

**AR Prefecture COMMUNE de BELMONT SAINTE FOI**

046-214600264-20231114-FF2321-DE

Reçu le 14/11/2023

Publié le 14/11/2023

**EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS  
du CONSEIL MUNICIPAL n° 22-2023**

**Séance du 13 novembre 2023**

L'an deux mille vingt-trois et le 13 novembre à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame TISON Sylviane, Maire.

Date de convocation et d'affichage : 07 novembre 2023.

Membres effectifs : 11

Membres Présents : 8

Mesdames, Messieurs, ALIBERT-SENS Charles-Louis, BIAU Ornella, BRUGIDOU Frédéric, CROUZAL Myriam, GINIBRE Béatrice, MARTY Lilian, ROMANET Thierry, TISON Sylviane.

Membres Absents excusés : 3

Mesdames, Messieurs, LEFRANC Carine, MAUPIN Gilles, SAINT MARTIN Alban.

Pouvoir : 2

Madame GINIBRE Béatrice a été élue secrétaire de séance.

**Avis sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la  
Communauté de Communes du Pays de Lalbenque-Limogne (CCPLL)**

Mme Le Maire rappelle que la CCPLL a prescrit l'élaboration de son PLUi le 20 septembre 2017 à l'échelle des 23 communes du territoire, exprimant les réflexions et les projets urbains à échéance 2034, en définissant les objectifs et les modalités de la concertation publique à poursuivre.

Les objectifs étaient les 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 leurs rôles économique et social ;
- Préserver et valoriser l'agriculture, porteur de l'activité économique et touristique ;
- Mettre en valeur et protéger les paysages et le patrimoine singulier du territoire.

Un projet de PLUi traduit règlementairement les objectifs définis dans la délibération de prescription et les débats réalisés sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le PADD a été débattu le 31/01/2020 et le 22/04/2021 en conseil communautaire, et dans tous les conseils municipaux.

Mme Le Maire précise qu'il a été pris en compte les différentes interactions entre les échelles communales et communautaires afin de définir et orienter le PLUi, en rappelant que l'ensemble des projets communaux doivent également être mis en synergie pour atteindre les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cahors et du Sud du Lot et du PADD.

Des efforts importants ont été recherchés pour diminuer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et pour engager un urbanisme de densification, ce qui permet d'établir un zonage respectant les niveaux d'enjeux agricoles, environnementaux et paysagers. La maîtrise des principes d'aménagement, et en particulier des objectifs de

densité, est assurée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les dispositions réglementaires.

Les singularités patrimoniales locales du territoire sont prises en compte, notamment au travers de l'élaboration de l'OAP CR65 qui protège les abords du chemin de Saint-Jacques de Compostelle, et au travers du repérage d'éléments patrimoniaux au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Un classement en quatre niveaux différents opère également une protection graduée (zone Ua, Ub, Uc et Up) selon la valeur patrimoniale du bâti.

046-214600264-20231114-FF2321-DE  
Reçu le 14/11/2023  
Publié le 14/11/2023

L'accent a été mis dans le projet du PLUi sur le renforcement des centralités, grâce à des dispositions spécifiques permettant de réaffirmer l'importance des commerces et services de proximité. En compatibilité avec le SCoT, les règles du PLUi favorisent ainsi le développement des commerces et services de l'économie présente sur les zones constructibles du territoire, en lien avec une stratégie économique d'accueil d'entreprises sur les zones d'activité identifiées. Mais le projet du PLUi s'est également attaché à conserver le maillage territorial avec l'ensemble des communes, où le développement reste encouragé.

Le projet s'est enfin emparé des sujets transversaux des mobilités, de l'habitat, de l'énergie et du climat en s'engageant à mettre en place des dispositions nouvelles afin de prendre en compte les transitions liées au changement climatique (amélioration des performances énergétiques et développement des énergies renouvelables, incitation au recours aux matériaux biosourcés, renforcement de la présence de la végétation). Elles font l'objet de principes d'aménagement déclinés dans les OAP. Sur la question particulière des énergies renouvelables, la commission PLUi et la commission transition écologique de la communauté de communes ont travaillé ensemble sur une stratégie commune visant à encadrer les projets à venir.

