

Réponse aux observations du PV de synthèse

<p>Des CU opérationnels et des permis de construire (habitat) sur des surfaces actuellement déclassés en A et N dans le projet PLUI ont été délivrés depuis le PADD en 2017.</p> <p>QUESTION : Comment ces « droits » seraient-ils pris en compte dans l'ensemble de la communauté de commune après validation du PLUI ?</p> <p>QUESTION : Cette consommation foncière a-t-elle été prise en compte dans l'élaboration du PLUI ?</p> <p>QUESTION : Quel est le volume de CU opérationnel et de PC (Habitat) délivrés depuis le PADD ?</p>	<p>Un permis de construire est valide pendant 3 ans. Il pourra donc être mis en œuvre pendant cette durée, et ce même après la validation du PLUI. Par contre, il ne pourra pas faire l'objet d'une prorogation, les dispositions d'urbanisme ayant changé avec le PLUI.</p> <p>Concernant le certificat d'urbanisme opérationnel, il est valable pendant 18 mois. Il a pour effet de cristalliser les règles d'urbanisme existantes à sa date de délivrance. Ainsi lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable est déposé sur la base d'un tel certificat et ce pendant sa durée de validité, on fait application des règles qui y sont mentionnées, et ce même après l'entrée en vigueur du PLUI.</p> <p>Les certificats d'urbanisme n'ont pas été pris en compte dans l'évaluation de la consommation foncière car la délivrance d'un certificat d'urbanisme ne conduit pas nécessairement à la réalisation d'une construction. C'est également le cas pour les permis de construire, avec une petite nuance (pour les permis qui ont fait l'objet d'un commencement de chantier avant le printemps 2019 et qui nous ont été signalés, les surfaces ont été décomptées de la surface disponible à la construction).</p> <p>Depuis le débat du PADD en conseil communautaire en octobre 2017, il y a eu environ 900 certificats d'urbanisme opérationnels et 300 permis pour des maisons neuves d'habitation.</p>
<p>La vocation des changements de destination des bâtiments agricoles n'est pas précisée dans le règlement écrit. Dans son avis, la DDT a attiré l'attention sur ce point. Outre les changements de destination à des fins d'habitat, ceux à vocation autre seront-ils possibles et précisés ?</p>	<p>L'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme encadre les possibilités de changement de destination des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle.</p> <p>Il n'y a pas lieu de spécifier la destination des bâtiments à ce stade, même si dans la majorité des cas, il s'agit de transformer un bâtiment à une fin d'habitat. Mais, il n'est pas dans le souhait de la collectivité de réduire les possibilités de transformation.</p> <p>Par ailleurs, au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme</p>

	de la CDPENAF, et en zone naturelle, à celui de la CDNPS, qui vérifieront qu'il n'y a pas d'atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site, et ce quelque soit le nouvel usage proposé du bâtiment.
Le règlement écrit, page 81, indique que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera subordonnée à une modification du PLUi. Pour quelle raison la révision, autre procédure prévue à l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, n'a-t-elle pas été retenue ?	Il fallait entendre le terme modification au sens large, comme étant une évolution du document d'urbanisme et non comme la procédure en tant que telle. Toutefois, afin d'éviter des problèmes d'interprétation, le règlement sera modifié en précisant que l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une évolution du PLUi (révision ou modification).
Certaines zones du PLUI comprennent des espaces identifiés 1 correspondant à des secteurs patrimoniaux à préserver... À quel article du code de l'urbanisme se réfère cette protection ?	Concernant les secteurs patrimoniaux, il ne s'agit pas d'une protection édictée par le Code de l'Urbanisme mais issue de la volonté des élus d'identifier, en vue de leur préservation, de bourgs ou de hameaux présentant une grande qualité architecturale. Ainsi, dans ces secteurs, tout projet de construction devra faire l'objet d'un examen par le Guichet Unique ou le CAUE.
Selon l'INAO, la surface, plantée en noyers sur le territoire de la Communauté de Communes Vallée de l'Homme, serait de 180 Ha. L'institut indique que le projet met en évidence des impacts directs sur les noyeraies cultivées, notamment sur les communes des Eyzies (Sireuil) et Sergeac et précise que sur cette dernière commune le projet de PLUI entraîne un mitage important sur les plantations de noyers aux lieux-dits « La Voulperie » et « Le Sol de Roussou » et en détruit 1,40 ha en plein rapport. L'avis favorable de l'INAO, sur le PLUI, est conditionné à la révision du zonage sur la commune de Sergeac afin d'identifier les noyeraies en zone agricole. Sur ces secteurs, durant l'enquête, des propriétaires concernés ont demandé le maintien de leur terrain en zone constructible (projet PLUi).	Les propriétaires des parcelles ZC 49 et 65 se sont exprimés au cours de l'enquête publique en indiquant que les plantations allaient être arrachées prochainement. La commune de Sergeac précise qu'il s'agit de plantations vieillissantes, et que les nouvelles plantations situées sur une partie de la parcelle ZC 53 ne sont pas impactées par la zone constructible. A la demande de la commune, ce zonage sera maintenu.

