



Pièce 1 | Bilan de la concertation

Version pour arrêt – 25 septembre 2023





CAIRN Territoires

11, chemin de Jacobé
31 410 MONTAUT
07 69 77 15 85
prunetchristophe@yahoo.fr



Relief urbanisme

Les Jardins
46 200 SAINT-SOZY
05 65 41 27 58
relief.urbanisme@gmail.com



Atelier Palimpseste

7, allées de Tourny
33 000 BORDEAUX
05 56 01 19 37
guillaume.laize@gmail.com



Rural Concept

430, av. Jean Jaurès
46 004 CAHORS Cedex 9
05 65 20 39 30
rural.concept@adasea.net



EllipSIG

1280, avenue des platanes Future Building 1
34 970 LATTES
06 81 15 10 67
contact@ellipsig.fr

Crédit photo de couverture : office de tourisme

La concertation dans le PLUi

Par délibération en date du 20 septembre 2017, la Communauté de Communes du Pays de Lalbenque-Limogne a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

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

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

Rappel réglementaire

ARTICLE L103-1 du code de l'Urbanisme

Lorsque des décisions des autorités publiques ayant une incidence sur l'environnement relevant du présent code n'appartiennent pas à une catégorie de décisions pour lesquelles des dispositions législatives particulières ont prévu les cas et conditions dans lesquelles elles doivent être soumises à participation du public, les dispositions des articles L. 123-19-1 à L. 123-19-6 du code de l'environnement leur sont applicables.

ARTICLE L103-2 du code de l'urbanisme

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

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;*

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

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

4° Les projets de renouvellement urbain.

ARTICLE L103-3 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

ARTICLE L103-4 du code de l'urbanisme

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

ARTICLE L103-5 du code de l'urbanisme

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

ARTICLE L103-6 du code de l'urbanisme

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

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

ARTICLE L103-7 du code l'urbanisme

Ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L. 103-2 du présent code la révision, la modification ou la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme lorsque cette révision, cette modification ou cette mise en compatibilité ont pour objet exclusif de permettre la réalisation d'une opération ayant reçu la qualification d'opération sensible intéressant la défense

nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense ou celle d'opération sensible intéressant la sécurité nationale en application de l'article L. 112-3 du code de la sécurité intérieure.

Ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 103-2 du présent code les projets et opérations d'aménagement ou de construction mentionnés au 3° du même article L. 103-2 ayant reçu la qualification d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense ou celle d'opération sensible intéressant la sécurité nationale en application de l'article L. 112-3 du code de la sécurité intérieure.

ARTICLE L153-11 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente mentionnée à l'article L.L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

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

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

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

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

Modalités de concertation

La CCPLL s'est engagée dans l'élaboration de son PLUi dans une démarche d'écriture concertée du document, au travers de réunions publiques à destination des habitants de toutes les communes de l'EPCI, mais aussi de prospectus distribués et affichés, et d'informations sur le site internet de la CCPLL. Entre 2017 et mai 2023, le site de la communauté de communes a comptabilisé 42742 visites.

La délibération de la CCPLL du 20 septembre 2017 définissait ainsi les objectifs de réalisation du PLUi suivants :

- Poursuivre la cohésion territoriale à travers la mise en œuvre d'un projet de territoire porteur d'avenir ;
- Mener une réflexion globale à l'échelle communautaire pour assurer un développement urbain et démographique cohérent ;
- Conforter les bourgs dans leur rôle économique et social ;
- Préserver et valoriser l'agriculture, porteuse de l'activité économique et touristique ;
- Mettre en valeur et protéger les paysages et le patrimoine singulier du territoire.

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

- Un affichage des délibérations au siège de la CCPLL et dans chaque commune ;
- Des publications dans les bulletins communautaires et communaux ;
- Des publications dans la presse locale ;
- 3 réunions publiques communes à l'ensemble du territoire pour la présentation du diagnostic, du projet de territoire et du projet réglementaire ;
- De la communication sur le site internet communautaire ;
- La mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée dans toutes les mairies de la CCPLL et au siège de la CCPLL.

Mise en œuvre et déroulement des modalités de concertation publique

Les modalités effectives de la concertation se sont déroulées suivant les prescriptions de la délibération de la CCPLL en date du 20 septembre 2017 :

- L'affichage de la délibération de prescription aux dates et délais réglementaires au siège de la communauté de communes et dans toutes les mairies du territoire communautaire ;
- Trois réunions publiques, ont été organisées, permettant de présenter le projet de PLUi et les grandes orientations prises par la CCPLL :

La première s'est déroulée le 4 juin 2019 à 18h30 à 20h30 à Varaire pour présenter le diagnostic à la population de la CCPLL.

