

**Avis sur le Plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements  
de Millau-Grands Causses arrêté le 4 juillet 2018**

■ <b>Président de séance</b>	<b>Christian FONT, Président délégué du Parc</b>
■ <b>Présents</b>	<b>Claude CHIBAUEDEL - Daniel DIAZ – Richard FIOL – Pierre PANTANELLA - Alain ROUGET – Christophe SAINT-PIERRE – Jean-Jacques SELLAM - Bernard SOULIE</b>
■ <b>Procurations</b>	/
■ <b>Absents excusés</b>	<b>Daniel AURIOL – Gérard PRETRE</b>

**Vu le code général des collectivités locales,**

**Vu le code de l'urbanisme, en particulier les articles L 153-16 et R 153-4,**

**Vu l'arrêté n°2013137-0002 du 17 mai 2013, par lequel le Préfet de l'Aveyron a fixé le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Parc naturel régional des Grands Causses à l'échelle de 83 communes,**

**Vu la délibération n°2014-SCoT-001 du Syndicat Mixte du Parc naturel régional des Grands Causses pour la compétence SCoT,**

**Vu la délibération du 2 septembre 2016 arrêtant le projet de SCoT du Parc naturel régional des Grands Causses,**

**Vu la délibération du 7 juillet 2017 approuvant le projet de SCoT du Parc naturel régional des Grands Causses,**

**Vu la délibération du 4 juillet 2018 de la Communauté de Communes Millau Grands Causses arrêtant le projet de PLUi tenant lieu de PLH et de PDU**

#### **Contexte**

La Communauté de communes Millau-Grands Causses a prescrit l'élaboration d'un PLUi tenant lieu de PLH et de PDU le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

La Communauté de communes Millau-Grands Causses a élargi son périmètre et intégré la commune du Rozier par délibération le 14 juin 2017,

La Communauté de communes Millau-Grands Causses a débattu les orientations générales du PADD le 12 juillet 2017.

La Communauté de communes Millau-Grands Causses a arrêté le projet de PLUi tenant lieu de PLH et de PDU le 4 juillet 2018.

Le 9 août 2018, le Syndicat mixte du Parc naturel régional des Grands Causses reçoit le dossier de PLUi arrêté, pour avis.

**Le Syndicat mixte du Parc naturel régional des Grands Causses a accompagné étroitement la Communauté de communes Millau-Grands Causses et les bureaux d'étude en charge de l'élaboration du projet de PLUi dès son lancement dans l'objectif d'assurer la compatibilité de ce document d'urbanisme avec le SCoT, approuvé le 7 juillet 2017.**

**Considérant** les principaux éléments de diagnostic :

- **Une analyse démographique faisant apparaître les enjeux suivants :**
  - o Une croissance démographique fragile
  - o Un vieillissement marqué de la population et une population de moins en moins familiale
  - o Une population aux revenus qui restent modestes
- **Une analyse du marché de l'habitat**
  - o Un parc de logements diversifié
  - o Des marchés du logement marqués par une faible tension
  - o Les besoins en logements et hébergements des différents publics spécifiques