<p>Face à ces positions divergentes et au risque de conflits de voisinage lors des traitements phytosanitaires des noyers, quelle ligne directrice la CCVH envisage-t-elle privilégier ?</p>	
<p>Deux servitudes de visibilité sont prévues sur les communes de les Farges et Aubas. S'agit-il de servitudes existantes ou à créer ? Si la réponse est la deuxième hypothèse, l'approbation d'un PLUi est-elle suffisante juridiquement pour la création de telles servitudes ? Trois bandes d'études relatives à des projets de déviation sont portées sur les plans de zonage des communes de Montignac, le Bugue et Campagne. Quel est leur fondement juridique et quelles sont les contraintes pour les propriétaires fonciers concernés ?</p>	<p>Les servitudes de visibilité sont régies par les articles L114-1 à 6 du Code de la voirie routière. Elles ont été portées au PLUi à la demande du Conseil Départemental.</p> <p>Les bandes d'études concernant les déviations des bourgs de Campagne, du Bugue et de Montignac, ont fait l'objet de délibérations des conseils municipaux et du Conseil Départemental. Ces bandes d'études figuraient déjà dans les PLU actuels.</p> <p>Elles sont inscrites dans le PLU (annexe 6.5), car elles permettent notamment de pouvoir opposer un sursis à statuer à toute demande d'autorisation d'urbanisme qui aurait pour effet de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics liés à ces projets de déviation.</p>
<p>Une association "environnementale" fait le constat que rien n'est prévu en matière de reprise de logements vacants ; même si le taux moyen reste équivalent à celui du département, y a-t-il des leviers d'action ?</p>	<p>Des actions au niveau départemental ont été menées. Elles sont rappelées à la p 197 du rapport de présentation (tome 1).</p> <p>A l'échelle intercommunale, une OPAH est en train de se mettre en place afin d'œuvrer à la réhabilitation des logements et à leur remise sur le marché. Un tel dispositif existe déjà sur la commune du Bugue.</p>
<p>Le rapport de présentation tome 2 présente les motifs de la délimitation des zones, des règles applicables, des orientations d'aménagement. Ces motifs sont exposés de façon générale pour l'ensemble du territoire de la CCVH sans être déclinés au niveau local. Alors que de nombreuses évolutions de zonage sont constatées, cette absence de justification locale nuit à la compréhension du public et à son acceptation des changements.</p>	<p>La méthodologie, qui a été utilisée pour la définition du zonage, découle des principes d'aménagement définis dans le PADD mais aussi des avis des PPA reçus au cours de l'élaboration du zonage. Elle est rappelée aux p 29 et suivantes du rapport de présentation (tome 2). Elle est déclinée pour chaque type de zone avec un rappel des critères qui ont conduit à ce zonage. Ces critères étant identiques pour chaque commune, il n'y avait pas lieu de détailler tous les secteurs modifiés de chaque commune, une illustration des choix opérés sur quelques communes suffisant.</p>

