

**REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 15 MAI 2023****REVISIONS ALLEGÉES N°1, 2, 3, 4 ET 5
DU PLUI DE VENTADUR EGLETONS MONEDIERES**

Ordre du jour : Présentation des révisions allégées aux services

Présents :

M. LANOIR Jean-Noël – Communauté de Communes de VEM – Maire de Laval-sur-Luzège
Mme COURBIER Delphine – DGS Communauté de Communes de VEM
M. LAFON Jean-François – Communauté de Communes de VEM – Maire de Soudeilles
M. BACHELLERIE Jean-Louis – Communauté de Communes de VEM – Maire de Marcillac-la-Croisille
M. FERRÉ Charles – Président Communauté de Communes de VEM – Maire d'Égletons
M. PETIT Christophe – Maire de Moustier-Ventadour
Mme AUDUREAU Agnès – Maire de Sarrau
Mme BOURRIER Annette – Maire de Saint-Hilaire-Foissac
Mme BOURGUIGNON Véronique – DDT19
M. PANUEL Laurent – DDT19
Mme BELLOC Anaïs – PNR Millevaches
M. BRETTE Gérard – Maire de Rosiers-d'Égletons
Mme WILLOCCQ Thiphaine – Communauté de Communes de VEM
Mme HUBERTY Marie-Aude – Directrice Adjointe Communauté de Communes de VEM
Mme DESTRADE Cynthia – UrbaDoc

M. FERRÉ remercie tous les participants pour leur présence.
Un tour de table a été effectué permettant à chacun de se présenter.

Mme DESTRADE rappelle le contexte de l'élaboration de ces procédures de révisions allégées : La communauté de communes de Ventadour Égletons Monédières dispose d'un PLUI approuvé le 30 janvier 2020.

Aujourd'hui, certains projets émergent sur le territoire et quelques constatations d'erreurs matérielles ou d'appréciation ont conduit à engager plusieurs procédures dont les cinq révisions allégées objet de la réunion.

Révision allégée n°1

La révision allégée n°1 a pour objet la réappréciation des contours de certaines zones urbaines (Ua, Uc, Ud) sur les communes de Saint-Hilaire-Foissac, Rosiers d'Égletons et Égletons, ainsi que la suppression d'une zone AU sur la commune de Rosiers d'Égletons : en conséquence, le reclassement des parcelles tel qu'exposé ci-dessus induit, d'une part, une réduction de 6 200 m² de zone agricole et 5 700 m² de zone naturelle, soit un total de 11 900 m², et d'autre part une restitution de 13 170 m² à la zone agricole, soit un ratio négatif de 1 270 m² au détriment de la zone constructible.

En termes d'incidences sur le logement et la démographie, cette procédure ne change pas le nombre de logements prévus par le PLUI opposable, et n'augmente que d'une unité la prévision démographique.

L'incidence sur l'agriculture est quant à elle positive puisque 10388 m² de prairies sont restituées à la zone agricole.

Pour ce qui est du volet environnemental, il a été réalisé une évaluation environnementale volontaire qui a permis de traduire règlementairement les enjeux environnementaux repérés et d'ajuster les emprises du projet en fonction de ces derniers. Plusieurs éléments ponctuels et linéaires constitutifs des continuités écologiques ont été ajoutés à l'inventaire initial et protégés par le biais de prescriptions appropriées.

Pour finalité, les incidences résiduelles de la révision allégée n°1 sont jugées faibles sur l'environnement.

M. PANUEL expose l'avis de l'État.

Pour la commune de Saint-Hilaire-Foissac, les choix d'extension n'appellent pas d'observation.

Il soulève une incohérence concernant les surfaces annoncées dans le bilan de surface en page 10 de la notice de présentation indiquant 1800 m² d'extension de la zone Uc et les 1600 m² d'extension de la zone Uc annoncés sur la parcelle AI 276 : il est attendu une correction de la notice de présentation pour avis favorable.