Plus de 150 personnes ont été décomptées lors de cette réunion. Le débat a été riche sur différentes thématiques : les énergies renouvelables (notamment éolien et bois-énergie), l'habitat alternatif, la compatibilité du PLUi avec les ambitions du SCoT (réduction de 50% d'artificialisation), l'application du PLUi et du zonage.

La seconde s'est déroulée le 26 novembre 2019, Cremps de 18h30 à 20h30. L'enjeu de cette réunion publique était de présenter le PADD à la population (en annexe 3 et 4 se trouvent le compte-rendu et l'affiche). Environ 150 personnes étaient présentes. Les échanges lors de cette réunion ont permis de soulever les appréhensions des habitants : la limitation des extensions et annexes qui empêche de rénover les bâtis vacants, les modalités de concertation qui semblent insuffisantes ainsi que le devenir des demandes de permis en cours. Également, le poids de Lalbenque à limiter pour faire bénéficier de ce

projet l'ensemble du territoire car le centre de l'EPCI semble délaissé avec un sentiment d'absence de logique territoriale.

Enfin la troisième s'est déroulée le 18 avril à 18h, à Varaire. L'objet de cette réunion était de présenter les pièces du projet et la démarche en cours, elle a réuni 255 personnes. Cette réunion publique a été l'occasion de répondre à des questions du public après une brève présentation du projet et des enjeux. La protection de l'architecture, la diminution de la consommation d'espace, les logements alternatifs, le photovoltaïque et le lien PLUi-SCoT sont parmi les sujets abordés au cours des 2h30 de réunion.

Pour ces 3 réunions, la communication d'annonce a consisté à publier une affiche sur le site internet de la CCPLL, un article et une affiche ont été envoyés aux journaux locaux et aux communes en leur proposant de les publier via affichage en mairie, site internet et bulletin local. Le compte-rendu de cette réunion a été publié sur le site internet de la CCPLL (en annexe 1 et 2, le compte rendu et l'affiche).

- La mise à disposition d'un registre pour recueillir les observations et les suggestions de la population, installé au siège de la communauté de communes ainsi que dans toutes mairies entre le 18 avril 2018 et le 17 mai 2023. La clôture a été effectuée conformément à la délibération relative aux modalités de concertation, soit deux mois avant l'arrêt du PLUi. Des personnes se sont présentées pour déposer des observations. A l'issue de la clôture des registres, ce sont 490 observations qui ont été recueillies (inscription sur les registres papiers, envoi de courriers et courriels). Toutes ces observations ont fait l'objet d'une analyse par le bureau d'études et d'un avis de la collectivité.

Les habitants et personnes associées à l'élaboration du PLUi ont contribué à la réalisation du document via différents moyen de concertation. Ils ont été tenus informés des évolutions des études par le biais du site internet et de l'information diffusée dans la presse locale et le magazine de l'intercommunalité. Par ailleurs, des demandes particulières ont été exprimées par des habitants, et ont pu, pour certaines, être intégrées lorsqu'elles étaient en adéquation avec les principes d'intérêt général poursuivis par la communauté de communes et qu'elles étaient conformes aux orientations du PADD et en connexion avec le SCoT Cahors Sud du Lot.

La concertation s'est faite au plus près des besoins identifiés pour la bonne mise en œuvre de l'élaboration du PLUi. Ainsi, elle a permis de donner des informations sur le PLUi et son état d'avancement, via différents moyens de communications : réunions publiques, sites internet, presse, tout en ayant la possibilité de l'enrichir grâce à la concertation. Tout ceci s'est révélé efficace puisque ces démarches ont permis de construire un PLUi partagé.

Aussi, ce travail a permis d'attirer l'attention des habitants de la Communauté de Communes du Pays de Lalbenque-Limogne sur l'avenir de la communauté de communes et de pouvoir échanger sur leurs préoccupations.

Annexes

1- Compte-rendu, réunion publique, juin 2019

Compte-rendu | R11-190604-réunion publique



COMPTE-RENDU DE RÉUNION Réunion Publique | Diagnostic Le 4 juin 2019, à Varaire, de 18h30 à 20h30

OBJET DE LA RÉUNION

Réunion publique de présentation du diagnostic

PARTICIPANTS

152 personnes comptées après une demi-heure de séance

COMPTE-RENDU DES ÉCHANGES

Présentation du diagnostic par Christophe PRUNET, CAIRN Territoires

M CRAYSSAC introduit la séance en remerciant le public pour s'être déplacé nombreux ce soir, et rappelle les éléments de la démarche d'élaboration du PLUi. Il détaille les acteurs et partenaires associés ainsi que le groupement de bureau d'études, en insistant sur le fait que c'est un moyen pour structurer un projet de territoire ambitieux et se rendre plus autonome en termes d'aménagement du territoire.