<p>Est-il envisageable, surtout pour les évolutions les plus notables, d'apporter ces justifications locales ?</p>	
<p>Le rapport de présentation du PLUI écrit : "La définition du zonage du PLUI s'est attachée à ne pas aggraver de potentiels conflits d'usage entre l'activité agricole et l'habitat/ ou le développement de zones d'activités. Dans une même logique, il a été évité d'enclaver des parcelles présentant une activité agricole, et de fragmenter, autant que possible, des unités agricoles d'un seul tenant.</p> <p>Pour améliorer la lisibilité d'ensemble du territoire et de ses composantes, les petits boisements / les bosquets, ou les habitations isolées non liées à l'agriculture, situés à l'intérieur d'une vaste zone agricole, n'ont pas été détournés (cela aurait généré un zonage avec de nombreuses « pastilles »). Certains de ces éléments se trouvent donc parfois en zone A".</p> <p>Pour la commune de Montignac, plus d'une dizaine d'observations porte sur un reclassement de parcelles UB, UC et Nh vers A. De vastes ensembles UB, UC et Nh ont été reclassés A sans que la justification locale de ce reclassement soit indiquée ?</p> <p>Les éléments non liés à l'agriculture et non détournés sont ainsi nombreux et sont autant de cas susceptibles de provoquer des conflits d'usage entre l'activité agricole et l'habitat. Cette situation n'est-elle pas contradictoire avec l'objectif affiché de ne pas aggraver de potentiels conflits ?</p>	<p>Comme cela a été dit précédemment, la justification concernant le reclassement de zones U ou Nh en zones agricoles ou naturelles est la même pour toutes les communes. C'est pour cela qu'il n'y a pas une explication pour chacun des secteurs concernés par ce reclassement.</p> <p>Il s'agit d'encadrer le potentiel constructible déjà important et de ne pas consommer davantage d'espaces naturels ou agricoles.</p> <p>Si pour certaines communes, ce reclassement apparaît plus important, c'est dû au fait que le document de planification actuel ouvrait de larges espaces à l'urbanisation sur des secteurs qui ne peuvent pas être qualifiés aujourd'hui d'entités urbaines.</p> <p>Un des objectifs du PLUi est de limiter la consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, il a été choisi de rebasculer certains secteurs en zones naturelles ou agricoles, qui si elles permettent l'évolution du bâti existant n'autorisent pas les constructions nouvelles.</p> <p>Il n'y a donc pas ainsi d'aggravation du risque de conflits entre agriculture et habitat.</p> <p>Par ailleurs, les constructions étant existantes, ce n'est pas le fait de les pastiller qui aurait limité leur interaction avec les espaces agricoles.</p>
<p>L'OAP 1AUB "la Beaussane" est réduite dans sa partie Nord (parcelles BO 441 442 447) par rapport à l'opération AU0 du PLU de Montignac. Quels sont les motifs de cette réduction ?</p>	<p>Il s'agissait de répondre aux objectifs de consommation foncière établis dans le PLUi.</p>