Mme Le Maire précise que le projet du PLUi arrêté est issu d'un long travail coconstruit entre les communes et la communauté de communes depuis la phase diagnostic jusqu'à la phase d'arrêt et qu'il permet la mise en place d'un outil d'aménagement du territoire adapté à l'horizon de 10 ans. Des modifications, révisions ou d'autres procédures de type déclaration de projet pourront toutefois intervenir dès l'approbation du PLUi.

A l'issue des consultations, l'ensemble du dossier, constitué du projet et des différents avis émis, sera soumis à enquête publique selon les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.

Mme Le Maire expose ensuite aux membres du conseil municipal le contenu du projet de PLUi arrêté qui se compose des 5 pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, composé de 4 livrets :
  - o Le diagnostic et l'état initial de l'environnement
  - o La justification des choix retenus
  - o L'évaluation environnementale
  - o Les annexes du rapport
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- Le règlement avec son zonage et son règlement écrit
- Les OAP sectorielles (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Les annexes.

Mme Le Maire présente plus spécifiquement le projet arrêté pour la commune de Belmont Sainte Foi du projet de règlement graphique (zonage) et des OAP.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération n°DC/2017/068 du 20 septembre 2017 du conseil communautaire prescrivant l'élaboration du PLUi et définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation,

Vu le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du conseil communautaire le 22/04/2021,

Vu la délibération n°DC/2023/086 du 25 septembre 2023 du conseil communautaire arrêtant le PLUi,

Vu la présentation du projet d'arrêt du PLUi, du projet de règlement graphique et des OAP

Arrêt de la Mairie de Belmont Sainte Foi,

Après avoir entendu l'exposé de Mme/M. Le Maire,

046-214600264-20231114-FF2321-DE

Reçu le 14/11/2023

Publié le 14/11/2023

Après avoir débattu et délibéré, le conseil municipal décide de rendre un avis favorable sur les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions du règlement du

PLUi arrêté qui concernent la commune, assorti des observations suivantes : Sous réserve des modifications détaillées dans l'annexe ci-jointe.

Fait et délibéré les jour, mois et an que ci-dessus

Copie certifiée conforme au registre

Madame le Maire



Sylviane TISON



Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Préfecture :

**14 NOV. 2023**

Publié le :

**14 NOV. 2023**

*En application des dispositions de décret n°65-29 du 11 janvier 1965 modifié, les décisions administratives peuvent être contestées par voie de recours devant le Tribunal Administratif de Toulouse et ce dans un délai de deux mois à compter de la date de leur notification.*



## **PLUi Commentaires 03/11/2023, refonte suite à réunion spéciale PLUi en vue de libération avec annexes.**

046-214600264-20231114-FF2321-DE

Reçu le 14/11/2023

Publié le 14/11/2023

Il est important de prendre en compte ce texte, celui-ci va régir notre quotidien à construire pour des décennies.

- Le texte est figé jusqu'à la prochaine modification de PLUi.
- Retour non exhaustif

### **1 | Les zone Up (Up= Hameau ancien)**

**Constat :** En zone Up, on peut voir le texte suivant dans le tableau des destinations/sous destination : p15 à 18 « *Les nouvelles constructions principales sont interdites. Les changements de destination, les réhabilitations et rénovations, les extensions et annexes sont autorisés sous réserve qu'elles soient inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>* »

#### **❓ Question : Pourquoi bloquer les changements de destinations à 20 m<sup>2</sup> ?**

##### **🕒 Impact :**

- 🕒 Cela est préjudiciable pour les granges vis-à-vis de leur pérennité (pas de possibilité d'usage = ruine)
- 🕒 Cela va à l'encontre de la densification souhaitée dans l'ensemble des documents du PLUi ; [exemple p7 : « *Le recours au bâti existant dans le potentiel mobilisable est mis en avant, ainsi que l'intégration paysagère pour conserver l'attractivité du territoire* »]