M PRUNET fait un rappel du contexte de l'urbanisme en France avec des références au code de l'urbanisme, aux nouvelles compétences des communautés de communes. Il insiste sur le fait que l'on fait aujourd'hui de l'urbanisme de projet qui est bien loin des anciens POS et même des premiers PLU entre 2000 et 2015. Le PLUi va permettre de travailler un projet de territoire sur 10-15 ans tout en adaptant au mieux des règles simples aux enjeux du territoire. C'est surtout un travailleur de prise de responsabilités des élus qui construisent et vont faire vivre ce document pour répondre aux grands défis des territoires ruraux : vieillissement et dépeuplement, économie rurale et mobilité, transition énergétique...

Il présente ensuite les éléments de diagnostic (Cf présentation) en évoquant le fil directeur qui organise tout le plan du document : le paysage et son rôle comme clé de lecture du territoire, mais aussi comme déterminant de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire.

Débat et questionnements de l'assemblée

La création d'un conseil citoyen a-t-elle été prévue ? Comment le citoyen peut-il travailler sur ces sujets ?

M Crayssac répond qu'un tel conseil n'a pas été prévu à ce jour dans le cadre de la démarche du PLUi. M PRUNET ajoute qu'une concertation est organisée tout au long de la démarche avec des réunions publiques, des registres mis à disposition dans les mairies, et toute une information par publication ou par internet permettant de suivre et de déposer des observations.

Quel sera le point de vue du PLUi concernant les éoliennes ?

M PRUNET rappelle les éléments du diagnostic sur ce sujet identifiant le territoire comme potentiellement intéressant pour les filières « solaire » et « bois-énergie ». L'éolien n'apparaît pas comme une ressource participant fortement à la transition énergétique. Néanmoins le PLUI ne peut interdire cela car c'est une énergie renouvelable. Il précise que ces équipements (comme le photovoltaïque) sont soumis à des régime d'autorisation relevant de l'Etat, et que cela fait l'objet d'études d'impact lourde et de consultation de la population. L'important dans le cadre de la transition énergétique est de se poser la question du pourquoi, car soit on « subit » des projets guidés par l'intérêt financier motivant des opérateurs, soit on appréhende la démarche en posant des règles et en favorisant des productions tendant vers l'autonomie territoriale pour assumer sa part de transition énergétique. Il ne serait pas normal que les territoires ruraux servent à développer des centrales photovoltaïques ou éoliennes pour alimenter les métropoles qui doivent assurer leur transition, alors qu'aucune n'impose le photovoltaïque sur ses propres superficies artificialisées.

L'Etat peut-il aller à l'encontre des collectivités locales concernant la filière énergie/bois?

M PRUNET précise que l'Etat est garant des politiques publiques, comme le développement durable ou la transition énergétique pour lutter contre le réchauffement climatique. Il ne peut aller à l'encontre de la filière bois énergie car il promeut lui-même le recours aux énergies renouvelables

Peut-on promouvoir les habitations légères et démontables ?

Y aura-t-il une place dans le PLUI pour les habitations alternatives ? On peut avoir envie de vivre dans un environnement naturel et préservé. Il est parfois difficile de rénover une vieille maison selon les normes écologiques. L'habitat n'est pas forcément qu'un logement, mais peut être une quête d'autonomie.

M PRUNET répond que la question est en débat actuellement dans les ateliers de travail du PLUI. Ces habitations sont soit des constructions légères et donc soumises à une autorisation d'urbanisme, soit des mobil-homes ou autres ayant toujours ses moyens de mobilité, et cela relève d'une autorisation temporaire d'urbanisme. Même si la loi Duflot permet certaines choses, il ne faut pas oublier que chaque maire est responsable de la sécurité de ses populations, et qu'il ne faut pas exposer celles-ci à des risques comme l'incendie alors qu'il n'y a pas de réseau d'adduction d'eau publique par exemple. C'est un sujet délicat que le PLUI va traiter.

Y aura-t-il un zonage spécifique pour les habitats mobiles ?

M PRUNET ajoute que ces habitats ne feront pas l'objet d'un zonage spécifique, pour les raisons évoquées ci-dessus.

Comment fait-on pour libérer l'initiative locale vertueuse (phytoépuration) ?

M PRUNET rappelle que l'assainissement est une compétence de la communauté de communes (technicien SPANC) qui passe expertiser le type de filière, et la qualité du chantier. A priori et hors demande de subvention, il n'est pas obligatoire de recourir à une entreprise agréée et on peut imaginer de l'auto-construction pour installer une mini station d'épuration.