- **Une analyse des dynamiques de développement économique**
  - Un poids notable dans l'économie du Sud-Aveyron
  - Le tissu économique : d'une économie primaire à un développement tertiaire
  - Une population active moyennement qualifiée et un taux de chômage relativement important
  - Un maillage commercial diversifié, du pôle centre vers les villes-relais
  - Une offre d'espaces d'activités conséquente
  - Une attractivité touristique source de développement économique
- **Une analyse de l'offre d'équipements**
  - Les équipements de la vie quotidienne
  - Une offre en équipements numériques à étoffer
- **Une analyse de la mobilité**
  - Les habitudes de déplacements des personnes
  - L'offre et la demande de déplacements
- **Une analyse du développement urbain**
  - Développement urbain et armature territoriale
  - Morphologie de l'urbanisation
- **Une analyse foncière**
  - Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années
  - Analyse des capacités de densification du tissu urbanisé existant
  - Estimation de la capacité foncière totale au sein des documents d'urbanisme en vigueur
- **L'état initial de l'environnement**
  - Les Grands Causses, des paysages identitaires
  - Une empreinte humaine qui anime les paysages : entre identité et évolution
  - Le patrimoine bâti et urbain
  - La matrice naturelle du territoire / trame verte et bleue
  - Les risques
  - Les ressources naturelles
  - Les nuisances et pollutions
  - Enjeux et perspectives de développement
- **Les enjeux et perspectives :**
  - Les enjeux pour un territoire dynamique
    - La relance de la croissance démographique
    - La valorisation de la qualité paysagère comme atout principal du territoire
    - L'affirmation d'un développement économique basé sur les spécificités locales
    - Le développement d'une offre de logements accessible et de qualité
  - Les enjeux pour un territoire solidaire :
    - L'affirmation du maillage territorial comme facteur de solidarité
    - L'amélioration de l'accessibilité comme facteur de solidarité
    - Le maintien d'une offre de logements pour tous
  - Les enjeux pour un territoire préservé
    - La structuration d'un développement urbain respectueux des équilibres locaux
    - La construction d'une trame verte et bleue
    - La redéfinition des choix de développement par rapport aux risques
    - La gestion et valorisation des ressources naturelles
    - L'amélioration des déplacements facteur de qualité environnementale

**Considérant les justifications des choix et l'évaluation environnementale,**

**Considérant** les objectifs du PADD :

- Une attractivité renouvelée basée sur la qualité de vivre et d'entreprendre,
- Une organisation territoriale équilibrée et solidaire,
- Un environnement préservé et valorisé,
- Un territoire connecté.

**Considérant les OAP,**

**Considérant le règlement,**

**Considérant les programmes d'orientations et d'action.**

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de PLH et de PDU de la communauté de commune de Millau est un document d'urbanisme complet et de très bonne qualité.

Le Syndicat mixte du Parc naturel régional des Grands Causses pour sa compétence SCoT vient donc dans le présent avis relever les dispositions qui pourraient amener une fragilité du document d'urbanisme dans sa compatibilité avec le SCoT du Parc naturel régional des Grands Causses.

***1- Analyse du projet de PLUi au vu de la programmation de l'habitat et de la consommation de l'espace :***

L'analyse de la consommation de l'espace est évidemment un élément crucial. Il apparaît que le rythme de consommation de l'espace proposé par le PLUi sur la période 2019- 2030 est inférieur aux seuils définis dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO), ce qui est une excellente chose. Beaucoup de zones constructibles non pertinentes dans les anciens documents d'urbanisme sont transformées en zones agricoles ou naturelles.

Néanmoins, il réside quelques incohérences au niveau de la définition du besoin de logement, qui notamment est différente dans le PADD (1400 logements de 2019 à 2030, soit 115 logements par an), les objectifs du PLH (identiques au PADD) et dans la justification en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (1514 logements de 2019 à 2030, soit 140 logements par an – sans prendre en compte la reconquête des logements vacants).

Le zonage proposé dans ce projet d'arrêt n'est donc pas parfaitement conforme à l'économie générale définie dans le PADD.

Il apparaît que les coefficients de rétentions foncières sont élevés, car il est considéré qu'un hectare sur deux de parcelles « constructibles » ne fera pas l'objet d'un projet.

Même si le PLH annonce que 20% du besoin de logements devra être en reconquête de logements vacants, le zonage n'apporte pas de réponse à cet enjeu.

Le zonage du PLUi est néanmoins conforme au DOO du SCoT pour la localisation des zones constructibles, car seulement 40% des futurs logements seront situés à l'extérieur de la tâche urbaine actuelle et 58% en densification. Sur le seul pôle urbain de Millau-Creissels, on atteint même le chiffre de 75% des logements dans la tâche urbaine actuelle.

L'ensemble de ces éléments signifient que ce PLUi est très vertueux sur les zones les plus urbaines et que certaines zones rurales ont maintenu des zones constructibles surévaluées par rapport à leurs besoins de logements, tels que définis dans le PADD.