##### **👉 Exemple :**

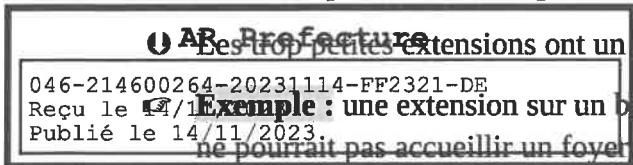
- 👉 Pour du logement, une grange de 200 m<sup>2</sup> ne pourrait se voir changer de destination que sur une partie de sa surface, le reste de la surface ne serait pas transformable. Cela va à l'encontre de la densification.
- 👉 Pour de la restauration (comprendre restaurant), cela serait le même problème, l'auberge du Mas d'Aspech, restaurant sur notre commune n'aurait pas pu exister. Alors que le changement de destination n'impacte ni la philosophie du PADD ni les autres documents du PLUi.
- ✓ **Proposition :** les changements de destinations en zone Up doivent pouvoir changer complètement de destination sans limite de surface.

#### **❓ Question : pourquoi limiter les extensions à 20 m<sup>2</sup> en zone Up alors qu'en zone A (Agricole) ou N (Naturelle) on peut faire une extension de 50 % de la surface de plancher existante ?**

##### **🕒 Impact :**

- 🕒 Va à l'encontre de la densification souhaitée dans l'ensemble des documents du PLUi

- ❗ Grève les possibles et une partie des bâtiments seront perdus



- ❗ Les trop petites extensions ont un rapport gain/investissement moins favorable.

❗ **Exemple :** une extension sur un bâtiment modeste, par exemple une petite grange ne pourrait pas accueillir un foyer car trop petit. Exemple maison individuelle au Mas d'Aspech issue d'un changement de destination d'une petite grange et d'une extension de (40 m²). L'installation du foyer de 4 personnes n'aurait pas été possible avec la restriction proposée.

- ✓ **Proposition :** conserver la possibilité de faire des extensions de 50 % de la surface de plancher existante avec un minimum de 20 m² pour les très petits bâtiments (inférieur à 40 m² de surface de plancher existante).

## 2 | Les ouvertures

**Constat :** p25 (entre autres valable pour toutes zones concernées) : « Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction...[et reste de l'article] » ; P23 : Pour les bâtiments agricoles repérés en changement de destination : - seule l'ouverture de lucarnes est autorisée en toiture ; - les nouvelles ouvertures devront être réalisées en priorité sur les façades ou les portions de façade en bois. »

- ❗ **Question :**
- ❗ Pourquoi imposer des proportions d'ouvertures et leurs ordonnancements ?
- ❗ Pourquoi vouloir aligner les fenêtres de toit avec les ouvertures de façade ?
- ❗ Pourquoi vouloir aligner les ouvertures en façade entre elles ?
- ❗ Pourquoi mettre en avant des schémas d'ordonnement quasi classiques qui ne s'appliquent qu'à quelques types de bâtiment bien précis ?
- ❗ Ou encore pourquoi peut-on lire aussi dans le règlement des interdictions du genre « pas de fenêtre ronde » ?
- ❗ Pourquoi interdire les fenêtres de toit (dit communément velux) ?

### ❗ **Impact :**

- ❗ va à l'encontre de plusieurs principes architecturaux
- ❗ et peut nuire à la qualité architecturale
- ❗ Fige aveuglément les capacités architecturales des projets (pourtant p 6 on peut lire : « L'application de règles figées a montré ses limites, et l'esprit est aujourd'hui de proposer un panel de mesures adaptées et/ou adaptables pour mieux appliquer les objectifs du projet. C'est une écriture plus souple, plus ouverte, plus adaptée et plus simple qu'il faut rechercher, pour s'engager dans un urbanisme de projet »)
- ❗ grève la réponse thermique du bâtiment

### ☞ Exemple :

☞ **AR - Préfecture**  
Les ouvertures ne relèvent pas que de l'esthétique, mais sont dépendantes entre autres du style, de l'usage du bâtiment par exemple : usage des habitants, gestion des vues, bio climatisme, respect des normes environnementales, etc.