Le PLUI peut-il privilégier un type d'agriculture ?

Absolument pas, pas plus qu'il ne peut réglementer les clôtures agricoles.

Va-t-on respecter à la lettre les préconisations du SCOT (-50% d'artificialisation des sols)?

M PRUNET précise que le SCoT est approuvé depuis le 21 juin dernier et est donc opposable aux documents d'urbanisme. Néanmoins c'est une opposabilité de comptabilité. C'est-à-dire qu'il faut que le PLUI ne remette pas en cause ou ne contrecarre par les mesures du SCoT sur l'ensemble de son territoire. Cela laisse donc une marge d'adaptation des mesures du SCoT aux enjeux territoriaux. Sur ce sujet de la modération de consommation d'espace, le PLUI va aller dans le sens du SCoT car c'est un enjeu national que de réduire l'artificialisation des terres agricoles et des zones naturelles. Mais l'expérience montre qu'il est relativement

facile en milieu rural de réduire cette consommation par rapport aux tendances observées 10 ou 20 ans avant (urbanisme d'opportunité très gourmand, et taille des parcelles bien supérieure)

Quelle va être la liberté des communes au sein de l'élaboration du PLUi ?

Les communes sont consultées trois fois légalement au cours de la démarche : au lancement, au PADD et après l'enquête publique. De plus la méthode de travail initie une co-construction du PLUI entre bureaux d'étude et élus, et les élus locaux sont régulièrement invités à s'exprimer au cours de 4 sessions d'ateliers à l'échelle communale.

Le document est-il si strict? Quelle est la latitude des maires ?

Le document amène trois types d'outils : la planification (le projet dans le temps), la spatialisation (le zonage dans l'espace) et les règles (comment on fait). Le zonage sera strict car par nature c'est une limite précise avec des règles différentes selon les zones. M PRUNET explique ensuite la distinction à faire entre l'élaboration du PLUI qui relève de la responsabilité de la communauté de communes et la signature des autorisations d'urbanisme (permis de construire...) qui relève du maire. C'est pour cela que c'est une nécessité de faire le PLUI avec les maires car il y a un partage de la chaîne de décision à respecter.

Le territoire reste-il verrouillé pendant toute la "vie" du PLUi, soit pendant 15 ans ?

Non le document n'est pas verrouillé et peut être modifié à tout moment sur décision de la communauté de communes.

Les maires sont-ils réellement libres si le cadre de l'Etat est très contraint ?

En fait les élus gagnent en autonomie dès qu'ils ont un document d'urbanisme. Sinon c'est l'Etat qui décide pour les autorisations d'urbanisme.

Quid des changements de destination en zones A et N ? Certaines maisons à fort intérêt patrimonial tombent en ruine.

Le changement de destination est appréhendé dans le PLUI, dans un premier temps en faisant remonter les informations issues des agriculteurs eux-mêmes. Ensuite en vérifiant et complétant cette liste pour retenir les bâtiments n'impactant pas les autres enjeux si on les change de destination.

Nous sommes donc piégés et poignés liés par les normes, d'autant plus que nous n'avons plus de services publics, nous n'avons plus la main sur la politique de développement local ?

M PRUNET estime que c'est une vision pessimiste et que les élus de la collectivité font l'effort de réaliser ce PLUI justement pour gagner en autonomie. Celui-ci va proposer un projet de développement adapté au mieux des intérêts de la collectivité et dans le respect des politiques publiques.

Il est inadmissible que les petites communes aient moins de voix que les plus grosses dans le fonctionnement de la communauté de communes

Mme Tison souhaite réagir en disant que les élus travaillent depuis des mois sur le PLUi de façon très sérieuse. Ils avancent de façon concertée et constructive. Un registre est ouvert dans chaque mairie pour faire remonter les préoccupations des habitants et elle insiste pour chacun puis y aller. Elle insiste en rappelant que les élus locaux sont extrêmement vigilants vis-à-vis de l'élaboration de ce PLUi.

Le caractère constructible des parcelles sera-t-il décidé sur plan ?

M PRUNET détaille les méthodes de travail et rappelle qu'aucune parcelle ne sera ouverte à l'urbanisation sans une coupure carte et terrain.

Il faut absolument que ce PLUi soit souple et permette le cas par cas.

M PRUNET indique que c'est une tendance de travail permise aujourd'hui : adapter des règles simples et concrètes permettant une application souple du projet territorial.

Pourra-t-on faire une extension d'une petite maison ?

