



# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

## COPIIL | présentation de la démarche PLUI et du PADD

Le Mardi 26 janvier, à Varaire, de 09h30 à 12h30

### OBJET DE LA RÉUNION

Présentation de la démarche du PLUI et préparation aux débats du PADD en conseils municipaux

### PARTICIPANTS

Cf émargement

### INDEX DE QUELQUES ACRONYMES

*AEAG : agence de l'eau Adour-Garonne*

*AEP : adduction en eau potable*

*ANC : assainissement non collectif*

*AOP : appellation d'origine protégée*

*CAUE : conseil en architecture, urbanisme et environnement*

*COPIIL : comité de pilotage*

*DDT : direction départementale des territoires*

*EIE : état initial de l'environnement*

*EnR : énergies renouvelables*

*EPIC : établissement public à caractère industriel et commercial*

*ER : emplacement réservé*

*ERC : éviter-réduire-compenser*

*HLL : habitation légère de loisir*

*Modénatures : éléments (chaînage, entourage, corniche...) de détail d'une construction qui fait le lien et l'aspect qualitatif du bâti*

*OAP : orientation d'aménagement et de programmation*

*PA : permis d'aménager*

*PADD : projet d'aménagement et de développement durables*

*PC : permis de construire*

*PPA : personnes publiques associées*

*PLH programme local de l'habitat*

*PLUI : plan local d'urbanisme intercommunal*

*PUP : projet urbain partenarial*

*RLP : règlement local de publicité*

*RNU : règlement national d'urbanisme*

*SCoT : schéma de cohérence territoriale*

*STECAL : secteur de taille et de capacité limitée*

*STEP : station d'épuration*

*TVB : trame verte et bleue*

*ZAD : zone d'aménagement différé*

*ZAE : zone d'activités économiques*

*ZIR : zone d'intérêt régional*

*Zone A : zone agricole*

*Zone Ap : zone agricole protégée*

*Zone AU : zone à urbaniser*

*Zone N : zone naturelle*

*Zone U : zone urbaine*

*ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager*

## COMPTE-RENDU DES ÉCHANGES

Matinée : présentation du PADD par Christophe PRUNET, CAIRN TERRITOIRES

---

M. GAILLARD remercie les élus d'être venus nombreux pour cette réunion de reprise de l'élaboration du PLUi. Suite aux élections et compte-tenu des conditions sanitaires, il a été décidé de prendre le temps de revoir les éléments réalisés jusqu'à présent, et notamment le document central du PLUi : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PADD. Ce document a été construit par les élus lors de la précédente mandature, à partir d'un diagnostic territorial et à l'issue de nombreuses séances de travail. Ce PADD a été débattu en conseil communautaire le 5 mars 2020. Aujourd'hui il est important de le requestionner pour que l'ensemble de la nouvelle équipe puisse se l'approprier. Les services ont organisé cette journée d'une part dans ce but avec une intervention du bureau d'étude, et d'autre part pour proposer aux élus une mise en situation où il sera question de traduire le PADD en zonage, avec une intervention du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) du Lot. Il est important que le relais se fasse entre anciens et nouveaux élus, pour se familiariser à cette démarche complexe, qui vise à produire un document d'urbanisme et d'aménagement. C'est un projet important pour la communauté de communes et chacun des élus doit pouvoir le comprendre et faire des propositions, pour que son application future réponde aux enjeux du territoire.

M PRUNET présente les étapes et les éléments d'élaboration d'un PLUi (cf présentation jointe) en insistant sur l'importance du tandem communes/communauté de communes pour assurer sa réussite. En effet l'urbanisme est à la fois une compétence, aujourd'hui exercée par la communauté de communes, et à la fois une police, exercée par le maire, notamment par la signature des autorisations du droit des sols. C'est pour cela que le PLUi, qui portera un projet communautaire et réglera les autorisations d'urbanisme, doit être construit par les élus des deux niveaux de collectivités. Ce projet présente une certaine complexité dans la mesure où de nombreux thèmes et enjeux doivent être synthétisés dans un projet territorial. Cependant, gardons à l'esprit que les mesures simples et de bon sens sont les seules qui sont véritablement partagées et applicables. Tout l'enjeu est donc, à partir de notions complexes, de décliner des actions simples. C'est dans ce but qu'un diagnostic territorial a identifié les enjeux propres à la communauté de communes, pour donner lieu à une stratégie (PADD) qui fixe des orientations et des objectifs afin de répondre à ces enjeux.