Pour la commune de Rosiers-d'Égletons, le choix d'extension sur la parcelle D 599 interroge au regard de la présence d'une zone à urbaniser AUd localisée à moins de 150 m. Il est nécessaire de justifier l'extension d'urbanisation en éloignement des habitations existantes.

De même, l'extension de la zone Ud à Trébiaux questionne sur la desserte de la parcelle T 168 et la proximité de la zone humide.

M. BRETTE explique qu'il ne s'agit pas de la bonne localisation souhaitée. Il est souhaité de poursuivre l'urbanisation dans le prolongement de la zone Ud vers le Nord, le long de la route du Peuch. Il précise que le potentiel en extension repéré sur les parcelles T 168 et T 167 n'existe plus aujourd'hui : une maison est en cours de construction.

Mme DESTRADE précise que la localisation de l'extension présentée dans la notice correspond à l'extrait cadastral transmis par la collectivité.

M. PANUEL indique qu'il convient donc de rectifier le projet et doit faire valider par sa direction le changement de localisation dans le cadre de la même procédure.

M. PANUEL poursuit concernant la délimitation de la zone Ud au lieu-dit « Masmonteil » qui doit s'effectuer en favorisant une implantation des nouvelles constructions au plus près des habitations existantes pour limiter l'extension de l'enveloppe urbaine. Il propose ainsi de réduire l'emprise de l'extension à 1200 m² par lot.

Enfin, au lieudit Saint-Roch, dans le même esprit, la délimitation de la zone Ud doit être réduite en profondeur pour conduire à une implantation de la nouvelle construction au plus près de la voie dans l'alignement des habitations existantes.

Sur la commune d'Égletons, le choix d'une extension de l'urbanisation sur la parcelle AE 73 sera subordonné à une desserte en eau et un raccordement au réseau d'assainissement efficaces. M. FERRÉ explique que les travaux relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement sont en cours : il doit fournir un argumentaire en ce sens permettant de lever les réserves de l'ARS.

En conclusion et sous réserve de la prise en compte de ces différentes demandes, l'Etat émet un avis favorable à la révision « allégée » n° 1.

Vu les quelques modifications à apporter au dossier et dans l'attente de l'aval de la DDT, le projet de révision allégée n°1 devra être arrêté à nouveau et une nouvelle réunion d'examen conjoint devra être organisée.

Le document sera transmis au service de la DDT au préalable afin de faciliter la procédure.

Révision allégée n°2

La révision allégée n°2 a pour objet la création d'une nouvelle zone à urbaniser en extension des zones pavillonnaires (AUd), sur 16588 m², sur la commune d'Égletons. Elle concerne les parcelles BB 106 et 12 et une partie des parcelles BB 104 et 141 actuellement classées en zones naturelle (15363 m²) et agricole (1195 m²).

Cette zone est destinée à recevoir des logements sociaux.

En termes d'incidences sur le logement, la définition de cette nouvelle zone produit 13 logements supplémentaires susceptibles d'accueillir 26 habitants

L'incidence sur l'agriculture est nulle : aucune surface agricole déclarée au RPG de 2020 n'est consommée.

Pour ce qui est du volet environnemental, il a été effectué une demande d'examen au cas par cas qui a donné lieu à une décision définitive de la MRAe au 21 février 2023 décidant que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale. Cependant, plusieurs éléments ponctuels, linéaires ou surfaciques constitutifs des continuités écologiques ont été ajoutés à l'inventaire initial et protégés par le biais de prescriptions appropriées.

Pour finalité, il n'y a pas d'incidences néfastes notables émanant du projet de révision allégée n°2.

M. PANUEL rappelle que la création d'une zone AU supplémentaire sur la commune d'Égletons ne correspond pas à la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols et de consommation des espaces naturels et agricoles définies dans la loi dite Climat et Résilience du 21 août 2021, sauf à être justifiée par un bilan de l'urbanisation effective des zones AU existantes sur la commune.

Par ailleurs, l'article 194 IV-7 de la loi dite Climat et Résilience impose la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme dans un délai de 6 ans après sa promulgation (avant le 22 août 2027) pour intégrer les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'ils ne satisfont pas à ses exigences (réduction de moitié de la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés observée sur la période 2011-2021).

