

Communauté de communes Causses et vallée de la Dordogne

Avis concernant le PLUIH arrêté en avril 2024

Juillet 2024



La loi du 1^{er} Janvier 1977, créant les CAUE excluant la maîtrise d'œuvre du champ de leurs compétences, ce document ne peut en aucun cas servir pour une réalisation de travaux. L'intervention d'un maître d'œuvre est indispensable pour préciser les options choisies et réaliser un projet de construction ou d'aménagement.

Préambule

Le présent avis est établi à la demande de la Communauté de communes Causses et vallée de la Dordogne sur la base des documents arrêtés en avril 2024. Pour la formation de cet avis le CAUE du Lot a été conduit à considérer les pièces suivantes :

- le PADD,
- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- les OAP sectorielles de niveau 1,
- Les OAP thématiques « *paysages et patrimoine* » et « *vallée de la Dordogne* »,

L'analyse porte sur :

- la prise en compte et la préservation du patrimoine architectural et paysager du territoire de la Communauté de communes,
- la mobilisation des outils du PLU afin de répondre aux objectifs territoriaux de développement en continuité des organisations urbaines et paysagères existantes qu'il s'agisse de cadrer des interventions sur des groupements bâtis ou des édifices existants ou bien d'envisager leur création.

Les remarques et éléments d'appréciation du présent avis sont complétés par des remarques indiquées directement dans les documents numériques correspondant aux pièces constitutives du PLUIH. Ces documents numériques annotés seront transmis à la collectivité en même temps que l'avis écrit.

1. Le PLUIH en globalité

Les dispositions prises concourent globalement à **contenir l'urbanisation dans les enveloppes existantes ou en continuité de groupements existants**. Elles vont globalement dans le sens d'une préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles. Elles devraient, à quelques exceptions près, favoriser la bonne insertion du projet de développement et de gestion de l'espace au sein des paysages et au sein d'organisations largement héritées d'époques anciennes et dotées d'une forte dimension patrimoniale.

Le choix de présenter le document par entité paysagère va dans le sens d'une déclinaison des prescriptions en fonction des spécificités culturelles et naturelles locales. Pour autant, la répartition choisie pour les entités paraît **peu pertinente car trop géographique**. Ainsi, l'entité vallée de la Dordogne regroupe des réalités culturelles, géographiques et naturelles très diverses qui rendent difficile, voire impossible, la formulation d'objectifs qualitatifs globaux.

La déclinaison du règlement écrit par entité paysagère est un atout pour permettre **l'appropriation du document par les habitants**. Toutefois, les différents règlements écrits étant très similaires voire identiques, on peut s'interroger sur l'opportunité de mettre en place, à moyen terme, **un règlement unique** figurant, le cas échéant, d'éventuelles spécificités « paysagères » ponctuelles.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUIH

Le PADD n'appelle globalement pas de remarque sur les ambitions affichées en matière de paysage et de patrimoine, ni concernant le renforcement des formes urbaines existantes, ni concernant la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ponctuellement, le découpage retenu pour décrire les entités paysagères du territoire **conduit à simplifier certains enjeux ou objectifs qualitatifs** - notamment pour la vallée de la Dordogne - sans que cela ne remette globalement en cause la pertinence et la validité du contenu de cette pièce.

3. Le règlement graphique du PLUIH

3-1. Un règlement graphique globalement adapté aux enjeux patrimoniaux et paysagers

Conformément aux ambitions affichées dans le PADD, le règlement graphique exprime **le renforcement des pôles urbains et le maintien de l'équilibre entre ces derniers ainsi que la préservation des formes urbaines traditionnelles**. A ce titre, la mise en place de zones **Up est particulièrement intéressante**. Lors de l'évolution du document, ce zonage **méritera d'être étendu** à d'autres hameaux que ceux ciblés aujourd'hui en particulier certains hameaux à couderc particulièrement représentatifs de ce patrimoine urbain au plan territorial et départemental (Ex. : *Dagues, Blanat...*).

3-2. Adapter les zonages aux enjeux de préservation d'ensembles patrimoniaux majeurs

Certains zonages étendus (Ex. Nlt, Ult...) **autour d'ensembles patrimoniaux remarquables** (Ex. : château de *Cantecor...*) **mériteraient d'être limités au strict minimum** voire de voir évoluer leurs indices afin de limiter les possibilités d'évolution des constructions ou d'urbanisation dans un objectif de préservation plus stricte de leur capital paysager et architectural.

3-3. Etre vigilant aux pentes des terrains constructibles

Plusieurs zones constructibles concernent des terrains où la topographie présente une pente notable. Leur urbanisation peut, dans les conditions actuelles de production de la construction individuelle, avoir des **impacts négatifs sur le paysage**, ce malgré un règlement écrit cadrant l'adaptation au sol des constructions.