Ce travail fait appel à toutes les intelligences autour de l'intérêt général que les élus déterminent. Ainsi les techniciens amènent des informations, des faits, des éléments objectifs, à compléter par les éléments empiriques, l'observation et les ressentis que les élus ont du territoire et de ses fonctionnements. A partir de ce travail, un récit peut être construit pour expliquer la stratégie, afin que tout les publics puissent en prendre connaissance, la critiquer, et participe à sa mise en œuvre.

M PRUNET rappelle les éléments du projet élaborés à ce jour, ainsi que les mesures du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cahors et du Sud du Lot, avec lequel le PLUi doit être compatible. Ce SCoT présente une feuille de route qui doit être déclinée à l'échelle de la communauté de communes. Par exemple le SCoT propose, d'ici 2034, une répartition des nouveaux logements à produire, entre les deux pôles (Lalbenque et Limogne) et les 22 autres communes rurales. Comment appliquer cette répartition en

fonction des enjeux identifiés ? comment tenir compte des profils de chaque commune ? Des pistes et des solutions sont ébauchées dans le diagnostic, qu'il faudra préciser et prioriser dans le PADD. Cela relève donc d'une connaissance fine du territoire et des choix politiques d'intérêt général.

Tous ces éléments résumés dans la présentation sont mis à disposition des élus, pour pouvoir assurer les prochains ateliers de travail sur le PADD, qui seront organisés par secteur. Le diagnostic est accessible sur le site intranet de la communauté de communes, et de nombreuses synthèses dynamiques sont également disponibles comme celle-ci-dessous.

M. GOURAUD intervient pour rappeler le travail important fourni précédemment, au travers d'un diagnostic qui donne des pistes, et des nombreux ateliers et réunions qui ont permis aux élus de s'exprimer et de proposer une stratégie. Il faut tenir compte du travail effectué tout en le reprenant pour le finaliser. Les paysages, l'agriculture, l'environnement, sont des atouts de notre territoire pour le rendre plus attractif dans le respect des fonctionnements ruraux. Par exemple la déprise agricole n'est pas synonyme d'abandon des terres. Il faut les conserver pour un futur que l'on ne peut prévoir et des évolutions agricoles qui en auront besoin. Le diagnostic a bien montré l'importance de l'agriculture et de l'environnement, et un plan d'épandage bien localisé et complémentaire d'une trame verte et bleue, pour protéger les atouts de notre communauté.

Mme DEJEAN témoigne de la richesse du territoire, en reprenant certains sujets qui font l'objet de positionnements forts dans le PADD. Par exemple la prise en compte des habitats autonomes et alternatifs. Elle évoque la réduction de la rétention foncière, si pénalisante dans les documents d'urbanisme actuels, que l'on peut corriger en retirant des zones urbanisables gelées par les propriétaires pour proposer des parcelles constructibles plus adaptées et pertinentes.

M PRUNET ajoute qu'un urbanisme patrimonial (penser que les droits à construire délivrés dans les POS sont éternels et constituent une richesse pour les propriétaires) a aujourd'hui laissé place à un urbanisme de projet (ouvrir des terrains constructibles pour qu'ils soient vendus et construits dans le temps d'application du projet). Ainsi les évolutions réglementaires nous poussent à « faire mieux avec moins », et les hectares ouverts à la construction du PLUi devront être mobilisables d'ici 2034, auquel cas ils seront retirés. Cela justifie donc l'accompagnement de l'ouverture de ces hectares par d'autres outils permettant de faciliter leur urbanisation.

M DEGLETAGNE demande ce que peuvent faire les collectivités pour éviter qu'un propriétaire achète une parcelle de 6000 m2 pour n'y construire qu'une seule maison.