La création de la zone AUD éloigne la commune de l'atteinte des objectifs de la loi et ajoute une consommation d'espace à celle déjà prévue dans le PLUi. Aussi, il est conseillé d'envisager le retrait d'une zone à urbaniser de surface équivalente pour rester dans la trajectoire de consommation d'espace du document d'urbanisme. Il est nécessaire de trouver une compensation à la définition de cette nouvelle zone.

En outre, le dossier n'est pas complet : un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, devra être fourni.

M. FERRÉ propose de fournir un échancier des zones à urbaniser et à trouver une compensation pour permettre la création de cette nouvelle zone à urbaniser.

De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 18 de la zone Aud créée, devra préciser les différentes typologies de logements sociaux à créer sur le schéma « spatialisation des intentions et traduction réglementaire », puisqu'il s'agit d'une zone dédiée aux logements sociaux.

Enfin, le texte du paragraphe 2.2 devra être modifié pour indiquer la réalisation de logements sociaux, plutôt que « des logements à caractère social ».

Il est rappelé que dans l'avis émis par l'État le 8 octobre 2019 sur le PLUi arrêté, il a été souligné que la commune d'Égletons était régulièrement confrontée à de graves difficultés quantitatives et qualitatives d'alimentation en eau potable et qu'il existait des problèmes liés aux rejets d'assainissement en période de basses eaux. À ce jour, bien que la commune soit engagée dans des démarches pour trouver des solutions, toute création de zone AU supplémentaire aurait pour conséquence d'aggraver la situation.

M. FERRÉ explique que les travaux relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement sont en cours : il doit fournir un argumentaire en ce sens permettant de lever ces réserves.

Sans les éléments précédemment mentionnés, l'État émet un avis défavorable à la révision allégée n°2.

Il est convenu de compléter le dossier avec les éléments rappelés par M. PANUEL et de représenter le dossier lors d'une prochaine réunion d'examen conjoint.

Le document sera transmis au service de la DDT au préalable afin de s'assurer de la conformité du dossier.

Révision allégée n°3

La révision allégée n°3 a pour objet le retrait de l'espace boisé classé sis sur la parcelle B 343, au niveau du bourg, situé à cheval entre la zone Ub et la zone N, sur la commune de Moustier-Ventadour.

L'incidence sur l'agriculture est nulle : aucune surface agricole déclarée au RPG de 2020 n'est impactée par la révision allégée n°3.

Pour ce qui est du volet environnemental, il a été effectué une demande d'examen au cas par cas qui a donné lieu à une décision de la MRAe au 27 octobre 2022 décidant que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

De plus, il n'y a pas d'incidences néfastes notables émanant du projet de révision allégée n°3.

M. PANUEL rappelle que l'avis de l'État daté du 19 octobre 2019 sur le projet arrêté du PLUi Ventadour Égletons Monédières, demandait la préservation de l'entrée du bourg de toute urbanisation, avec une coupure franche et boisée, et le classement en zone naturelle (N) entre autres des parcelles B 343 et B 535 ainsi que le maintien de l'EBC sur ces parcelles.

La parcelle B343 est incluse dans le périmètre du monument historique de l'église inscrite et la topographie du secteur la place en visibilité depuis les ruines du château de Ventadour.

Les forts enjeux paysagers, qui pèsent sur la parcelle B 343, ont été débattus dans le cadre de l'association des personnes publiques lors de l'élaboration du PLUi. Ils ont conduit à la prescription exprimée dans l'avis de l'État du 19 octobre 2019.

Les enjeux paysagers sont inchangés, la constructibilité de la parcelle B 343 ne peut s'envisager sans un accord préalable de l'unité départementale architecture et patrimoine (UDAP) de Corrèze, et sans la mise en œuvre de mesures permettant d'en maîtriser l'impact sur le paysage (à l'instar de l'extension et l'approfondissement de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°13.4 à la parcelle

B 343) en concertation étroite avec ce service.

