

Compte Rendu de la commission "AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISME" Jeudi 14 janvier 2021 à 18h à Écopôle

Monsieur Gilles TAVERSON, Président de la commission.

Présents : Thierry BOIDÉ, MAHIEU Jean Pierre, Guillaume BUIL, Dominique MICHEL, Marie-Pierre POUGET, Aurelien DUFEU, Christian GALLOT, Didier BONNEAU, Gérard BONNAMY, Jean-Michel CAMUS, Didier FOURCAUD, Jean-Pierre CHAUMARD, Didier VOULTOURY.

Ordre du jour :

- Présentation et mise en place de la Commission
- Présentation des procédures du PLUi
- Taxe d'Aménagement intercommunal
- Plantation de haies le long des voies
- Questions diverses

Monsieur BOIDÉ précise qu'il n'assistera pas à toutes les commissions mais qu'il souhaitait être présent pour la mise en place.

Il rappelle que les commissions n'ont pas juridiquement de pouvoir de décision mais que leur rôle est prépondérant dans la mesure où le bureau et le Conseil Communautaire suivent généralement l'avis des commissions.

Si la commune n'est pas représentée par un membre titulaire ou un membre suppléant, elle peut envoyer un remplaçant car l'implication de chaque commune est importante.

Il précise vouloir que cette commission soit vivante, que tout le monde soit force de propositions.

Monsieur BOIDÉ conclut en précisant que si un sujet concernant la commission doit être délibéré, il y aura une commission avant le Bureau et le Conseil Communautaire.

Il parle de cette commission qui n'est pas simple car des propriétaires sont mécontents par rapport à la constructibilité des terrains.

Il explique que le PLUI est approuvé depuis 2018, mais un administré essaye de le faire annuler, on a gagné en 1^{ère} instance mais il a fait appel. Nous attendons donc la décision de l'appel pour ensuite lancer la procédure de révision.

Monsieur Taverson prend la parole et fait un bilan du PLUI sous forme de PowerPoint (voir annexe).

- Monsieur Didier FOURCAUD demande s'il faut modifier le document d'urbanisme pour passer les zones 2AU en 1AU.

Monsieur Taverson répond qu'il lui semble mais à vérifier car d'après lui, la Zone 2AU est valable un certain temps.

- Madame POUGET demande si les bâtiments non pointés par le changement de destination dans le PLUi peuvent être revus lors de la révision.
Monsieur BOIDÉ et Monsieur TAVERSON expliquent qu'il est possible lors la révision d'inscrire des nouveaux bâtiments en changement de destination mais il faut s'assurer que les réseaux et la voirie soient proches de celui-ci. L'inscription ne signifie pas que le permis de construire sera accordé, la commission CDPENAF en milieu agricole et la CDNPS sont consultés.

IL est précisé que les ajouts de surfaces constructibles doivent être limités car nous devons rester dans le cadre d'une révision allégée donc dans les objectifs du PADD défini dans l'élaboration du PLUi.

Monsieur BOIDÉ précise qu'il faut remettre à jour toutes les demandes pour la révision afin d'être prêt dès le jugement final. Il demande aux délégués de faire un point avec les Maires rapidement et de faire un retour à la CDC.

- Monsieur Didier FOURCAUD demande si les Emplacements Réservés (ER) de type voirie donc dont le destinataire est la CDC, lors d'une vente, doivent être rachetés par la commune ou la CDC.
Monsieur TAVERSON et Monsieur BOIDÉ répondent qu'ils vont se renseigner.

Séance levée à 19h45.



Commission Aménagement du territoire

Urbanisme : PLUi

Compétence : Elaboration des documents d'urbanisme sur le territoire de la CDC

L'instruction des documents d'urbanisme est une compétence communale. La majorité des 18 communes ont délégué l'instruction à la Communauté de Communes du Pays Foyen (le nombre de dossiers par an ne justifiait pas de créer un service mutualisé sur le territoire de notre CDC).