**☞ Il conviendra donc de mettre en cohérence le zonage proposé ici afin qu'il coïncide avec le PADD, lequel est compatible avec le SCoT.**

**La définition des zones d'activités est conforme aux objectifs du SCoT.**

## **2- Analyse du projet et protection des ressources**

Le projet de PLUi, et notamment les nouvelles zones U et AU, a été analysé dans l'objectif de protéger les ressources, et notamment la protection de la ressource en eau et des équilibres naturels.

Le PLUi affiche la volonté de préserver les zones humides et les inscrits comme réservoir de biodiversité en les zonant Nr. Le PLUi aurait pu y rajouter les ripisylves, pour afficher son engagement en matière de gestion des cours d'eau. Le PLUi ajoute des zones Nr pour certains réservoirs identifiés dans le PLUi notamment les espaces inclus dans les extensions d'urbanisation récente à l'ouest de Millau afin de préserver ces espaces. Sans que soit remis en cause leur statut de réservoir, et même si cela est à la marge, il aurait été préférable de justifier les différences de limite entre le PLUi et le SCoT.

Les autres réservoirs sont intégrés dans des zonages agricoles ou naturels. Il n'est, en effet, pas nécessaire de créer un zonage spécifique si les règlements des zones A ou N sont suffisants.

Afin d'afficher plus fortement les enjeux de conservation des espaces naturels, les secteurs à très fort enjeu auraient pu être affichés comme zone Nr, notamment les corniches des causses et, a minima, la Réserve biologique intégrale du Cirque de Madasse.

En ce qui concerne ces espaces agricoles et naturels, le document a pour parti-pris de conserver des zonages généraux incluant différentes natures de sol ou d'usage afin de ne pas zoner en mosaïque. Cela est pertinent et efficace. Cela n'est pas de nature à affecter les équilibres naturels.

Néanmoins, le document mérite de mettre en cohérence les zonages A, N et Npa qui ne semble pas traiter le territoire de manière cohérente. Il conviendrait de clarifier le zonage selon l'occupation et l'usage du sol. Ainsi le zonage A est réservé aux terres labourables en y incluant, le cas échéant les portions de landes et de parcours, a contrario le zonage Npa convient pour les landes et les parcours sur de vastes surfaces en y incluant des portions de terres arables (sotchs et dolines sur les causses). Or, de grandes zones de landes et parcours sont incluses dans un zonage A à l'ouest (Comprégnac par exemple), alors qu'une distinction plus précise est réalisée à l'est (Saint-André-de-Vézines par exemple) et le zonage Npa est suffisant.

Afin de conserver les équilibres naturels de la trame des milieux ouverts, il est primordial de mettre en avant les activités agricoles (bien qu'elles ne soient pas garantes du maintien de ces milieux si leur modèle économique n'est pas centré sur la valorisation des parcours).

En zone N, il conviendrait d'éviter toute notion de « constructions » ou d'en préciser la définition ou la nature. Ces zones n'ont pas vocation à être construites, même si on y autorise des aménagements pour faciliter l'exploitation agricole ou forestière.

☞ **Il conviendra donc d'adapter le zonage A, N et Npa afin que la stratégie soit harmonisée sur l'ensemble de l'espace rural du PLUi. Certains sièges d'exploitations, notamment sur le Larzac, n'ont aucun zonage en A nécessaire au développement des projets agricoles, alors que d'autres comptabilisent des dizaines d'hectares. Il existe des incohérences qu'il faudra corriger, notamment au vu des travaux menés dans le cadre du « plan Larzac », associant l'Etat (DREAL), le PNRGC et les Communautés de communes de Millau-Grands Causse et Larzac et Vallées.**

☞ **Les zonages Espaces boisés classés (EBC) sont hétérogènes d'une commune à l'autre. Il conviendrait d'harmoniser le classement sur l'ensemble de la Communauté de communes en considérant que déjà, le code forestier protège des défrichements et règlemente les coupes. Il est nécessaire de justifier le classement des forêts en EBC. De plus, il n'est pas opportun de classer l'ensemble des espaces boisés d'une commune, a fortiori en l'absence de justification.**

### **3- Analyse du projet de PLUi et transition énergétique**

Le SCoT du Parc naturel régional des Grands Causses est très ambitieux en matière de transition énergétique et propose dans son DOO un schéma de développement des ENR.