M CAVAILLE pose la question de la réhabilitation des logements vacants et du bâti rural, qui sont aussi des potentiels à valoriser.

M MORICE s'interroge sur les outils pour réglementer les constructions en bois et plus largement la qualité architecturale et urbaine.

M.TARDY demande quelle est la place des petites communes dans la politique d'aménagement de la communauté de communes.

M. COLON demande si chaque commune pourra suivre son propre schéma dans le PLUi.

Pour répondre à M. DEGLETAGNE, CAVAILLE et MORICE, M PRUNET rappelle qu'à toutes ces questions, des réponses adaptées sont possibles à travers les outils du PLUi, comme le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les changements de destination (CD). Mais d'autres politiques publiques seront à mettre en œuvre, comme celle sur l'habitat, qui permet de faciliter la rénovation du bâti

et la lutte contre la vacance, ou celle sur l'économie, qui permet de promouvoir les zones d'activités, l'artisanat et le commerce sur les secteurs adéquats.

Pour répondre à M. TARDY, il rappelle que selon le SCOT, 47% des productions de logements devront être réalisés sur Lalbenque et Limogne-en-Quercy, et 53% sur les autres communes. La répartition au sein de chaque commune devra donc faire l'objet d'un arbitrage par les élus. Cependant, à titre de comparaison, le SCOT définit pour la Communauté de Communes de la Vallée du Lot et du Vignoble 73% de logements à produire sur leurs pôles d'équilibre et de service, et seulement 27% pour les communes plus rurales. La communauté de communes du Pays de Lalbenque-Limogne fait donc l'objet d'une répartition plutôt équilibrée par le SCOT.

Pour répondre à M. COLON, M. PRUNET indique que les identités communales seront respectées, mais si une commune remet trop en cause le projet communautaire, cela devra faire l'objet d'un arbitrage.

Mme CAILLERET revient sur la notion d'habitat alternatif et invite les élus à pas la confondre avec l'habitat spontané, illégal. Elle évoque le fait que des maisons contemporaines, originales, peuvent très bien s'implanter dans un paysage typique, avec un écran végétal par exemple. Pour préciser les propos tenus précédemment, elle ajoute que des acteurs peuvent accompagner les élus pour appliquer leurs projets, comme l'établissement public foncier (EPF) de la Région Occitanie qui facilite l'achat de terrain ou d'immeuble afin de les remobiliser.

Mme LAIR revient sur la nécessité de réaliser ce PLUi, afin de moderniser et d'actualiser le projet urbain de la communauté de communes. En effet les documents d'urbanisme actuels n'ont pas tous ces outils mis en œuvre, et sont pour la plupart trop anciens pour être efficaces, par exemple quand il s'agit de développer une offre d'habitat locatif qui est pour l'instant insuffisante et qui permettrait de fixer des populations jeunes cherchant ensuite à construire sur place. Pour répondre à M. TARDY, elle ajoute qu'aujourd'hui les petites communes sont souvent pénalisées par des documents d'urbanisme obsolètes qui ont laissé s'installer une forte rétention foncière. Pour permettre aux communes de retrouver une certaine maîtrise de l'aménagement, il est nécessaire de se doter d'un document d'urbanisme à jour et de services qui accompagnent les élus pour le mettre en œuvre et le faire évoluer.

Après-midi : animation d'un atelier urbanisme par Elise CAILLERET, CAUE du Lot

---

L'objectif était d'appréhender la déclinaison du PADD en zonage et forme urbaine. Cette mise en situation a permis de débattre autour de questions variées telles que la forme urbaine, l'insertion paysagère des constructions, la hiérarchie d'intervention entre conforter et développer un pôle structurant et renforcer un hameau existant, la préservation et la mise en valeur des patrimoines vecteurs d'attractivité du territoire (paysage, agriculture, formes villageoise, petit patrimoine).