046-21460026  
Reçu le 14/11/2023  
Publié le 14/11/2023

- ☞ Lorsque l'on parle d'un bâtiment ordonnancé de la sorte (voir schéma de composition des façades) cela ne correspond pas, par exemple, à certaines architectures vernaculaires où les ouvertures étaient pensées selon les nécessités agricoles et les possibilités techniques de l'époque
- ☞ Les lucarnes peuvent être plus déperditives que les fenêtres de toit
- ☞ de plus dans le sud de la communauté de commune, les toitures des granges sont avec de si faibles pentes que les lucarnes sont incompatibles

### ✓ Proposition :

- ✓ Les ouvertures doivent être gérées en fonction des différents paramètres propres au bâtiment concerné et doivent répondre outre à l'harmonie, aux contextes d'usages, aux contraintes climatiques, aux contraintes normatives, etc. Ne pas proposer de schéma d'ordonnancement.
- ✓ ne pas interdire les fenêtres de toit

## 3 | Les Nuanciers

### Constat :

- Plusieurs nuanciers sont visibles, teintes de menuiseries, teintes de bardages, essence de plantes, références de tuiles (p 87- 88 -89 ).
- On peut lire aussi : p 7 « Le texte est illustré par des croquis et des schémas facilitant la compréhension de certaines notions. Des nuanciers accompagnent l'application de certaines règles ; ces nuanciers sont donnés à titre conforme dans le respect des enjeux du PLUi. » ;
- p26 : « Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries. »
- p30 : « Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier »

### ❓ Question :

- ❓ Les nuanciers seront ils « nuancables » ? Car cela n'a pas l'air d'être le cas

❗ **Les Fenêtres d'aspect bois doivent donc obligatoirement avoir un garde-corps en bois ?** **AR Prefecture**

046-214600264-20231114-FF2321-DE

Reçu le 14/11/2023  
Publié le 14/11/2023

❗ **Perte de liberté de conception**

❗ **Affaiblissement de la diversité architecturale**

❗ **Limitation des capacités d'innovations architecturales**

❗ **Impose de travailler avec certains fournisseurs (voir référence du nuancier tuiles)**

❗ **Va à l'encontre des styles présents dans certaines zones du territoire**

👉 **Exemple :**

👉 Une couleur aujourd'hui ne sera pas forcément plébiscitée demain.

👉 Le territoire n'a pas de véritables marqueurs liés à un nuancier de couleur.

👉 Pour les tuiles, il est stipulé p.89 : *Pas de tuiles nuancées avec du blanc*. Il serait opportun de préciser, car des teintes claires voir quasi blanches sont présentes dans les tuiles canal traditionnelles visibles sur le territoire (voir photos ci-dessous prises sur la commune).

👉 Il est aussi précisé p.87 : *Nuancier selon la nomenclature RAL classique. Il est recommandé d'utiliser les valeurs claires pour les fenêtres, les valeurs moyennes pour les volets et enfin, les valeurs les plus soutenues pour les portes*. Cela ne doit pas être transformé en obligation, car pourrait rentrer en opposition de la pratique des professionnels de la conception.

👉 Pour les enduits p.88 , il faut considérer le cas des extensions ; il est parfois nécessaire de déroger au nuancier pour reprendre une couleur d'enduit existante sur un corps de bâtiment principal

✓ **Proposition : limiter certaines couleurs peut-être, mais ne pas rentrer dans le détail des nuanciers exhaustifs, car piégeux et entravant la liberté des professionnels.**





## 4 | Restauration et architecture traditionnelle

### AR Prefecture

Constat : On peut lire p.9 « Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade, etc. Les restaurations, agrandissements ou surélévations seront d'expression architecturale traditionnelle. »

