

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES LODÉVOIS & LARZAC

COMPTE-RENDU

PRESENTATION DES GRANDES ORIENTATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

19 OCTOBRE 2022

Cadre législatif, documents de rang supérieur, réglementation sur les risques naturels

- Plusieurs participants demandent de qui émanent ces plans de préventions des risques naturels, comment ils sont réalisés, s'il y a possibilité de les réviser, de contraindre le préfet à les modifier, en particulier lorsqu'il y a manifestement des erreurs ou des imprécisions (erreur dans l'élaboration du PPRMT/ non prise en compte des courbes de niveaux , ...)
 - o L'Etat est compétent dans l'élaboration de ces documents et ces porter-à-connaissance. Ils sont applicables immédiatement. Les élus ont demandé à de nombreuses reprises la révision de ces documents, en vain jusqu'à présent.
 - o Reste la possibilité de faire faire des expertises pour requalifier l'aléa, à la charge de la collectivité ou du pétitionnaire, et sans certitude d'avoir gain de cause.
- Un participant demande comment mettre en œuvre la croissance démographique dynamique avec une réduction de la consommation foncière?
 - o Il s'agit d'optimiser les surfaces existantes au sein des villages (dents creuses, grandes parcelles pouvant se diviser) et de limiter l'étalement urbain des extensions.

Zonage et règlement du PLUi:

- Un participant demande comment se fait la répartition entre les communes pour les objectifs de constructions de logements et de consommation foncière? Sur quels critères?
 - o La répartition se fait à partir de l'étude des besoins en logements des communes et de leur potentiel d'accueil de nouvelles résidences principales prioritairement en densification (logements vacants, dents creuses, grandes parcelles pouvant se diviser). Pour le reste des besoins en logements, la consommation foncière dépend de la densité de logements fixée par entité territoriale (10 log/ha pour les villages des contreforts).
- Un participant du conseil municipal de Soubès rappelle que la densité de logements sur Soubès (18 log/ha) n'est pas acceptable pour le conseil municipal
 - o Cette densité a été fixée pour être en compatibilité avec le SCoT, après de nombreux échanges entre les élus. Il est précisé qu'il s'agit d'une moyenne et que des densités moins fortes peuvent être accordées sur les extensions si elles sont compensées par une densité plus forte en continuité du tissu urbain dense.

- Un participant demande si la nature des matériaux sera règlementée ?
 - Avant les PLU ne pouvaient pas règlementer les matériaux. Ce n'est plus tout à fait le cas aujourd'hui. Il est donc prévu de règlementer les matériaux pour ce qui est des enduits, chenaux ou tuiles, mais pas sur les menuiseries notamment (où il est prévu de règlementer via la couleur).
- Un participant demande des précisions sur les possibilités d'habitation en zone agricole
 - Il est rappelé que les habitations en zone agricole ne sont autorisées que pour les exploitants agricoles qui justifieraient de la nécessité de sa présence permanente et rapprochée. Ce critère émane du code de l'urbanisme et ne peut être dérogé dans le PLUi. Le règlement du PLUi détermine néanmoins les conditions d'implantation de ces habitations (distance par rapport aux bâtiments d'exploitation, surface de plancher...) et règlemente les extensions et annexes des bâtiments existants (y compris s'il s'agit d'habitation de non agriculteurs).
- Un participant demande des précisions sur les critères de classement en zone agricole ou naturelle
 - Tous les terrains avec une activité agricole actuelle, passée ou potentielle sont classés en zone agricole, y compris les « parcours ». La zone naturelle est définie suite à l'exclusion de tous ces secteurs agricoles.
- Un participant demande s'il y aura une concertation plus fine avec les exploitants.
 - Celle-ci a été faite en début de mission par le biais de questionnaires agricoles recensant notamment tous les projets connus. Ce travail a été mis à jour par les Maires lors des ateliers de travail sur le PLUi.
 - Le zonage du PLUi sera consultable dans quelques mois avant que le PLUi définitif.
- Un participant demande si le PLUi sera figé lorsqu'il sera consultable ?
 - Il sera possible de faire des observations sur ce zonage en s'adressant à la CCL&L avant que le document ne soit arrêté. Chaque demande sera étudiée et une réponse y sera apportée.
- Un participant demande ce que deviennent les demandes d'autorisation d'urbanisme, dans l'attente de l'application du PLUi ?
 - Elles sont instruites sur la base de la réglementation en vigueur actuellement sur la commune (PLU, carte communale, Règlement National d'Urbanisme). Le Maire peut néanmoins décider de surseoir à statuer sur des demandes d'autorisation d'urbanisme qui seraient susceptibles de mettre à mal le projet d'urbanisation du PLUi sur la commune (ex. Permis de construire d'une seule maison sur un grand terrain, censé accueillir une bonne part des nouveaux habitants dans le projet de PLUi).
- Un participant demande des précisions sur l'interprétation des règles de hauteur similaire aux constructions avoisinantes lorsque la voie est en pente.
 - La hauteur des bâtiments se calculera à partir du terrain naturel. La ligne maximale des hauteurs admissibles suivra ainsi la courbe de niveaux des terrains ou de la voie.
- Un participant demande comment le PLUi prend en compte la loi qui va imposer à partir de 2025 de se rapprocher des exigences environnementales des bâtiments à énergie positive (BEPOS) pour les constructions neuves soit avec des panneaux photovoltaïques et des couleurs claires en toiture notamment.
 - Il existe aujourd'hui des dérogations possibles au règlement des PLU pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments (installation de dispositifs d'énergies renouvelables en particulier). Pour ce qui est des dérogations pour les couleurs, il sera vérifié si la loi va permet des dérogations.

- Un participant remarque qu'avec toutes les contraintes qui s'appliquent (mouvement de terrains, zone inondable et maintenant feux de forêt), l'objectif de maintenir l'activité agricole et de favoriser les installations d'agriculteurs risque d'être vain.
 - o Beaucoup de contraintes s'appliquent et les élus ont lutté contre les incohérences de ces nouvelles données relatives aux risques. Le PLUi, lui, n'apporte pas de contrainte supplémentaire sauf à réglementer l'aspect extérieur pour limiter l'impact paysager des constructions.