3-4. « Pousser » la spatialisation des espaces destinés à accueillir des unités de production d'EnR

Concernant la production d'énergies renouvelables, le zonage actuel prend uniquement en considération des parcelles accueillant des unités de production existantes ou bien des parcelles concernées par des projets aboutis ou quasi aboutis. On peut regretter que **le zonage ne repère pas des lieux de projet** identifiés pour leur capacité à traduire spatialement les objectifs de production EnR du PCAET de la Communauté de communes tout en répondant aux objectifs de préservation des paysages et des terres agricoles. Le zonage mériterait d'être modifié en ce sens lors d'évolutions ultérieures du document.

3-5. Etre vigilant à l'aspect architectural des constructions dans les zones STECAL

Concernant les STECAL dont l'ouverture vise à permettre la réalisation de projets d'hébergements touristiques, la description des constructions envisagées (chalets, yourtes, tentes inuits...) est **en contradiction avec le règlement écrit** qui interdit ce type d'architecture. Une mise en cohérence entre les espaces constructibles « classiques » et les STECAL pourrait d'être envisagée avec l'objectif de favoriser une conception contemporaine de ce type d'habitat léger. L'objectif d'exclure les formes « *architecturales étrangères* » au territoire mérite d'être traité de manière homogène et égalitaire sur l'ensemble de la Communauté de communes.

4. Le règlement écrit du PLUIH

4-1. Adapter, préciser et clarifier certaines règles écrites

Le règlement écrit contient un nombre important d'éléments de cadrage allant de la préconisation à la règle répondant globalement à l'ambition générale du PADD de préservation des paysages et des patrimoines architectural et urbain.

Plusieurs règles (Ex. : matériaux de couverture...) sont imprécises, présentent une rédaction peu claire ou encore paraissent contradictoires les unes avec les autres. Elles méritent d'être :

- reprises pour **adopter des rédactions plus claires facilitant la compréhension et l'application simples lors de l'instruction,**
- illustrées par des **croquis ou des schémas.**

Des propositions d'adaptation de la règle ou de nouvelles rédactions ont été formulées directement dans les fichiers numériques des pièces transmises.

4-2. Clarifier et préciser les règles concernant les matériaux de couverture

Concernant les matériaux de couverture des logis et annexes associées des constructions neuves, des constructions existantes et de leurs extensions, la règle mérite d'être réécrite afin de :

- **garantir une continuité avec les matériaux de couvertures traditionnels** (tuiles de terre cuite, ardoise fine, lauzes de schiste et lauzes calcaires),
- permettre, localement et en fonction du contexte, **des architectures contemporaines** recourant à des matériaux adaptés au paysage local (Ex. zinc ou cuivre patiné, bardeaux de bois, etc.),
- préserver la **diversité des matériaux de couverture des bourgs** où elle traduit souvent la diversité des époques de construction : ardoise, tuile plate, tuile canal, tuile à emboîtement dite romane, tuile à emboîtement dite mécanique...

4-3. Edicter des règles pour les menuiseries en réhabilitation

Concernant les fenêtres, un défaut important apparaît dans le règlement concernant la réhabilitation. En cas de **changement de menuiseries**, il convient d'éviter une banalisation très fréquente de l'aspect architectural (Ex. : utilisation systématique de plein jour sur des maisons anciennes). Aucune prescription ne vient cadrer cet élément pourtant essentiel de l'aspect du patrimoine architectural.

Pour les bâtiments dont l'année de construction est antérieure à 1971, les

règles suivantes méritent d'être formulées :

- le dessin des nouvelles menuiseries (partition des vitrages, traverses, etc.) doit reprendre à l'identique les dispositions existantes ou à défaut restituer ou s'inspirer des dispositions propres à l'époque de construction et au style architectural de l'édifice,
- la partition des dormants et des ouvrants des menuiseries doit reprendre à l'identique les dispositions existantes ou à défaut restituer ou s'inspirer des dispositions propres à l'époque de construction et au style architectural de l'édifice,
- lors de la création de nouvelles ouvertures, les menuiseries s'inspireront des dispositions existantes ou à défaut des dispositions propres à l'époque de construction et au style architectural de l'édifice.

L'UDAP du Lot ainsi que service patrimoine de la collectivité pourront être consultés pour la rédaction de cette nouvelle règle.