- ❓ Question :
- ❓ Qu'entend-on nous par traditionnel ?
- ❓ La considération de cette préconisation permettra-t-elle le travail des professionnels de la conception ?
  - ❏ Impact :
    - ❏ Nuit à la qualité architecturale
    - ❏ Favorise le pastiche
    - ❏ et empêche une écriture architecturale contemporaine dans le respect du bâti existant.
  - 👉 Exemple : Par traditionnel, on comprend un parfait respect des éléments d'architectures que nous trouvons sur des bâtiments existants ayant un caractère traditionnel reconnu sur le territoire considéré. Or si nous prenons l'exemple p.22 du livret 4.3 des OAP thématiques nous trouvons l'exemple d'une réécriture contemporaine d'un bâti traditionnel à l'origine par un architecte et plébiscité par le CAUE.
  - ✓ Proposition : faire confiance aux professionnels de la conception et nuancer en acceptant une écriture contemporaine.



## 5 | Linéaires commerciaux

AR Prefecture  
046-214600264-20231114-FF2323-DE  
Reçu le 14/11/2023  
Publié le 14/11/2023

Constat : On voit sur les gros bourgs de la communauté de commune apparaître la notion de « linéaires commerciaux » protégés (= interdiction de modification de façade, changement de destination seulement possible pour du commerce)

❓ Question :

❓ Suffit-il de mettre une enseigne ou un trait sur un plan pour favoriser l'installation d'un commerce ?

⓪ **Impact :**

⓪ blocage de locaux, qui ne trouveront pas d'usages, se détérioreront

⓪ et ainsi détérioreront l'image des bourgs auxquels ils appartiennent

👉 **Exemple :** plusieurs exemples à Lalbenque

👉 Par exemple, un linéaire commercial est identifié sur une parcelle où actuellement il y a une activité de bureaux. Ceci en lieu et place d'un ancien commerce qui lui-même a fermé par manque d'activité. Effectivement en 1900 c'était un commerce mais le contexte commercial n'était pas le même.

👉 Autre exemple, un local commercial reste vide car pas de preneur, pourtant mis en location depuis plusieurs mois voire années ;

👉 un autre se loue en bureau sur la rue principale à la suite de la fermeture d'un commerce

👉 Par exemple, cela empêche la création de logement en locatif alors même qu'un manque de logements disponibles en location est constaté. La mixité ne se commande pas.

✓ **Proposition :** ne pas appliquer de dogme avec des identifications de linéaires commerciaux, mais favoriser un écosystème propice à l'installation de commerces si telle est l'ambition.

## 6 | Questions des apprentis et hauteur d'égout

Constat : On peut lire à plusieurs endroits du PLUi p.19 « Dans le respect de l'architecture dominante de type « Quercy Blanc » ou « Causse de Limogne », la hauteur ne pourra être inférieure à 3,20 m à l'égout du toit (à plus ou moins 20 cm). » (aussi variante visible à 3,00 m ; p.54 : Dans le respect de l'architecture dominante de type « Quercy Blanc » ou « Causse de Limogne », la hauteur ne pourra être inférieure à 3 m (à plus ou moins 20 cm). )

❓ Question : comment traiter les apprentis qui sont parfois bien plus bas ?

⓪ **Impact :**

⓪ bloque la conception,

- U grève certains usages,

- U **Impact** : harmonie potentielle des projets.

046-214600264-20231114-FF2321-DE

Reçu le 14/11/2023

Publié le 14/11/2023

**Exemple :** cas de la création d'un appentis en référence aux soues à cochons ou autres annexes agricoles vernaculaires pour un usage de local technique par exemple

- ✓ **Proposition :** ne pas donner de limite plancher pour les égouts de toit

## 7 | Les pentes de toitures

**Constat :** On peut lire p24 : « Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m<sup>2</sup>, dont le toit est pentu, les pentes de toits sont réalisées en référence aux toitures traditionnelles du secteur concerné, avec un minimum de 35 %, avec des tuiles adaptées à la pente et au secteur . » ou p.59 : « Lorsque le toit est pentu, la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage. »

- Q **Question :** Pourrait-on introduire une souplesse ?

- U **Impact :** Risque de blocage pour s'adapter à certaines situations. Dangereux et non harmonieux.