<p>Le projet de PLUI accroît dans de fortes proportions les surfaces dévolues à l'espace agricole, et cela de façon généralisée sur l'ensemble du territoire de la CCVH. Celui-ci se distingue pourtant par une assez grande hétérogénéité. L'axe de la vallée de la Vézère et ses abords, par exemple, présentent entre autres la double spécificité de connaître à la fois une plus forte concentration d'espaces sensibles et protégés du point de vue environnemental ou patrimonial, et une plus forte déprise agricole (près d'une fois et demie à deux fois plus que les autres secteurs), facteurs ne s'accordant guère au potentiel agricole que le PADD entend préserver.</p> <p>Question : Une différenciation, fonction de la configuration et plus particulièrement des « vocations » particulières des divers secteurs du territoire, a-t-elle été mise en œuvre pour déterminer la proportion d'espaces non agricoles (urbains ou naturels) à convertir en espace agricole ? Et si oui, quels ont été ses critères ?</p>	<p>En préambule, il convient de rappeler que le Code de l'Urbanisme notifie que c'est le potentiel agricole qui doit être pris en compte au-delà des surfaces agricoles actuelles, et que l'on est bien dans une démarche de réduction de la consommation des espaces agricoles.</p> <p>C'est pour cela que l'on note une augmentation des surfaces dévolues à l'espace agricole.</p> <p>La définition de la zone agricole s'est appuyée sur le diagnostic agricole établi par la Chambre d'Agriculture, qui a permis de s'appuyer sur un état des lieux actualisé des principales composantes de l'agriculture à prendre en compte, et des cartographies produites : parcelles déclarées à la PAC, sièges d'exploitation et bâtiments agricoles, périmètre de protection autour des bâtiments d'élevage, plans d'épandages, réseaux d'irrigation.</p>
<p>Les articles 1.3 et 2.4 du RLPI encadrent les publicités et pré enseignes sur mobilier urbain.</p> <p>L'article R581-42 du code de l'environnement écrit « Le mobilier urbain peut, à titre accessoire eu égard à sa fonction et dans les conditions définies par la présente sous-section, supporter de la publicité non lumineuse ou de la publicité éclairée par projection ou par transparence » et « Il (le mobilier urbain) respecte les conditions applicables aux dispositifs publicitaires prévues par les articles R. 81-30, R. 581-31, R. 581-34, R. 581-35 et R. 581-41 ».</p> <p>L'article R. 581-31 écrit « Les dispositifs publicitaires non lumineux, scellés au sol ou installés directement sur le sol sont interdits dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants ne faisant pas partie d'une unité urbaine de plus de 100 000 habitants ».</p>	<p>Lors de la rédaction du décret de 2012, une maladresse rédactionnelle a été commise, en citant la totalité de l'article R 581-31 du Code de l'Environnement, lequel interdit toute publicité scellée au sol dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants.</p> <p>Cette erreur a été relevée par le ministère de l'écologie, qui en fait part dans son guide pratique sur la publicité extérieure (PJ n°1). Elle aurait dû être corrigée à l'occasion du décret dit « Macron » mais ce dernier n'a finalement pas été adopté (PJ n°2).</p> <p>Depuis, une instruction ministérielle du 18 octobre 2019, portant sur le calcul des surfaces des publicités, rappelle que la publicité sur du mobilier urbain n'est pas elle-même scellée au sol, mais installée à titre accessoire sur un support préexistant et que les différentes catégories de mobilier urbain ne peuvent donc être assimilées à des dispositifs publicitaires (PJ n° 3).</p> <p>L'article R581-31 ne concerne donc pas le mobilier urbain.</p>

<p>La lecture combinée de ces deux articles conduit effectivement à considérer la publicité non lumineuse interdite sur mobilier urbain dans les villes de moins de 10000 habitants ne faisant pas partie d'une unité urbaine de plus de 100 000 habitants.</p> <p>Cette observation est relevée par les associations « paysages de France » et « sites & monuments » dans leur réponse en tant que PPA où elles évoquent une disposition entachée d'illégalité. Leur position est également partagée par la SEPANSO 24 dans l'observation 29 E 0100 du 17 11 2019.</p> <p>Quelle est la position de la CCVH sur ce qui est considéré par les trois associations comme une disposition entachée d'illégalité » et sur la suppression demandée des articles 1.3 et 2.3 du RLPi (sur le 2.3, il doit s'agir d'une faute de frappe des associations car l'article jumeau du 1.3 pour la zone 2 est le 2.4).</p> <p>La CCVH a-t-elle connaissance d'un texte réglementaire autorisant la publicité non lumineuse sur le mobilier urbain dans les villes de moins de 10000 habitants ?</p>	
<p>Quel est le nombre et pourcentage de résidences secondaires (hors habitat léger de tourisme-loisirs) dans le périmètre de la CdC ?</p> <p>Sur ce nombre, combien de "construction nette" et combien de "reprise de bâti existant" ? (pour évaluer la consommation d'espace de ces résidences) et les "constructions nettes" de résidences secondaires sont-elles intégrées dans le calcul des besoins d'habitat (1875 logements) ?</p>	<p>Le nombre et le pourcentage de résidences secondaires figurent à la p 187 du rapport de présentation (tome 1).</p> <p>Le besoin en résidences secondaires a été pris en compte dans le calcul des besoins d'habitat. Il s'élève à 190 logements (p 16 du rapport de présentation tome 2), chiffre établi à partir d'une hypothèse de maintien de la part globale des résidences secondaires au sein du parc de logements.</p> <p>Il n'y pas eu de distinction opérée selon le type de résidences secondaires (construction nette ou reprise de bâti existant).</p>
<p>La Régie Départementale des Eaux a, dans son avis sur le projet du PLUi, fait des observations (insuffisance du réseau d'eau potable, absence de réseau, insuffisance de pression l'été, réseau AEP qui traverse des parcelles, etc.) qui portent sur certaines zones</p>	<p>La définition des zones constructibles a été faite avec les communes qui étaient encore compétentes (réseau en régie). En effet, le RDE n'est gestionnaire du réseau que depuis début 2019. Sa connaissance des réseaux et de son maillage n'est donc pas encore optimum.</p>