Maitrise d'œuvre :



Jeudi 14 janvier 2021



La communauté de communes de « Montaigne Montravel et Gurson » a réalisé un PLU Intercommunal (PLUi) portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) sur le territoire de la communauté de communes (18 communes).

Il combine projet de territoire (SCOT) et gestion du droit des sols (PLU).

A partir du 1er janvier 2017, sans document d'urbanisme tel qu'un SCOT ou un PLUi valant SCOT, les communes auraient été sous le régime de la constructibilité limitée et il n'aurait plus été possible d'ouvrir des zones d'urbanisation future (Art. L 122-2 du Code de l'Urbanisme).

QU'EST CE QU'UN SCOT?

Le **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) est un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné, et pour le long terme (réflexion pour les 15 à 20 ans à venir).

C'est un document qui définit **l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement**.

Son contenu précis est défini par le code de l'urbanisme. Il aborde notamment les thèmes de l'habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation de l'agriculture, des paysages, des corridors biologiques...

POURQUOI UN PLUI VALANT SCOT SUR LE TERRITOIRE DE LA CDC ?

Le territoire de la communauté est limitrophe :

- d'un côté du SCOT du Libournais (arrêté le 26 septembre 2016)
- et de l'autre du SCOT du Bergeracois (arrêté en 02 décembre 2014) :

Il a été donc nécessaire que la communauté précise ses projets et actions de développement en cohérence avec les territoires voisins.

SCOT du Libournais	PLUi Montaigne Montravel et Gurson	SCOT du Bergeracois
<p>Période 1990-2010 : taux d'évolution de + 0,78 %/an Période 1999-2010 : taux d'évolution de + 1,12 %/an</p>	<p>Période 1990-2012 : taux d'évolution de + 0,8 %/an Période 1999-2012 : taux d'évolution de + 0,9 %/an</p>	<p>Période 1990-2010 : taux d'évolution de + 0,3 %/an Période 1999-2010 : taux d'évolution de + 0,57 %/an</p>
<p>Prospective : croissance moyenne estimée à +1%/an, horizon 2030 Soit : environ 30000 nouveaux habitants/ 190 000 résidents à l'horizon 2030.</p>	<p>Prospective : croissance moyenne estimée à +0,9%/an, horizon 2030 Soit : environ 2000 nouveaux habitants/ 13 860 résidents à l'horizon 2030.</p>	<p>Prospective : croissance moyenne estimée à +0,6%/an, horizon 2030 Soit : environ 7100 nouveaux habitants/ 75 800 résidents à l'horizon 2030.</p>
<p>Le SCOT retient une évolution différenciée suivant les territoires et les 5 bassins de proximité, avec par ailleurs une part de croissance réservée aux centralités.</p>	<p>Le PLUi retient un développement différencié suivant le potentiel des communes et les caractéristiques du territoire (pas de polarité unique mais 4 communes de 1000 à 2000 habitants sur l'axe, ainsi que le pôle de Villefranche).</p>	<p>le SCOT retient un développement polarisé (multipolarisé) et un découpage en « bassins de vie ».</p>