M CRAYSSAC rappelle les limites très rapidement atteinte en termes de superficie pour des extensions en zone A ou N actuellement.

Comment est conçu le réseau de la connectivité sur le territoire ?

A ce stade M CRAYSSAC renvoie au schéma numérique départemental disponible sur le site internet du Département. Il conclut la séance en remerciant pour le nombre important de participants et la Qualité des débats.

Rédigé le 6 juin 2019, par Christophe PRUNET de CAIRN Territoire

2- affiche, réunion publique, juin 2019



PAYS DE LALBENQUE LIMOGNE
Plan Local d'Urbanisme
PLUi
intercommunal

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal

Réunion publique
PRESENTATION DU
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



communauté de communes
DU PAYS DE LALBENQUE LIMOGNE

Mardi 4 juin
à 18h30

Salle des fêtes
de Varaire



Renseignements
Service urbanisme – Communauté de Communes du Pays de Lalbenque-Limogne
Tél : 05.65.24.60.44
Mail : urbanisme.ccpl@orange.fr
Site internet : <http://www.cc-lalbenque-limogne.fr>

3- compte rendu, réunion publique, novembre 2019



Compte-rendu | R22-PUBLIC-PADD

COMPTE-RENDU DE RÉUNION REUNION PUBLIQUE | PADD

Le 26 novembre 2019, à Cremps, de 18h30 à 20h30

OBJET DE LA RÉUNION

Présentation du projet de PADD à la population

PARTICIPANTS

152 personnes comptées dans l'assistance

INDEX DE QUELQUES ACRONYMES

AOP : appellation d'origine protégée

COPIIL : comité de pilotage

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

PNRCQ : Parc Naturel Régional des Causses du Quercy

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

TVB : trame verte et bleue

ZAE : zone d'activités économiques

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

M CRAYSSAC rappelle le contexte de réalisation du PLUi et plus particulièrement du PADD. Il insiste sur l'aspect intermédiaire de ce document qui va être présenté au public, comme précédemment aux PPA, avec le souci de recueillir les observations pour compléter le PADD. Il y a eu de nombreux ateliers et réunions pour arriver au projet présenté ce soir et tenant compte des enjeux identifiés dans le diagnostic. Il ajoute que la concertation publique est permanente, grâce notamment aux registres d'observation disponibles dans chaque mairie. Un exemplaire est mis à disposition ce soir dans la salle. Les observations seront prises en compte régulièrement tout au long de la procédure.

M PRUNET-BOLAND rappelle les enjeux du diagnostic qui ont amené à rédiger 15 principes de travail. L'ambition d'un retour aux campagnes, la prise en compte de la diversité territoriale et de l'important potentiel de bâti existant, sont des principes structurels. Ils sont complétés par des principes plus thématiques sur l'environnement, l'économie et le tourisme, l'agriculture, le patrimoine paysager, l'offre de logement à diversifier... tous ces éléments permettent la construction d'un PADD racontant un récit, c'est-à-dire proposant un scénario pour les 15 années à venir.

Il détaille ensuite les orientations du PADD articulées sur deux axes, qui ambitionnent de travailler sur la diversité et la qualité du territoire pour construire le projet. Les deux axes proposent ainsi chacun deux orientations générales reposant sur les structures à valoriser et sur les dynamiques à mener.

L'assemblée est invitée à débattre de ce projet :

Une question porte sur la limitation des extensions et annexes des bâtiments existants : comment envisager de revaloriser le bâti si on ne peut le mettre à niveau des besoins des populations ? la limitation à 30% est insuffisante pour valoriser ce potentiel vacant. La désertification des centres bourgs est importante également, et pas que sur les pôles, comment travailler dessus ?

C'est en effet le sens du PADD que de pouvoir élargir ces possibilités, dans le respect des enjeux environnementaux, agricoles paysagers... mais la jurisprudence est limitative. Il faut quand même essayer de faire bouger les lignes car l'enjeu de la reconquête du bâti existant est primordial dans le projet. Concernant la reconquête ces centres des bourgs et villages, le projet est plus ambitieux que le SCoT, mais doit être accompagné d'outils complémentaires du PLUi, notamment sur la valorisation de l'habitat. Certaines politiques d'habitat sont déjà en cours à l'initiative du Parc Naturel Régional.

Un débat est lancé sur les modalités de concertation jugées insuffisantes. Il faudrait avoir des réunions publiques à l'échelle des communes pour entendre la parole de la population. Cela entretiendrait le lien social et la participation du public à ce document important pour l'avenir. L'enquête publique est jugée inutile car trop tardive alors que le projet est déjà ficelé.