<p>constructibles des communes suivantes : Aubas, Coly- Saint-Amand, La Chapelle-Aubareil, Le Bugue, Mauzens-et-Miremont, Saint-Chamassy et Saint-Avit-de-Vialard.</p> <p>QUESTION : Pourquoi la communauté de communes Vallée de l'homme a-t-elle déclaré constructible des secteur connus pour l'insuffisance ou l'absence de réseau AEP</p>	<p>Par exemple, il n'y a pas de problème d'alimentation ou Baunac à Aubas ou les Ecoles à Mauzens-et-Miremont.</p> <p>2-3 secteurs nécessitent une extension de réseau mais cela a été validé préalablement avec chaque commune.</p>
<p>En matière de déplacement, il est indiqué dans le dossier : Le PLUi doit inciter au développement de l'habitat autour des bourgs, de préférence ceux desservis par un réseau de transport en commun et à une expansion urbaine maîtrisée.</p> <p>L'objectif est de limiter la nécessité de déplacements en voiture.</p> <p>Question : ces "incitations" se traduisent-elles en actions concrètes en matière de déplacement ?</p>	<p>Le PLUi ne pose ici qu'un objectif général en matière de déplacement.</p> <p>Pour répondre à cet objectif, des actions sont évoquées p 146 du rapport de présentation (tome 2) : renforcement de la centralité des bourgs et leur revitalisation, confortement des lignes ferroviaires, élaboration d'un PCAET avec la mise en place d'un programme d'actions (favoriser le covoiturage, mise en place d'une ligne de bus estivale, projet de vélo route voie verte, développer le coworking et encourager le télétravail...).</p>
<p>Le règlement écrit définit, dans les zones A et N, les conditions de construction des annexes liées à une habitation.</p> <p>Il serait utile de compléter ledit règlement en ajoutant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des règles d'implantation et de distances pour les constructions dédiées aux animaux domestiques ; et en précisant des règles dérogatoires pour les annexes lorsque la topographie des lieux est contraignante et lorsque la préservation d'un bâtiment architectural l'induit. <p>Le code de l'urbanisme permet-il ces insertions dans le règlement écrit d'un PLUi ?</p>	<p>Le Code de l'Urbanisme dispose à l'article L151-12 que le règlement précise notamment la zone d'implantation des annexes liées à une habitation dans les zones naturelles et agricoles.</p> <p>C'est pour cela que dans le règlement du PLUi, une distance (20 ou 25 m) est prévue. Cette distance a été fixée selon les préconisations de la CDPENAF, afin de limiter le mitage des espaces naturels ou agricoles.</p> <p>Si on introduit des exceptions (topographie ou type d'annexes), il conviendra de repasser en CDPENAF afin de faire valider ces nouvelles dispositions</p>
<p>À l'issue de la concertation relative à l'élaboration du PLUi et du RLPi, quelle est la typologie des observations du public qui ont été prises en</p>	<p>Pour le PLUi, le public a essentiellement fait des demandes liées à la constructibilité des parcelles soit pour de l'habitat, soit pour des projets touristiques ou économiques. Ces demandes ont été étudiées et intégrées</p>

<p>compte dans les projets soumis à la présente enquête publique unique ?</p>	<p>dans le projet de zonage si elles ne remettaient pas en cause les principes d'aménagement définis dans le PADD. Pour le RPLi, il s'agissait plus de questionnements sur le régime de la publicité que de propositions concrètes visant à faire évoluer le document.</p>
<p>Quelles sont les préconisations ou dispositions, individuelles ou collectives, prévues en matière de traitement des eaux pluviales ?</p>	<p>Il y a un paragraphe dans chaque zone du règlement qui régit les eaux pluviales. Le principe est que les eaux pluviales doivent être gérées au niveau du terrain d'assiette du projet.</p>