UN PLU INTERCOMMUNAL : DAVANTAGE DE COHÉRENCE

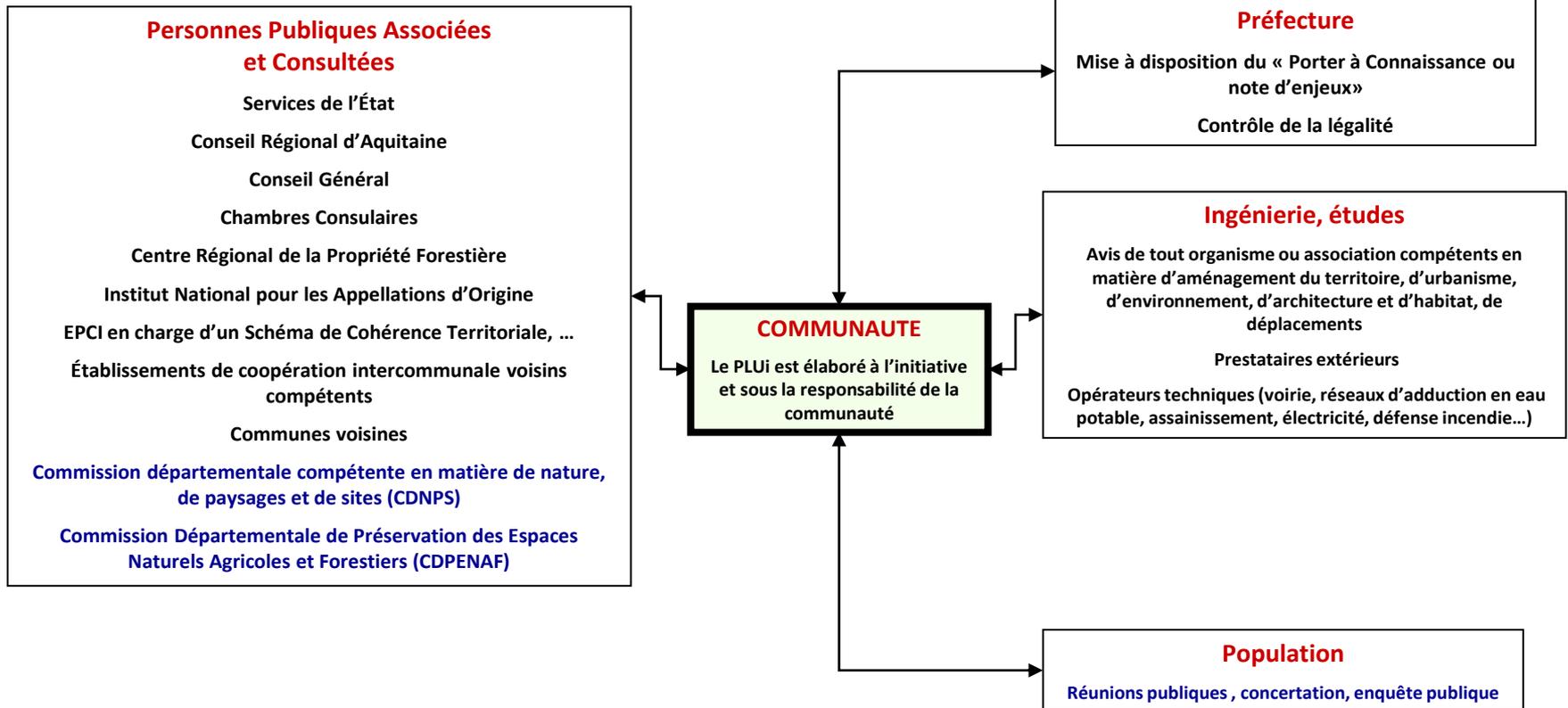
- Un PLU intercommunal présente l'intérêt, par une analyse à plus grande échelle, d'avoir une vision d'ensemble. Ainsi, plutôt que de juxtaposer une succession de documents d'urbanisme communaux, le PLUi constitue un projet d'ensemble coordonné et cohérent au sein duquel s'inscrit chacune des 18 communes de la Communauté de communes, tout en préservant les différentes entités communales.
- La réflexion permet d'acquérir une culture commune et de garantir la cohérence de l'ensemble des actions en matière d'aménagement et de développement.