Le retrait de l'EBC sur la partie de la parcelle B 343, classée en zone N, n'est pas justifié dans le dossier, il n'octroie pas de droit à construire sur cette emprise.

En l'état actuel des éléments du dossier, la DDT émet un avis défavorable sur le projet de révision « allégée » n° 3 du PLUi Ventadour Égletons Monédières.

Au vu de l'avis de la DDT, M. PETIT indique qu'il abandonne la procédure.

Il est rappelé qu'il faudra, dans un souci de parallélisme des formes, pendre une délibération ayant pour objet l'abandon de la révision allégée n°3.

Révision allégée n°4

La révision allégée n°4 a pour objet le classement en zone naturelle touristique d'une partie des parcelles C 526 et 525 (12 407 m²), correspondant à une enclave au sein de la zone Nt existante au lieudit du Gué d'Arnaud, sur la commune de Soudeilles, au détriment de la zone naturelle, et le classement des parcelles C 431 et 1003 en zone naturelle au détriment de la zone naturelle touristique. Il s'agit d'un projet porté par la commune, ayant pour objet la création de logements atypiques touristiques, d'un espace d'accueil et d'un espace cuisine/restauration. M. LAFON précise que la commune s'est récemment portée acquéreuse des parcelles C 525, 526 et 1001, où est pressenti le projet.

L'incidence sur l'agriculture est négative : 12407 m² de prairies permanentes à l'origine classées en N sont reclassées en zone Nt.

Pour ce qui est du volet environnemental, il a été effectué une demande d'examen au cas par cas qui a donné lieu à une décision de la MRAe au 27 octobre 2022 décidant que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

De plus, il n'y a pas d'incidences néfastes notables émanant du projet de révision allégée n°4.

M. PANUEL rappelle que la superficie de la zone Nt, déjà importante au moment de l'approbation du PLUi, augmente encore avec cette révision, pour passer de 9,1 ha actuellement à 10,4 ha. Le projet susceptible d'être développé dans ce secteur doit être encadré avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui en préciserait les grandes lignes.

Le règlement écrit du PLUi pour les secteurs Nt s'applique uniformément sur tout le territoire intercommunal. Toutes les constructions autorisées dans le règlement écrit des secteurs Nt sont réalisables dans la zone délimitée au « Gué d'Arnaud ».

Par ailleurs, le territoire communal est situé en secteur d'application des principes d'aménagement spécifiques à la montagne. La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 m² d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques constitue une unité touristique nouvelle (UTN) locale au sens de l'article R. 122.9 du code de l'urbanisme.

La création d'une UT s'accompagne de l'obligation réglementaire d'ajouter aux pièces du PLUi, une OAP décrivant l'implantation des bâtiments, les accès, et plus largement l'organisation de l'espace et les principes d'aménagement à respecter.

Les UT bénéficient d'un régime dérogatoire aux principes d'aménagement en secteur de montagne que sont l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et la préservation des rives naturelles des plans d'eau.

Dans le cas où les critères de création d'une UT ne sont pas réunis, ces principes s'appliquent. Le secteur du « Gué d'Arnaud » a déjà obtenu une exception au principe de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. Son agrandissement ne remet pas en cause cette exception accordée.

L'agrandissement de la zone Nt s'effectue sur des terrains compris dans la bande des 300 mètres des rives du Lac du Deiro. Aussi une dérogation à la préservation des rives naturelles des plans d'eau, à l'appui d'une étude justifiant de la compatibilité des aménagements avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels, est nécessaire.

Cette étude doit être soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites avant l'arrêt du projet de PLU ou avant l'examen conjoint (article R. 122-1 du code de l'urbanisme).

Sans un usage précisé dans une OAP, l'agrandissement de la zone Nt du « Gué d'Arnaud » n'apparaît pas justifié et ne dispensera vraisemblablement pas d'une nouvelle évolution du PLUi pour permettre le développement d'un projet touristique sur ce site.

De plus, l'avis de l'État daté du 19 octobre 2019 sur le projet de PLUi arrêté demandait le retrait de parcelles agricoles, suivant l'avis rendu le 19 septembre 2019 par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Les parcelles que le projet de révision « allégée » du PLUi vise à ajouter au périmètre de la zone Nt du « Gué d'Arnaud » sont des prairies.

