



PRÉFET DU CANTAL

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

Hautes Terres Communauté

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lavigerie

Modification simplifiée n°2

Avis des services de l'Etat

1/ Rappel du contexte

Le PLU de la commune de Lavigerie a été approuvé par délibération du conseil municipal du 2 juin 2012.

La modification simplifiée n° 2 a été engagée par délibération du conseil communautaire du 29 juin 2023.

2/ Objet du dossier

Le projet de modification simplifiée n°2 a pour objet d'apporter des modifications aux Orientations d'Aménagement (OA) afin de faciliter le développement des zones 1AU :

- d'une part, en permettant l'urbanisation au « coup par coup » au sein des zones 1AU et non pas seulement dans le cadre d'opérations d'aménagement,
- d'autre part, en autorisant l'implantation de maisons individuelles au sein de zones 1AU et en harmonisant les densités des constructions entre les secteurs.

Le dossier présenté par la collectivité est composé des pièces suivantes :

- délibération du conseil communautaire du 29 juin 2023 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de Lavigerie,

- délibération du conseil communautaire du 29 juin 2023 mentionnant les modalités de la mise au disposition au public ,

3/ Observations des services de l'État

Planification

S'agissant de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'objectif de sobriété foncière, l'instauration d'une densité plus importante que précédemment, dans les OA (8 à 12 logements/ha), est plus vertueuse et respecte bien la prescription du SCoT Est Cantal relative à la densité. Néanmoins, cet objectif de densité ne sera pas opposable aux autorisations d'urbanisme dans le cas d'une urbanisation au fur et à mesure. Les permis seront délivrés de manière indépendante, sans stratégie d'ensemble et de ce fait, l'objet de densité risque d'être totalement remis en cause.

Il est donc important de souligner trois points :

- Avec cette modification simplifiée, les zones AU pourront être aménagées au coup par coup : il y a un risque de ne pas maîtriser le secteur d'implantation des maisons, ouvrant la voie au dépôt de permis de construire d'habitation au bout de la parcelle en discontinuité de l'urbanisation. En conséquence, l'OA devra impérativement préciser que l'urbanisation des zones 1AU se fera toujours en continuité du tissu urbain existant, sans mitage, même si c'est au coup par coup.
- Par ailleurs, les OA mériteraient d'être enrichies par un phasage qui pourrait donner des indications sur le sens de l'urbanisation et garantir, de fait, le respect des dispositions de la loi montagne au sens notamment de l'article L151-7 3° du code de l'urbanisme qui précise que les OAP peuvent : "*Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*". A défaut d'une intégration dans cette modification simplifiée, ce phasage devra être intégré au PLUi de Hautes terres communauté en cours d'élaboration.
- Enfin, il convient, afin de sécuriser juridiquement l'évolution du document d'urbanisme, de faire évoluer les anciennes OA en OAP (ce que l'on pourrait déduire de la rédaction des nouvelles OA – cf. p8 de la notice de présentation avec la référence à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme). Il sera donc nécessaire que celles-ci contiennent, à minima, des dispositions relatives à l'aménagement, l'habitat, les transports et des déplacements, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et a réalisation des équipements correspondant ainsi que les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques. Si la collectivité souhaite se voir appliquer les anciennes dispositions du code de l'urbanisme, elle doit le préciser dans le corps des OA. Quoi qu'il en

soit, les OA ont vocation à évoluer en AOP dans le cadre du PLUi de Hautes terres communauté en cours d'élaboration.

- l'article L101-2 du code de l'urbanisme précise que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit viser à atteindre plusieurs objectifs. Parmi ces objectifs, il est demandé aux collectivités publiques de s'assurer du renouvellement urbain, du développement rural maîtrisé, de la restructuration des espaces urbanisés et de la lutte contre l'étalement urbain. Les modifications envisagées des OA auront pour conséquence de ne pas optimiser de manière satisfaisante le potentiel foncier urbanisable en densification ou densification de la tâche urbaine (maisons d'habitation autorisées au coup par coup sans stratégie d'aménagement globale) ce qui pourrait entraîner une consommation d'espaces en extension plus importante.

Eaux et Milieux Aquatiques

Les OA mentionnent la présence d'un ruisseau entre 2 parcelles sur la zone dite du Pradel. Nonobstant le phénomène naturel de débordement du lit mineur en cas de crue avec inondation du lit majeur phénomène qui peut être particulièrement intense sur les cours d'eau à forte pente, les interventions ou aménagements sur le cours d'eau peuvent relever d'une procédure réglementaire "loi sur l'eau". En l'absence d'indication géographique précise sur l'emplacement de cette zone, il n'est pas possible de vérifier si le ruisseau est un cours d'eau au sens de l'article L.214-17 du code de l'environnement sur lequel s'applique la réglementation susvisée.

4/ Conclusion

Ces modifications ne garantissent pas le respect des dispositions de la loi montagne (construction en continuité de l'urbanisation existante) pour les futures constructions. Elles ne permettent pas non plus de garantir le respect des critères de densité de logement par hectare fixés et entraînent un risque de consommation d'espace plus élevé, lié à l'aménagement au coup par coup. Elles vont dans le sens inverse des attendus en matière de stratégie de sobriété foncière.

Ces éléments amènent à émettre un avis défavorable sur la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Lavigerie.

Quelques modifications simples permettraient de lever cet avis défavorable :

- rappeler dans les orientations d'aménagement que les nouvelles constructions se feront en continuité de l'urbanisation existante
- et fixer une taille maximale des lots de maisons individuelles pour garantir le respect des critères de densité de logement par hectare.

Dans l'idéal, il conviendrait de fixer également un échéancier d'ouverture à l'urbanisation avec phasage et schéma d'implantation, mais cela pourrait à défaut attendre l'élaboration du PLUi de Hautes-Terres communauté.