Cette demande sera prise en compte, mais les modalités actuelles, actées par délibérations sont déjà importantes (registres, communication régulière, réunions publiques à toutes les étapes...). De plus l'enquête publique obligatoire, qui est un outil utile pour recueillir les observations auprès d'un commissaire enquêteur indépendant, vient compléter ce dispositif.

Des questions portent sur le maillage territorial et les rôles respectifs de Lalbenque et de Limogne. Il faut limiter le poids de Lalbenque dont l'urbanisme et le mitage sont préjudiciables à l'ensemble du territoire. Des précisions sont attendues quant à la compatibilité du PLUi avec le SCoT. Le centre du territoire est sujet de préoccupations car il semble délaissé dans le projet tel qu'il est présenté. On a le sentiment qu'il n'y a pas de cohésion et de logique territoriale, du fait de l'éloignement des deux polarités du territoire que sont Lalbenque et Limogne

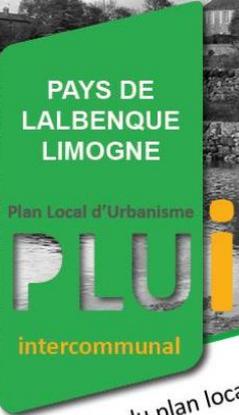
La présentation n'a peut-être pas assez mis en valeur la compatibilité avec le SCoT. Le PLUi s'inscrit dans son prolongement, et porte une attention particulière à un maillage qui sert l'ensemble du territoire. L'enjeu est bien de maintenir le rôle de pôle de proximité aux deux villages au service du reste du territoire, et en prenant en compte les autres villages et communes, en maintenant et confortant leur rôle complémentaire à ce maillage (services et équipements disponibles au plus près des populations rurales). Le PLUi est là pour donner du sens à la communauté de communes ; mais il n'est pas là pour rapprocher à marche forcée deux pôles qui fonctionnent indépendamment et sont complémentaires pour irriguer le reste du territoire.

Une question sur la validité des permis en cours est posée, qu'en est-il avec le PLUi en cours d'élaboration et comment tout cela s'articule-t-il ? Il y a beaucoup de mise en vente de terrains du fait de la sortie prochaine du PLUi, qui risque de les remettre en cause.

Le PADD est une étape importante car il permet en effet d'envisager le sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme qui seraient déposées et qui remettrait en cause les orientations du document en cours d'élaboration. Mais cela ne s'applique pas de manière systématique et doit être délibéré par la communauté de communes. Pour les autorisations d'urbanisme en cours, leur validité n'est pas remise en cause à ce stade. Pour la dynamique de vente de terrains constructibles dans les documents d'urbanisme actuels, c'est plutôt une bonne chose car ce sont des projets en cours et légitimes. Cela permet de lutter contre la rétention foncière.

Rédigé le 27 novembre 2019, par Christophe PRUNET de CAIRN Territoires

4- affiche réunion publique, novembre 2019



PAYS DE
LALBENQUE
LIMOGNE

Plan Local d'Urbanisme
PLUI
intercommunal

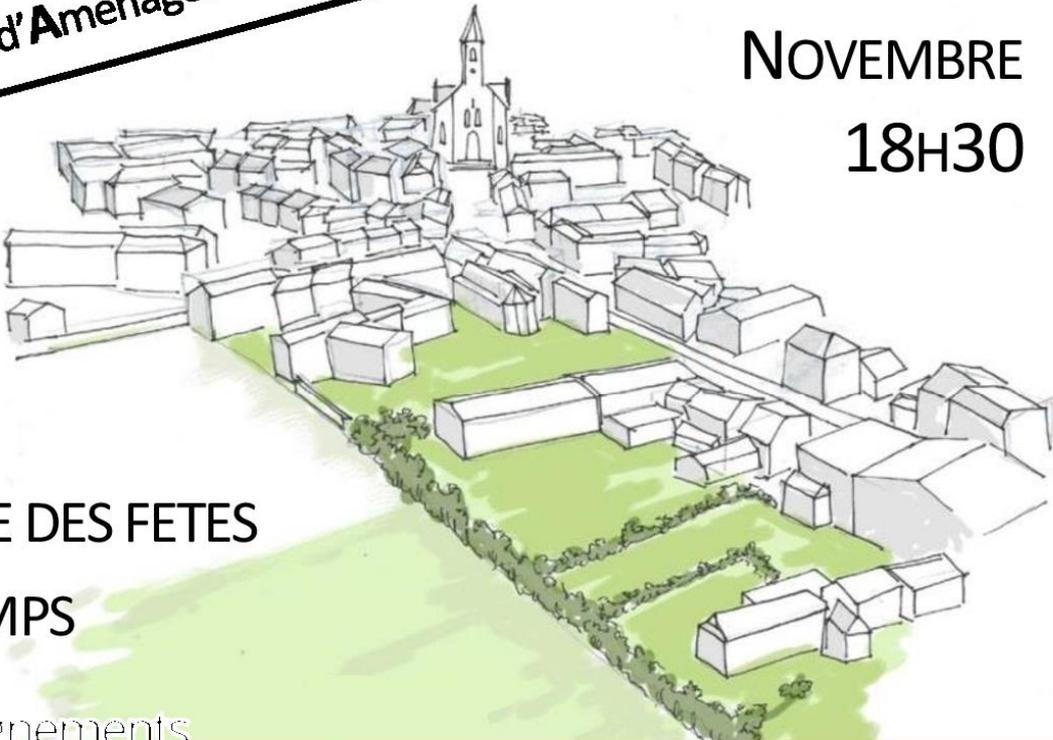
Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal

Réunion publique

PRESENTATION DU PROJET DE PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

MARDI 26
NOVEMBRE
18H30



SALLE DES FETES
CREMPS

Renseignements
Service urbanisme – Communauté de Communes du Pays de Lalbenque-Limogne
Tél : 05.65.24.60.44
Mail : urbanisme.ccpll@orange.fr
Site internet : www.cc-lalbenque-limogne.fr

5- Compte-rendu, réunion publique, avril 2023



Compte-rendu | R22-PUBLIC-PADD

COMPTE-RENDU DE RÉUNION REUNION PUBLIQUE | DOSSIER PLUi Le 18 avril 2023, à Varaire, de 18h00 à 20h30

OBJET DE LA RÉUNION

Présentation des pièces du projet et de la démarche en cours

PARTICIPANTS

255 personnes présentes

INDEX DE QUELQUES ACRONYMES

AOP : appellation d'origine protégée

COPIIL : comité de pilotage

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

PNRCQ : Parc Naturel Régional des Causses du Quercy

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

TVB : trame verte et bleue

ZAE : zone d'activités économiques

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

M GOURAUD rappelle le contexte de réalisation du PLUi et l'état d'avancement de la démarche. Il précise bien les nombreuses mais légitimes contraintes des textes en vigueur dans le code de l'urbanisme, et notamment l'application de la loi climat et résilience qui impose des objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels.

M PRUNET expose les éléments du dossier tel qu'il sera finalisé lors de son arrêt en juin prochain, et les éléments du projet tels qu'aboutis à ce jour. Le diagnostic est établi avec des enjeux qui en ressortent et qui ont permis de proposer un projet et une stratégie dans le PADD. Le zonage est en phase de numérisation finale suite aux derniers retours et arbitrages au sein de la communauté et en partenariat étroit avec les communes. Le règlement écrit est abouti, avec des retouches suites aux avis des services et un travail à finaliser sur les énergies renouvelables. L'évaluation environnementale et le rapport de présentation seront effectués courant mai avec les derniers éléments et outils validés. Le cahier des OPA est en cours d'exécution.

Après exposé des éléments forts du portrait territorial et des axes du projets, le règlement écrit est présenté dans ses intentions et ses logiques, ainsi que les OAP selon leur typologie (de quartiers, d'extension villageoise, de hameau...). L'ensemble de ces pièces (cf. présentation annexée au présent compte-rendu) constitue le dossier du PLUi, qui sera accompagné des annexes obligatoires. Il sera déposé pendant trois mois pour avis des services publics et institutionnels, puis proposé à la population par le biais d'une enquête publique.

Des questions du public émaillent cette présentation des pièces :

Un monsieur demande comment a été prise en compte l'architecture et le patrimoine.

Cela est pris en compte dans le règlement écrit en premier lieu, avec une distinction des portée règlement en fonction des caractéristiques architecturales et patrimoniales des lieux (villages, hameau). Cela est retranscrit par des zones différenciées sur le plan.

Une personne demande quelle est la date des données retenues pour établir le portrait du territoire.

Il est vrai que l'étude dure au moins 4 et que certaines informations peuvent devenir obsolètes. Mais le code de l'urbanisme impose une mise à jour avant l'arrêt. Donc les statistiques seront revues durant le mois de Mai.

Un monsieur demande quel est le cadre formel de travail pour atteindre les objectifs de diminution de la consommation d'espaces, et comment sera pris en compte l'avis du public.

