



COMPTE-RENDU DE RÉUNION

Le 4-5 juillet 2022 | Montcuq-en-Quercy-Blanc – Castelnaud-Montratier-Saint-Alauzie | 18h30-20h30

OBJET DE LA RÉUNION

Présentation des pièces du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

PARTICIPANTS

Pour la communauté de communes :

M VIGNALS, M ESTRADEL, M LALABARDE, M MARIN, MM LEPELLETIER, M PRUNET

Montcuq : environ 45 personnes présentes

Castelnaud : environ 70 personnes présentes

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

AZI : atlas des zones inondables

COFIL : 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

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

OPAH : opération programmée pour l'amélioration de l'habitat

PA : permis d'aménager

PADD : projet d'aménagement et de développement durables

PC : permis de construire

PPA : personnes publiques associées

PIG : projet d'intérêt général

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

SIG : système d'information géographique

STECAL : secteur de taille et de capacité limitée

STEP : station d'épuration

TVB : trame verte et bleue

ZAD : zone d'aménagement différée

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

M VIGNALS rappelle le sujet abordé ce soir, avec la dernière réunion publique avant d'arrêter le projet de PLUi. C'est un moment d'échange important qui finalise la concertation et permet de découvrir les pièces et les outils du PLUi qui vont être mis en œuvre. Le retard dans le calendrier, dû en grande partie à la crise sanitaire, a reporté les productions et les réunions mais le dossier sera terminé pour septembre et la communauté de communes doit délibérer pour arrêter le PLUi vers le 15 septembre.

M PRUNET introduit son propos en rappelant le rôle d'un PLUi qui est d'encadrer la construction et l'aménagement par des règles qui prennent en compte les enjeux du territoire et les textes en vigueur. C'est le code de l'urbanisme qui régit cette démarche. Mais un PLUi a une autre ambition qui est de déployer un projet de territoire sur 10 ans en répondant aux problématiques identifiées sur la communauté de communes, en proposant des solutions sur les enjeux du diagnostic et pour résoudre les défis de la transition climatique. Aujourd'hui on ne fait plus d'urbanisme de patrimoine, à distribuer des terrains constructibles au gré des demandes ou des revendications des propriétaires. L'urbanisme de projet est le fait de savoir comment accueillir des populations dans un cadre de vie que l'on souhaite préserver, en milieu rural, avec ses différentes composantes (agriculture, nature, forêt, pratiques, économie, déplacements...) qui doivent toutes être prises en compte. C'est cela un document d'urbanisme : c'est une réflexion sur le pourquoi et le comment de la ruralité, et la façon d'appréhender au mieux les transitions à résoudre pour que l'on vive en solidarité sur un territoire.

M PRUNET rappelle le projet formalisé dans le PADD, avec des ambitions fortes sur l'intégration paysagère, l'accueil de population et d'activités de l'économie présente sur tout le territoire, l'adaptation de l'urbanisme aux différents secteurs de la communauté de communes (cf. présentation jointe). Il détaille les éléments chiffrés du projet, à savoir 650 logements à produire sur les dix prochaines années pour une occupation de l'espace supplémentaire d'environ 63 ha. Le projet permet d'afficher une nouvelle ruralité, un nouveau modèle à inventer sur ce territoire qui possède de fortes potentialités (agriculture, tourisme, paysages...). Il conclut avec la carte de synthèse territoriale, montrant des polarités à renforcer pour conserver leurs services et équipements (Castelnau et Montcuq), des communes proches de Cahors qui ne doivent pas subir la résidentialisation à outrance, et les autres communes à redynamiser pour conserver des capacités d'accueil et de renouvellement des populations.

Les outils sont ensuite présentés dans leur complémentarité : zonage, règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation. Ils sont adaptés au territoire et servent à appliquer les ambitions, dans une optique d'urbanisme de projet. Cela signifie : « comment accepter les projets

qui viennent sur le territoire, tout en les encadrant dans le respect des enjeux et de l'intérêt général du PLUi ».

Un premier débat est lancé sur les résidences secondaires qui sont un problème pour accéder à la propriété pour les enfants du pays.

C'est en effet pervers de la demande importante pour les vieilles bâtisses qui sont vendues aux population plus aisées qui souhaitent avoir une résidence de villégiature. A ce propos la notion de « résidence secondaire » est en train d'être dépassée ; on parle plutôt de « résidence occasionnelle », phénomène accentué par la crise sanitaire et le télétravail. Concrètement le PLUi ne peut pas grand-chose pour cela car on ne peut déterminer ou encadrer le fait que l'on ait plus de résidences principales.