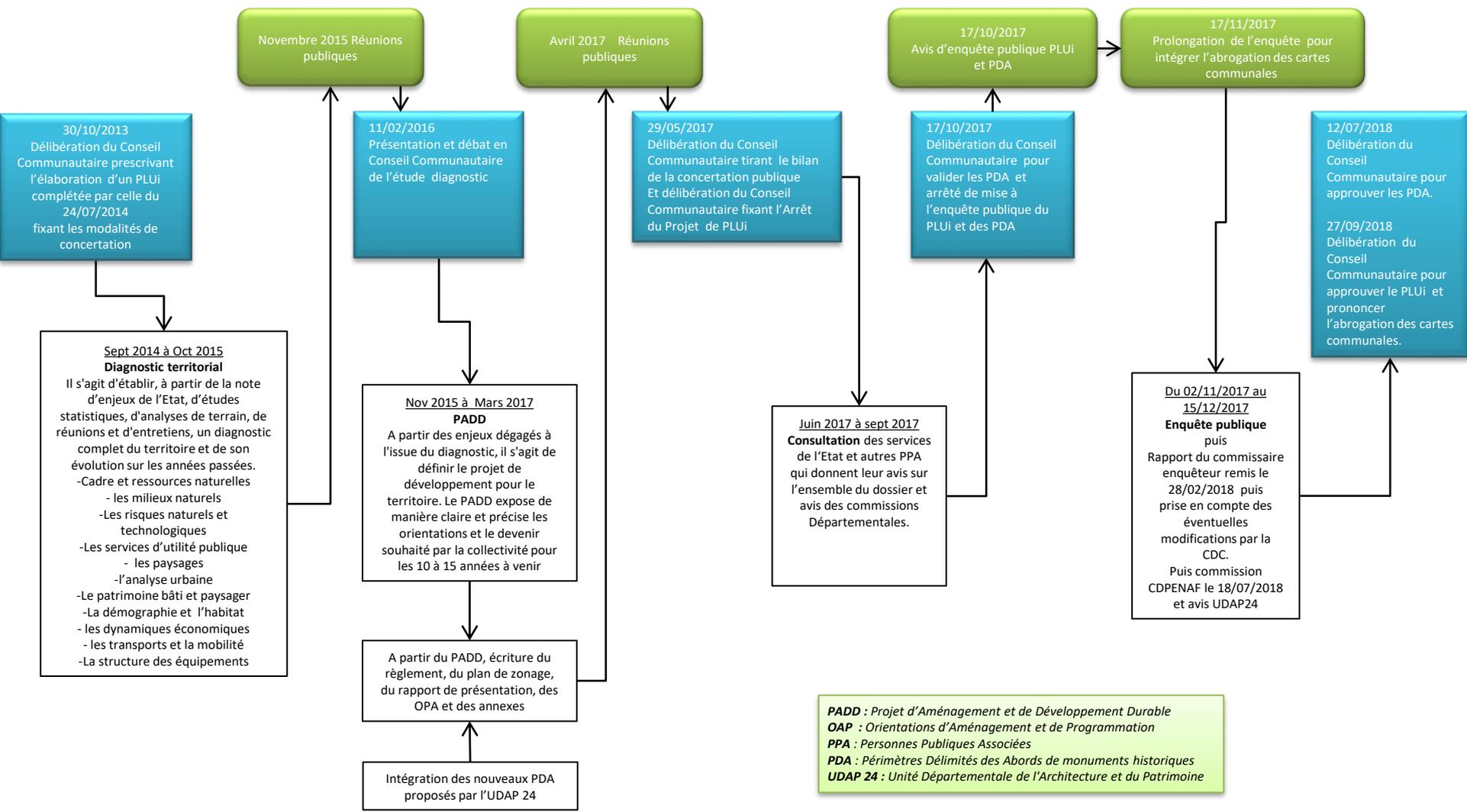
Le volet habitat du PLUi vaut PLH

- L'une des valeurs ajoutées d'un PLUi est d'avoir la valeur d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Un PLUi donne une approche cohérente de l'habitat au niveau communautaire.
- L'analyse de l'habitat, et du besoin en habitat est important car il conditionnera l'étendue et les conditions d'ouverture de nouvelles zones urbaines.