Le cadre est très strict, donné par le code de l'urbanisme et le SCoT de Cahors et du Sud du Lot. Il faut diminuer de moitié la consommation des zones agricoles naturelles et forestières. Cela est fait en tenant compte de la décennie précédente. C'est pour cela que cet aspect quantitatif prend beaucoup de temps et d'énergie, alors que l'important est plutôt sur la teneur du projet, la façon dont il préserve l'environnement et les paysages, dont il produit un cadre de vie intéressant pour les nouvelles populations, dont il tient compte des enjeux de la transition énergétique et climatique...

M PRUNET insiste sur la consultation des pièces du dossier lors de l'enquête publique. C'est le moment pour la population d'émettre des observations auprès de la commission d'enquête, des commissaires enquêteurs spécialement mandatés par le tribunal administratif de Toulouse pour recueillir la parole du public. Des registres d'observations sont encore ouverts dans chaque commune de la communauté de communes pour cela. Ils feront l'objet d'une analyse et d'un bilan qui sera également mis à disposition de la commission d'enquête.

Un rappel final du calendrier vient conclure cette présentation du dossier de PLUi avant son arrêt en juin prochain

L'assemblée est invitée à débattre de ce projet :

Une personne demande si les constructions sont possibles en zones agricoles et naturelles, et comment seront traitées les constructions alternatives (habitat, léger, habitat autonome...).

C'est une question déjà traitée lors des précédentes réunions publiques, et qui touche beaucoup le territoire. En dehors des zones U et AU du PLUi, toute construction autre qu'agricole ou forestière, ou publique, est interdite. Seules deux dérogations sont possibles : les changements de destination permettant à une grange de devenir maison, et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités permettant de construire exceptionnellement un bâti qui ne remet pas en cause les enjeux du PADD.

Une question porte sur le traitement réservé aux projets photovoltaïques

A ce stade le PLUi propose de reprendre la charte du PNR et de concrétiser sa déclinaison pour les projets d'énergie renouvelables, à savoir : prioriser les espaces déjà bâtis, artificialisés ou dégradés (friches agricoles ou industrielles notamment). Un travail sur la traduction de ces principes dans les outils du PLUi est en cours. Par exemple certains secteurs à très forts enjeux agricoles et environnementaux seront préservés de chantiers de ce type, en fonction de leur importance.

Des questions abordent la cohérence du PLUi avec le Scot, et la responsabilité de celui-ci dans les contraintes qui sont en cours.

Le SCot est approuvé depuis 2018, et proposait déjà des mesures réduisant la consommation des terres et l'artificialisation des sols, ainsi que la densification et la reconquête de la vacance. Mais c'est bien la loi climat résilience qui cadre plus précisément ces enjeux. Il faut comprendre que cet effort est particulièrement important pour les collectivités, et cela sans aucune transition. En plus l'application sèche de cette loi donne la prime à ceux qui ont beaucoup consommés.

Une personne demande quel est le cadre de l'habitat alternatif et comment seront traités les permis de construire.

Le cadre est donné par la police de l'urbanisme, qui permet de poursuivre juridiquement l'habitat illégal. Et le PLUi en zonant interdit les constructions d'habitations en zone N et A. Cela signifie que le PLUi ne peut faire plus que d'interdire cela en zone N et A, qui représentent 90 % du territoire. L'habitat illégal. Ensuite l'habitat innovant n'est pas interdit dans le règlement écrit, et de toutes façons tout ce qui est performances énergétiques renforcées, production d'énergies renouvelables pour de l'autoconsommation et autres ne peuvent être interdits par des règles d'un PLUi.

Rédigé le 24 avril 2023, par Christophe PRUNET de CAIRN Territoires

6- affiche, réunion publique, avril 2023



communauté de communes
**DU PAYS DE
LALBENQUE
LIMOGNE**

Réunion Publique

Entrée libre

Présentation du règlement

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

à la salle des fêtes de
VARAIRE

**MARDI
18
AVRIL
à 18h**

7- affiche, atelier participatif, mars 2019

PAYS DE LALBENQUE LIMOGNE
Plan Local d'Urbanisme
PLUi
intercommunal

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal

Atelier participatif
29 mars 2019 de 9h30 à 12h00
Salle des fêtes de Varaire

DU PAYS DE LALBENQUE LIMOGNE
communauté de communes

Thème du paysage
Animé par un paysagiste et un urbaniste

Votre avis nous intéresse !

Inscrivez-vous !

Gratuit et ouvert à tous

Renseignements et inscriptions
Service urbanisme – Communauté de Communes du Pays de Lalbenque-Limogne
Tél : 05.65.24.60.44
Mail : urbanisme.ccpll@orange.fr
Site internet : <http://www.cc-lalbenque-limogne.fr>

8- photo d'une réunion publique



9- photo d'un atelier en commission urbanisme- janvier 2022



10-photos de la balade paysage, février 2019