Des questions sur le rôle de la collectivité pour activer des outils dont la préemption sont posées, qui permettraient d'appliquer enfin les politiques d'urbanisme de façon efficace.

C'est un fait que le PLUi permet d'avoir le droit de préemption sur tous les secteurs U et AU du territoire (il faut prendre une délibération spécifique). Et c'est outil est véritablement efficace à chaque vente. Mais il faut que les communes aient les moyens d'acheter les biens fonciers ou immobiliers pour appliquer leur projet urbain. EN milieu rural cela est plus difficile.

Des personnes expriment leur inquiétude sur la dégradation des paysages.

C'est un fait que la qualité des paysage est exceptionnelle, et que c'est un marqueur fort de l'identité et de l'attractivité du Quercy Blanc. le projet de PLUi revendique cette qualité qui participe au bien-être et au cadre de vie. Mais ce cadre de vie est aussi à rechercher dans la convivialité entre les populations. Il faut donc recréer du lien entre les différents publics, par exemple entre les agriculteurs et les nouveaux arrivants, entre les générations. Les transitions et défis à venir doivent nous amener à renforcer la solidarité territoriale.

Un débat est amené sur la mise à disposition des documents pour permettre au public de prendre connaissance du projet. Des participants estiment injuste de ne pouvoir prendre connaissance qu'au dernier moment.

Un calendrier précis a été déterminé avec un arrêt du projet et de l'ensemble des pièces par délibération du conseil communautaire autour du 15 septembre. C'est à ce moment que pourront être mises à disposition les pièces définitives du PLUi. Le public aura trois mois pour prendre connaissance avant le démarrage de l'enquête publique. Avant il y a des possibilités d'évolution des pièces et donc de communiquer des documents qui peuvent évoluer. C'est un risque juridique et ça ne sert pas de porter à connaissance du public des éléments qui peuvent être modifiés. Il est précisé que le diagnostic et le PADD sont déjà mis à disposition sur le site internet de la communauté de communes.

Un ensemble de questions portent sur le tourisme, son rapport avec le territoire et la préservation des sentiers et des itinérances.

Les sentiers et notamment le GR 65 et le réseau « chemins en Quercy » sont bien identifiés et sont protégés pour leur mise en valeur. Sur le tourisme, le projet est orienté pour faciliter la mise en place de site de tourisme vert et de valorisation de bâtiments existant en gîtes ou chambres d'hôtes. C'est en partie pour cet enjeu que de nombreux changements de destination ont été repérés et seront facilités, à) partir d'ateliers avec les exploitants agricoles et les élus.

Un débat sur les énergies renouvelables est lancé : qu'en est-il de la préservation des paysages et de l'environnement sur ce point ?

Concernant les panneaux photovoltaïques de particuliers destinés à l'autoconsommation, sur toiture ou au sol, le PLUi n'interdit pas cela. Seul l'ABF a ce pouvoir sur les secteurs de monuments historiques. Il faut se rapprocher du CAUE pour travailler sur l'intégration de ces panneaux.

Pour les grands projets économiques au sol, les éoliennes sont exclues par le PLUi sur tout le territoire communautaire. Et le photovoltaïques sera encadré, en privilégiant les petites unités plus discrètes et sur des secteurs pas trop sensibles.

L'assemblée est sensible aux questions de patrimoine urbain et de préservation des éléments qui font la qualité de ce patrimoine.

Les tuiles noires sont interdites et d'autres éléments sont fortement encadrés. Mais l'important pour le PLUi est de réussir l'intégration paysagère de toutes les constructions, y compris les équipements publics. C'est pour cela que les règles concernant les abords des parcelles, les lisères paysagères, les clôtures sont très soignées.

M VIGNALS remercie l'assemblée pour la qualité de ces débats et donne rendez-vous pour la mise à disposition des pièces du PLUi vers la mi-septembre. Il rappelle le calendrier qui sera de délibérer sur l'arrêt du projet autour du 15 septembre, puis de consulter les PPA pendant trois mois, avec mise à disposition du public, puis de lancer l'enquête publique avant l'approbation du dossier et l'avis du Préfet. Au total c'est plus de 8 mois de procédure administratives qui démarrent à l'automne.

Rédigé le 7 juillet 2022, par Christophe PRUNET, CAIRN Territoires