Compte-tenu des éléments présentés dans le dossier, et particulièrement de l'absence de projet d'organisation et d'usage de l'espace défini, la DDT émet un avis défavorable sur le projet d'agrandissement de la zone Nt du « Gué d'Arnaud » porté dans la révision « allégée » n°4 du PLUi Ventadour Égletons Monédières.

M. LAFON s'engage à fournir un schéma de principe du projet attendu sur le secteur afin de pouvoir réaliser une OAP d'UTN locale et envisage une réduction de la superficie de la zone.

Il est convenu de compléter le dossier avec les éléments rappelés par M. PANUEL et de représenter le dossier lors d'une prochaine réunion d'examen conjoint.

Le document sera transmis au service de la DDT au préalable afin de s'assurer de la conformité du dossier.

Révision allégée n°5

La révision allégée n°5 a pour objet le classement en zone naturelle touristique d'une partie des parcelles ZM 89 et 101 (9 505 m²), aux abords de l'étang de la Tine, sur la commune de Sarran, au détriment de la zone naturelle et agricole. Il s'agit d'un projet ayant pour objet la création d'une aire de bivouac constituée de quelques plateformes en bois et d'un abri sanitaire en bois.

L'incidence sur l'agriculture est nulle : aucune surface agricole déclarée au RPG de 2020 n'est impactée par la révision allégée n°5.

Pour ce qui est du volet environnemental, il a été réalisé une évaluation environnementale volontaire qui a permis de traduire réglementairement les enjeux environnementaux repérés. Plusieurs éléments ponctuels et linéaires constitutifs des continuités écologiques ont été ajoutés à l'inventaire initial et protégés par le biais de prescriptions appropriées.

Pour finalité, les incidences résiduelles de la révision allégée n°5 sont jugées faibles sur l'environnement.

M. PANUEL indique que si le projet d'aire de bivouac nécessite la construction de bâtiments, la délimitation d'une zone Nt est nécessaire. Il convient dans ce cas de limiter le périmètre de la zone Nt à la zone d'implantation desdits bâtiments.

Pour rappel, le territoire communal étant situé en secteur d'application des principes d'aménagement spécifiques à la montagne, la création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 m², d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques constitue une unité touristique nouvelle (UTN) locale au sens de l'article R. 122-9 du code de l'urbanisme.

La création d'une UT s'accompagne de l'obligation réglementaire d'ajouter aux pièces du PLUi, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) décrivant l'implantation des bâtiments, les accès, et plus largement l'organisation de l'espace et les principes d'aménagement à respecter.

Les UT bénéficient d'un régime dérogatoire aux principes d'aménagement en secteur de montagne que sont l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et la préservation des rives naturelles des plans d'eau.

Dans le cas où les critères de création d'une UTN ne sont pas réunis, ces principes s'appliquent.

Toutefois, une exception au principe de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et une dérogation à la préservation des rives naturelles des plans d'eau peuvent être accordées à l'appui d'une étude justifiant de la compatibilité des aménagements avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.

Cette étude doit être soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites avant l'arrêt du projet de PLU ou avant l'examen conjoint (article R. 122-1 du code de l'urbanisme).

La création d'une aire de bivouac autour de l'Étang de la Tine n'appelle pas d'observation de la part de la DDT, si ce n'est que le dossier doit être complété par une OAP afin de cadrer le projet devant y être réalisé.

En l'état du dossier, La DDT émet un avis défavorable sur le projet de révision « allégée » n°5 du PLUi Ventadour Égletons Monédières au regard des potentialités de construction introduites par la délimitation d'un secteur Nt de près d'un hectare.

A la fin des échanges, Mme DESTRADE précise que l'ensemble des remarques sera pris en compte et les dossiers des procédures seront réexaminé conjointement lors d'une prochaine réunion.

Rédacteur du compte-rendu – Cynthia DESTRADE -UrbaDoc