Le projet de PLUi n'a aucunement intégré ce schéma. Par exemple, aucune zone favorable au développement de projets photovoltaïques au sol n'est intégré au zonage du PLUi (délaiés autoroutiers, etc.). Aucun élément du règlement n'incite à l'installation de centrales photovoltaïques en toitures, notamment dans les zones d'activités économiques. Les OAP concernant les nouvelles zones constructibles ne favorisent pas les réseaux de chaleur urbains, etc.

☞ **Il conviendra donc d'adapter le zonage et le règlement proposés ici afin qu'ils soient compatibles avec le SCoT.**

### **4- Analyse du projet de PLUi au vu des orientations d'une approche qualitative de l'urbanisation inscrites dans le DOO du SCoT**

Les propositions suivantes concernent seulement le règlement du PLUi.

Au « **TITRE 2 : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER** », « Article PE3 - Eléments de paysage à protéger pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural », il manque un chapitre sur les buisseries à pérenniser. Il faudrait ajouter sur le document cartographique les buisseries avec une représentation graphique.

Concernant « Les éléments bâtis singuliers à protéger », il y a une disparité dans les éléments bâtis singuliers à protéger entre les communes de Creissels, Millau et La-Roque-Sainte-Marguerite qui se situent sur la même entité du Causse du Larzac. Par exemple, aucun élément n'est référencé sur la commune de Millau.

Concernant « Les bâtiments à protéger », dans le tableau, le numéro 222 n'est pas référencé (Habitat troglodytique des Baumes, Commune de Millau).

Au « **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER** », il conviendrait de compléter les règles suivantes :

Article 5.2 : Eléments en façades et saillies

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à être le moins visible possible des voies publiques, de préférence au sol et calepinés en fonction des éléments de façade.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques et de couleur foncée.

Article 9.2b. : Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur ladite parcelle peuvent être infiltrées à la parcelle suivant des dispositifs adaptés (tranchées d'infiltration, bassin de rétention...) ou être collectées et dirigées par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe.

ZONES UX, UXMV<sub>1</sub>, UXMV<sub>2</sub>

Article 5.2 Toitures

Les toitures sont simples. Elles seront de couleur mate et sombre, sauf justification contraire.

### Article 5.3 Façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits. Elles seront de couleur foncée et unie.

Un soin particulier sera apporté en bordure de voies.

### Article 6

- Ajouter un article sur les mouvements de sol et le traitement des talus pour les plateformes non créées :

Limiter les terrassements, élaborer le projet en tenant compte de la topographie de façon à limiter au maximum les mouvements de sol (choix de l'orientation du bâtiment en fonction des courbes de niveaux), privilégier les déblais pour améliorer l'intégration des bâtiments, travailler le terrassement en plusieurs niveaux. Les talus créés devront être traités paysagèrement (profil, structuration des fronts rocheux, végétalisation...)

6.1 Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes locales résistantes à la sécheresse pour la réalisation de haies ou massifs.

6.2 haie végétale épaisse (type bande boisée) dense d'espèces mixtes (persistantes et caducs) pour masquer des dépôts et citernes.

### Article 9

#### 9.2b : Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle suivant des dispositifs adaptés ou doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant après rétention et, pour les eaux pluviales réputées souillées après traitement adapté à l'activité.

### ZONES A

Article 2.1G : Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage.

Pour maintenir en état les bâtiments agricoles traditionnels (bergeries, granges, jasses) il est possible de leur donner une nouvelle destination (habitation, bureaux, locaux techniques, artisanat et commerce, restauration ou hébergement). Cette conversion est possible à condition qu'elle ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains, que la réhabilitation tienne compte de l'architecture traditionnelle de façon à proposer un ensemble cohérent en l'adaptant aux exigences actuelles (isolation thermique, ouvertures (lumière naturelle), équipement pour les énergies renouvelables...). L'assistance par un homme de l'art est vivement recommandée.

Article 4. D.1. Les constructions et annexes doivent respecter une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives

- Autoriser les implantations de bâtiment en limite séparative (de façon à limiter la consommation d'espace).