4-5. Edicter des règles pour la réhabilitation du patrimoine des granges lors de changement de destination

Concernant la réhabilitation des bâtiments « anciens », un défaut particulièrement important est constaté dans le règlement pour accompagner l'évolution des granges-étables, granges, soues, etc. dont le changement d'affectation est autorisé, plus de 1400 de ces bâtiments ayant été repérés. Très majoritairement, ces bâtiments possèdent une valeur patrimoniale indéniable et leur architecture spécifique ne pourra être traitée correctement en s'appuyant sur le règlement actuel. Un règlement spécifique doit être rédigé sous peine de voir un grand nombre de ces édifices emblématiques dénaturés :

- privilégier la conservation des portes existantes en bois ouvrant à l'intérieur,
- interdire les volets battant pour occulter les baies,
- préférer des vitrages plein jour à un ouvrant, pour les portes de petite dimension ainsi que les fenêtres,
- limiter fortement la création d'ouvertures nouvelles et s'appuyer sur les ouvertures existantes pour apporter de la lumière,
- Limiter la multiplication des ouvertures sur plusieurs façades pour éclairer l'intérieur de la construction, au contraire, privilégier un unique et grand percement (éventuellement monumental) réglant l'ensemble des apports en lumière,
- interdire la création de lucarnes en toiture sauf dispositions d'origine existantes ou sauf intervention ponctuelle de très petites dimensions : une (1) création par pan de toiture avec une orme s'inspirant des dispositions traditionnelles,
- autoriser la création de lucarnes fenières pour apporter de la lumière en la limitant à une (1) par façade et en s'inspirant de disposition traditionnelles,
- autoriser la création de châssis de toiture (dimensions et nombre limités) en privilégiant un pan de toiture non perçu de l'espace public, de points de vue, de monuments ou de sites ouverts à la visite, d'itinéraires fréquentés, etc.
- interdire les surélévations,
- limiter l'extension des volumes initiaux, l'extension devant impérativement permettre de garder lisibles l'aspect architectural et

- le volume d'origine,
- interdire le rejointoiement et l'enduisage des maçonneries des façades extérieures sauf dispositions d'origine,
- en cas d'installation de cheminée, la souche sera un boisseau métallique circulaire de teinte gris sombre.

L'UDAP du Lot ainsi que service patrimoine de la collectivité pourront être consultés pour la rédaction de cette nouvelle règle.

L'ensemble de ces dispositions doivent s'appliquer à l'ensemble des zones U, A et N du PLUI pour les bâtiments agricoles traditionnels dont la transformation en habitation est envisagée. Par ailleurs, il est rappelé qu'en zone N le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la *Commission départementale de la nature, des paysages et des sites*. Dans le Lot, cette commission a établi une doctrine écrite qui vise à préserver au maximum l'aspect architectural et les dispositions d'origine des bâtiments agricoles traditionnels dont le changement de destination est envisagé. Par ailleurs, il est souhaitable que les porteurs de projet soient orientés vers l'UDAP ou le CAUE en amont du dépôt de la demande d'autorisation pour être conseillés sur la transformation de ce patrimoine.

4-6. Préserver un patrimoine de premier plan : la grange-étable du Mas

La grande grange-étable à double porche-tour située au Mas sur la commune de Sousceyrac-en-Quercy (parcelle 0064 de la section cadastrale concernée) est un édifice remarquable représentant un patrimoine majeur du territoire qui ne devrait pas figurer sur la liste des bâtiments dont le changement de destination est autorisé. En effet, sa transformation en habitat conduira très certainement à la perte définitive de ses attributs.

4-7. Compléter l'annexe « listes des essences »

L'annexe au règlement intitulé « listes des essences » se limite, sauf erreur, « aux arbres et arbustes adaptés aux berges des cours d'eau ». Ces listes sont en partie complétées par des données de « l'AOP paysages et patrimoines ». Toutefois, il serait utile pour aider à la lecture et à l'utilisation du document que cette annexe regroupe par entité paysagère - ou par terroir - et par grand type d'usage des listes de végétaux adaptés.

5. Les Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLUIH

5-1. Les OAP sectorielles de niveau 1

Les AOP de niveau 1 sont présentées de manière à afficher de grands principes d'aménagement et d'organisation tout en laissant suffisamment de souplesse pour la conception d'un projet futur.

Plusieurs des OAP concernent des terrains où la topographie présente une pente notable (> 8 à 10 %). Leur urbanisation peut, dans les conditions actuelles de production de la construction individuelle, avoir des impacts négatifs sur le paysage, ce malgré un règlement écrit cadrant l'adaptation au sol des constructions. Par ailleurs, certains des terrains concernés présentent une exposition nord peu favorable aux apports solaires passifs.

Pour les terrains les plus difficiles à construire, les plus sensibles ou bien encore ceux situés dans des écarts peu urbanisés, il conviendrait d'**introduire la condition d'opération d'ensemble** pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.

