir et c'est ainsi que les potentiels sont retenus. Ces potentiels sont donc spatialisés dans les cartes minutes d'ateliers, mais n'apparaissent pas dans le zonage car ce serait illégal. Au titre de la CADA, ces cartes minutes peuvent être communiquées sur demande mais pour l'instant ne font pas partie du dossier car pas prévu dans les annexes au sens du Code de l'urbanisme.

Quelle est la politique de revitalisation des centres par la rénovation du bâti existant ?

Réponse de Cauvaldor

Le territoire compte 7 communes ayant intégré le dispositif « petites villes de demain (PVD) » pour 4 Chefs de Projets PVD.

Depuis 4 ans maintenant, les chefs de projets ont œuvré avec les Communes membres (Martel, Vayrac, Gramat, Souillac, Biars-sur-Cère, Saint-Céré, Bretenoux) pour faire émerger des projets de revitalisation pour ces communes, pôles du territoire.

Quelques exemples de revitalisation :

Sur Vayrac : une DUP simplifiée est en cours en vue de l'acquisition par voie d'expropriation d'un ancien hôtel (après purge des procédures de péril et d'abandon manifeste) au bénéfice de l'EPF qui en assurera le portage le temps nécessaire aux études opérationnelles et à la recherche d'un opérateur pour la réalisation de logements aux étages et un local d'activité en rez-de-chaussée.

Sur Martel : la commune prévoit de vendre (lorsque les diagnostics avant-vente seront achevés) l'ancien presbytère au crédit agricole pour la réalisation de logements T4/T5 qui seront ensuite mis en location.

La commune est par ailleurs en contact avec une ESH qui mène actuellement une étude de programmation pour la transformation de l'ancien hospice en une quinzaine de logements de plus petite taille (T2/T3) à destination de jeunes actifs, seniors autonomes et de personnes en situation de handicap. Cette étude fait suite à une étude de faisabilité « habitat inclusif et intergénérationnel » menée par Soliha à la demande de la commune.

Sur Souillac : Projet de requalification d'une ancienne abbaye en logements.

Projet lancé par CAUVALDOR :

- *une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) multisite a été signée par Cauvaldor et 7 commune PVD et qui concernent les centre bourg de chaque commune concernée.*
- *des opérations de rénovation des espaces publics sont programmée dans plusieurs communes PVD (Place du Foirail à Gramat),*
- *une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) va démarrer début de l'année 2025 pour soutenir la rénovation de logement dans les secteurs d'intervention ORT,*
- *Le lancement de la démarche zéro logement vacant dans le cadre des communes PVD*
- *un Programme d'Intérêt Général (PIG) instauré sur l'ensemble du territoire de CAUVALDOR, et qui a pour objectif de résoudre des problématiques particulières, tant dans le champ social que technique de l'habitat.*
- *L'instauration du linéaire commercial dans les communes PVD, et quelques autres qui en ont fait la demande, dans le PLUI-H, permettant de protéger le commerce de proximité et d'inciter à son maintien.*

-Cauvaldor peut-il apporter des réponses à ces questionnements de la CE ?

Réponse de Cauvaldor

Les réponses sont fournies après chaque question pour une meilleure lisibilité du document.

Thématique SUP

N°103 communes de BETAILLE CARENNAC TAURIAC PUYBRUN PRUDHOMAT syndicat des eaux SUP demande que les réseaux restent accessibles pour travaux

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse de Cauvaldor :

Cette demande n'est pas traitable en l'état mais au cas par cas à l'occasion du dépôt des autorisations d'urbanisme.

Avis de la CE

Les servitudes auraient dû faire l'objet d'une identification durant l'élaboration du document . La position de CAUVALDOR peut faire craindre des oublis fâcheux permettant des constructions sur des canalisations non identifiées.

Observations pour des communes inconnues ou autres :

N° 17 parcelle AH 592 déposée à Vayrac pas de lieu.

N°210 demande de lien pour prise de rendez-vous.

N411 et 412 non identifiable pas de question

N°440 LAVERGNE Claude 227 route de la Ponchic

N°272 : impossible d'identifier la commune

N°278 : impossible d'identifier la commune et la parcelle

N°578 : impossible d'identifier le nom du propriétaire ni la localisation des parcelles

N°579 : impossible d'identifier le nom du propriétaire ni la localisation des parcelles

N°580 : impossible d'analyser la contribution faute de renseignements précis

N°592 : impossible d'identifier les parcelles sur la commune de FLOIRAC, adresse du contributeur

N°1197 M. Pedamont : constructibilité AK57 : A Miers ou à Loubressac ?

N°1208 Monsieur Louis Lacaze, demande de retrait de la "zone verte", il habite 926 route de Saint-Céré mais n'a pas précisé la Commune. Parcelle 331

N°1209 Idem observation 1208: Monsieur Louis Lacaze, demande de retrait de la "zone verte", il habite 926 route de Saint-Céré mais n'a pas précisé la Commune.

Cette fois-ci: Parcelles 196 et 197