- U **Exemple :**

- U Par exemple certaines toitures sur du bâti existant sont en dessous des 35 %, or lorsqu'on doit faire une extension cela peut être nécessaire de suivre la pente déjà existante sur le bâti d'origine.
- U De même des mono-pentes peuvent tout à fait participer à l'intégration paysagère, d'une part cela permet aussi de rentrer dans le budget parfois serré de nos administrés.

- ✓ **Proposition :** introduire une souplesse sur les mono-pentes et ne pas limiter les inclinaisons des pentes de toiture

## 8 | Les constructions bois

**Constat :** valable pour toutes zones concernées :

- p.60 : « En zone A, Ap et Ast, les façades d'aspect bois sont autorisées seulement pour les corps secondaires de la construction principale, les extensions et les annexes. Les façades d'aspect métallique sont interdites. »
- p.60 (toujours) : « En zone A, Ap et Ast, les façades d'aspect bois ou d'aspect métal sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes. » ;
- p.25 : En zone Ua, Ub et Up, les façades d'aspect bois sont autorisées seulement pour les corps secondaires de la construction principale, les extensions et les annexes. Les façades d'aspect métallique sont interdites. ;
- p.75 : Le bardage en bois naturel à lames verticales est à privilégier particulièrement dans les centres bourgs et dans les hameaux anciens ou aux abords.

## Question : Prefecture

046-214600264-20231114-FF2321-DE  
Reçu le 14/11/2023  
Publié le 14/11/2023

Question : Que doit-on comprendre ? Deux phrases complètement contradictoires sur la même page.

Question : Pourquoi bloquer la construction bois, vertueuse sur le plan écologique et avec un aspect patrimonial parfois plus pertinent que d'autres techniques ?

- ⊖ **Impact** : bloque la construction bois encouragée par les pouvoirs publics vis-à-vis du cycle de vie du bâtiment et l'aspect bas-carbone
- ☞ **Exemple** : une maison en ossature bois, peut certes recevoir un enduit, mais un bardage bois augmente son faible impact environnemental et rentre plus en cohérence avec son essence constructive.
- ✓ **Proposition** : ne pas limiter les constructions bois

## 9 | Les volumes de constructions

**Constat** : p.22 : Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangulaire auquel peuvent se combiner les autres constructions. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat ou de celles de la forme urbaine concernée.

Question :

Question : Pourquoi partir d'un plan de base rectangulaire ?

- ⊖ **Impact** :
- ⊖ Limite la capacité d'adaptation
- ⊖ Grève la créativité des professionnels
- ☞ **Exemple** : parfois un plan sur une autre base peut mieux s'adapter à une situation, mieux répondre à une nécessité de compacité, par ailleurs, certains plans articulés sur d'autres bases peuvent mieux répondre à des nécessités bio-climatiques.
- ✓ **Proposition** : ne pas imposer de plan de base, ou de simplicité des volumes. Seul le processus de projet doit diriger la conception.

**AR Prefecture**

046-214600264-20231114-FF2321-DE  
Reçu le 14/11/2023  
Publié le 14/11/2023

**pour mémoire :**

- **gros chêne de la croix** : non repéré p. 9 « Arbres remarquables : Les arbres repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs paysagers doivent être maintenus.
- **règle de terrain d'assiette** ? Sorte de COS ? Précisions ? p.20
- p.51 En zone A **pourquoi fait on référence à la vie urbaine** ? « La construction ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques qu'elle génère sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage ; et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'un impact minime sur la surface agricole utile. »
- p.51 : **Les annexes ne pourront pas être aménagées afin de recevoir une nouvelle unité de logement.**  
Pourquoi ? Va à l'encontre de la densification (« stratégie visant à faire vivre davantage de population dans un même espace déjà urbanisé, pouvant prendre plusieurs formes : la création de logements sur les espaces non construits résiduels d'un espace urbanisé (les dents creuses), la création ou la multiplication de logements dans une même construction (la réhabilitation et la lutte contre la vacance) »)
- p.30 : Pour chaque construction neuve, un système de récupération des eaux de pluie doit être réalisé (= et le budget ?)