### Article 5.2 : Pour les bâtiments agricoles

Pour les bâtiments agricoles qui ont un fort impact dans le paysage (hangars, silos, etc...), le choix de la parcelle d'implantation, l'adaptation au terrain, l'orientation du faîtage, la prise en compte d'éléments paysagers (arbre, haie, muret, petit patrimoine...), ainsi que les volumes et les couleurs devront tendre à la meilleure intégration possible dans l'environnement. On rappelle que les affouillements et exhaussements des sols pour la création des plates formes doivent être minimisés, traités et gérés (végétalisation...). Le volet paysager du permis de construire justifiera les choix effectués.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. Les couleurs choisies seront de préférence foncées et devront être en harmonie avec l'existant et l'environnement. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est proposé d'ajouter des recommandations sur la gestion des talus :

Les talus générés par la création des plates formes des bâtiments agricoles et autres équipements devront être traités paysagèrement et suivant la nature des sols. En fonction des lieux d'implantation des haies bocagères d'essences locales pourront être plantées pour améliorer l'intégration des bâtiments et des équipements.

## ZONES N

Il convient généralement d'utiliser le terme « d'abri de troupeau » plutôt que « d'abri d'estive ».

Article 2.9. En secteur Nh (STECAL)

Le changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation, de bureaux, de locaux techniques, d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou hébergement hôtelier et touristique, sous réserve d'être réalisé dans le volume bâti existant à la date d'approbation du PLU.

Cette conversion est possible à condition qu'elle ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains, que la réhabilitation tienne compte de l'architecture traditionnelle de façon à proposer un ensemble cohérent en l'adaptant aux exigences actuelles (isolation thermique, ouvertures (lumière naturelle), équipement pour les énergies renouvelables...).

Article 4 D. Dans l'ensemble de la zone N (hors secteurs Nh et Nha) :

~~Les constructions et annexes doivent respecter une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives peuvent être implantées en limites séparatives.~~

Article 5.2. Pour les bâtiments d'habitation

Pour les habitations à l'architecture traditionnelle, les travaux de rénovations ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains et du bâtiment. Néanmoins la rénovation devra répondre aux exigences actuelles (isolation thermique, ouvertures (lumière naturelle), équipement pour les énergies renouvelables...).

Article 5.3. Pour les abris d'estive

Il faudrait limiter la longueur des abris à un maximum de 35m de long.

☞ **Il conviendra de préciser le règlement dans l'esprit de ces propositions, sans nécessité de les reprendre in extenso, afin qu'ils soient compatibles avec le SCoT. Certaines mesures prises dans le règlement vont à l'encontre des objectifs de densification, par exemple lorsque « L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% du terrain d'assiette » ou encore lorsqu'il n'est pas possible de construire en limite de propriété.**

**Après avoir délibéré, le Comité syndical :**

**- EMET un avis favorable au projet de PLUi arrêté de la Communauté de communes de Millau-Grands Causses, compatible avec les objectifs et orientations du SCoT du Parc naturel régional des Grands Causses, sous réserve de la prise en compte des éléments évoqués plus haut.**

**VOTE :**

Pour : **5**

Contre : **0**

Abstention : **4 (Daniel DIAZ – Alain ROUGET – Bernard SOULIE – Christophe SAINT-PIERRE)**

Après avoir délibéré, le Comité syndical valide ce projet et autorise le Président à engager les procédures et signer les documents nécessaires.

Fait et délibéré à Millau, les jour, mois et an susdits  
Le Président Délégué  
Christian FONT

Syndicat mixte du Parc naturel régional des Grands Causses  
71 boulevard de l'Ayrolle - BP 50126 - 12100 MILLAU cedex  
Téléphone : 05-65-61-35-50 Télécopie : 05-65-61-34-80  
E-mail : [info@parc-grands-causses.fr](mailto:info@parc-grands-causses.fr) - Site Internet : [www.parc-grands-causses.fr](http://www.parc-grands-causses.fr)

Accusé de réception en préfecture  
012-251201349-20181108-20181108\_052-DE  
Reçu le 08/11/2018