5-2. Les OAP thématiques

Les OAP thématiques **apportent de la richesse au règlement écrit en exprimant des objectifs qualitatifs**. Leur prise en compte lors de l'instruction des demandes d'autorisation pourra s'appuyer sur les services de l'Etat (ABF, ACE et PCE) ainsi que le CAUE dans le cadre des missions mises en place spécifiquement sur la Communauté de communes. Le Parc naturel régional pourra sans doute être aussi sollicité pour des projets structurants « interférant » avec les attendus de sa Charte.

5-3. Compléter l'OAP « paysages et patrimoine » concernant les centrales de productions d'énergie photovoltaïque

L'OAP « paysages et patrimoine » propose un **ensemble de préconisations utiles et pertinentes concernant les projets de centrales de production d'énergie photovoltaïque au sol**. Toutefois, elle **n'aborde pas les dispositions d'ombrières où de « trackers »** que la récente loi APER risque de favoriser. Un complément ou une évolution de ce volet de l'OAP thématique sera à envisager à moyen terme à l'occasion d'une évolution du document.

5-4. Préciser ponctuellement des chapitres de l'OAP « paysages et patrimoine »

Ponctuellement, dans les chapitres de présentation de l'OAP paysages et patrimoine, on note des confusions entre les formes urbaines « en boucle » et « en essaim » sans que cela ne remette globalement en cause la pertinence et la validité du contenu de cette pièce. Des « corrections » pourront être très facilement opérées lors d'une évolution du document.

6. La prise en compte du patrimoine dans le PLUIH

Le PADD affiche **une forte ambition patrimoniale** notamment quant à l'attractivité territoriale et au regard des règles d'urbanisation figurées dans le document. Globalement le PLUI paraît y répondre.

6-1. Préciser les règles écrites pour la réhabilitation

La formulation de règles écrites propres à la réhabilitation va dans le sens d'une prise en compte des spécificités constructives et architecturales du bâti ancien. Toutefois, l'ouverture de la règle s'appuyant parfois des formulations ou des termes peu précis (« alternatives », « inévitable ») **peut conduire à des interventions maladroites voire dénaturantes** sur des édifices patrimoniaux. En outre, ces formulations ne facilitent pas l'instruction future des dossiers de demande d'autorisation qui peuvent être **soumis à de larges interprétations**. Les instructions pouvant ainsi potentiellement être **fragilisées au plan juridique**. Certaines règles méritent **précisées ou affinées** dans leur rédaction. Sur certains points, une évolution pourra intervenir dans le cadre d'une évolution (modification ou révision ?) après que le document aura vécu plusieurs mois.

Mobiliser le contenu de l'OAP thématique « paysages et patrimoines »

L'OAP thématique paysages et patrimoine **apportent de la richesse au règlement écrit et permet de qualifier les attendus des projets**. La prise en compte de ces objectifs qualitatifs dont la forme et le niveau d'exigences sont variés (préconisation générale, cadrage méthodologique, attendus plus stricts, etc.) impliquera d'avoir **une approche plus contextuelle et moins quantitative des demandes d'autorisation**. Pour y parvenir les services pourront s'appuyer sur les services de l'Etat (ABF, ACE et PCE) ainsi que le CAUE dans le cadre des missions mises en place spécifiquement sur la Communauté de communes. Le Parc naturel régional pourra sans doute être aussi sollicité pour des projets structurants « interférant » avec les attendus de sa Charte.

6-3. Poursuivre le repérage du patrimoine du territoire

Concernant le repérage d'éléments de patrimoine ou de paysage à préserver selon les dispositions du Code de l'urbanisme, **on peut regretter que le repérage et la sélection d'objets et de lieux patrimoniaux n'aient pas été menés de façon homogène sur l'ensemble du territoire communautaire**. Un travail complémentaire de repérage pourrait être conduit à moyen terme après approbation du PLUI dans le cadre d'une évolution du document. Ce travail pourra en particulier s'appuyer sur les connaissances du service patrimoine de la collectivité. Le CAUE du Lot, le PNR des Causses du Quercy ainsi que la cellule patrimoine du Département pourront aussi être sollicités.

Il sera important que le repérage patrimonial soit conduit avec une méthodologie **homogène** sur l'ensemble du territoire et qu'il concerne non seulement les **monuments non protégés, les petits édifices anciens sans usage** (lavoirs, fontaines, puits, croix, cazelles, etc.) mais aussi des granges étables, des **édifice publics ou d'activité** remarquables, et des **maisons** dont l'architecture témoigne particulièrement de leur époque de construction (du Moyen-Âge à l'époque contemporaine).

Préserver un patrimoine de premier plan : les granges-étables traditionnelles

Cf paragraphe 4-5.