Les élus se sont vus proposer 2 mises en situation :

**Mise en situation N° 1 :**

Sur la base des éléments de diagnostic fournis, localisez à grands traits les objectifs du PADD :

- ⑩ Secteurs urbanisés à conforter,
- ⑩ Secteurs urbains à développer,
- ⑩ Espaces naturels et/ou agricoles à préserver,
- ⑩ Éléments de patrimoine à mettre en valeur et à préserver (bâti, paysages, silhouettes urbaines...),

**Mise en situation N° 2 :**

Imaginez, sur le secteur proposé, l'implantation de 5 à 6 constructions (habitat) en respectant les objectifs du PADD.

Précisez les conditions d'implantation et d'organisation de ces constructions :

- ⑩ éléments paysagers à maintenir ou à créer,
- ⑩ vues à préserver (patrimoine à mettre en scène),
- ⑩ rapport au GR,
- ⑩ forme urbaine,
- ⑩ etc.

Les sujets débattus lors des restitutions sont les suivants, avec des positions différentes selon les élus :

- La confrontation des enjeux entre zones à construire et espaces agricoles et naturels. L'agriculture et l'environnement représentent des enjeux forts et structurants sur le territoire, certains secteurs seront toujours préservés d'une urbanisation qui peut remettre en cause ces enjeux.
- L'adaptation des règles du PLUi en fonction des réalités locales. Des adaptations très fines et par secteur sont toujours possibles pour respecter cette réalité locale et l'ambition des élus.
- Quelles sont les solutions d'urbanisation à retenir, entre l'urbanisme linéaire (le long des routes) et celui en greffe urbaine (dans le prolongement des formes urbaines existantes) ? l'un est commode car les réseaux et les accès sont faciles, mais il est impactant en termes de paysage, d'agriculture et d'environnement, car il ferme des parcelles cultivées en arrière et génère des lignes de maisons qui se voient de loin, posent des problèmes de sécurité routière... l'autre est moins impactant sur tous ces enjeux, mais peut avoir moins d'attractivité immédiate et exige des aménagements plus coûteux à court terme.
- Les élus posent la question de la souplesse d'un PLUi. Ne s'enferme-t-on pas dans un projet qui sera peu applicable car confronté en permanence à des cas particuliers impossibles à prendre en compte ? Les outils d'évolution existent pour intégrer les projets tout en adaptant le document dans le respect des enjeux.
- Comment mettre les règles en cohérence avec des enjeux parfois très différents, comme permettre la construction tout en respectant les paysages ? Il faut faire preuve de bon sens et composer un équilibre. Par exemple mieux vaut un bon traitement des clôtures de parcelles et une bonne implantation de la maison, plutôt que de construire une maison imitant les caractéristiques quercynaises, implantée au milieu d'une parcelle enclose d'un mur de parpaing jamais crépi. Cela pour plusieurs raisons :
  - L'entourage d'une parcelle est ce qui fait contact entre l'espace privé et l'espace commun, ce qui se voit et qui s'organise avec les parcelles à côté et la voirie qui passe devant.
  - Les règles architecturales pour donner un aspect quercynois aux constructions sont difficiles à écrire et à appliquer, et donne des résultats souvent pire qu'une maison plus classique aux volumes simples et judicieusement positionnée.
  - Le pétitionnaire aura plus de facilité à appliquer des règles sur sa clôture, sur la position de sa maison, que sur l'aspect et l'esthétique de celle-ci. Sans compter les problèmes de budget que cela peut engendrer, les pétitionnaires comprendront le sens des règles pour améliorer le cadre de vie du quartier et seront ainsi plus participatifs à l'intérêt général.

M. GAILLARD remercie les participants et leur rappelle la prochaine étape : les débats du PADD entre conseils municipaux regroupés par secteur. Le bureau d'étude et le service urbanisme y seront présents

pour animer et nourrir les débats. Suite à cette séance, chaque conseil municipal est appelé à débattre une nouvelle fois du PADD en son sein : un compte-rendu devra en faire l'objet dans le but de rendre un avis sur ce projet. Ces avis seront présentés au conseil communautaire qui devra lui-même redébattre du PADD.

Rédigé le 29 janvier 2021, par Christophe PRUNET de CAIRN Territoires