Un PLH est obligatoire pour : les métropoles ; les communautés urbaines ; les communautés d'agglomération ; les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants

LES PRINCIPAUX ACTEURS

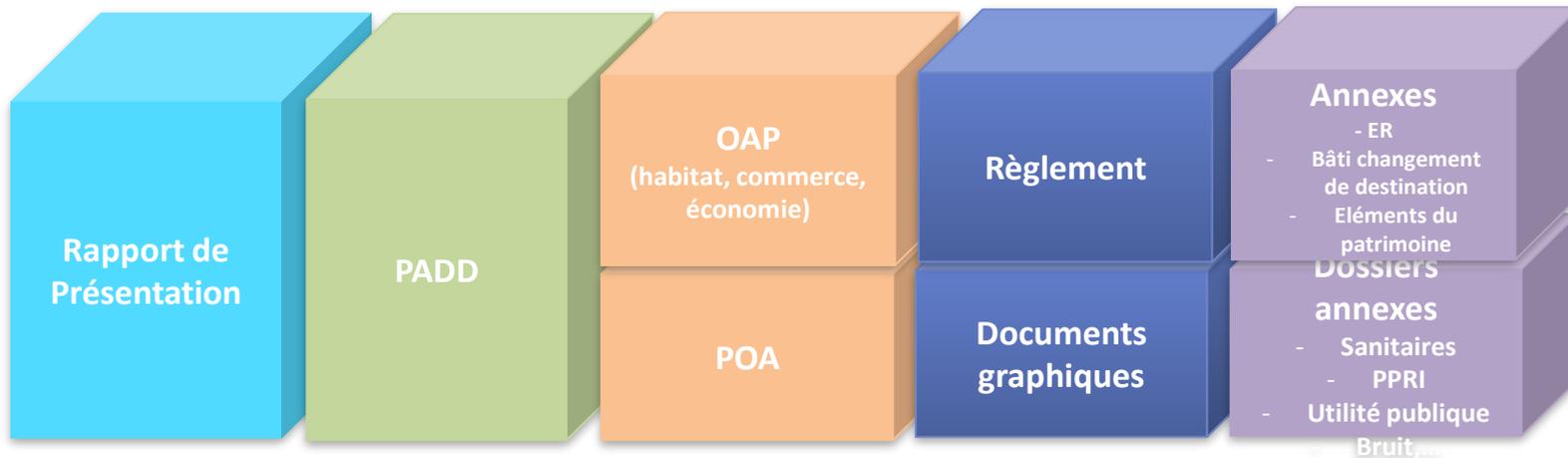




PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PPA : Personnes Publiques Associées
PDA : Périmètres Délimités des Abords de monuments historiques
UDAP 24 : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER DE PLUi

Le PLUi forme un document très « encadré » : pièces qui le composent, contenu (fixés par le code de l'urbanisme).



C'est à la fois **un document stratégique** (cadre pour le développement à horizon d'une dizaine d'années)

et un document opérationnel

(destination et la constructibilité des sols, orientations d'aménagement et règles de construction).

POA : Programme d'Orientations et d'Actions (habitat, transport, déplacements)

Zonages et documents graphiques

Les zones du PLU

Zones urbaines

-  **UA** : zone centrale des bourgs et noyaux bâtis anciens denses
-  **UB et UBa** : zone d'extension du centre bourg situé dans le périmètre d'assainissement collectif
-  **UC** : zone d'extension du centre bourg ou écarts en assainissement non collectif
-  **UY** : zone dédiée aux activités commerciales, artisanales ou industrielles, et secteurs :
 -  **UYé** : écopôle
 -  **UYg** : activités liées aux carrières
 -  **UYr** : zone d'activités des Réaux
-  **UT** : zone à vocation touristique
-  **UE** : zone à vocation d'équipements

Zones à urbaniser

-  **1AU** : zone à urbaniser à vocation d'habitat (indiquée a, b ou c selon caractéristiques)
-  **2AU** : réserve foncière (non équipée)
-  **1AUy** : zone à urbaniser à vocation d'activités
-  **2AUy** : réserve foncière (non équipée) à vocation d'activités
-  **2AUt** : réserve foncière à vocation touristique et de loisirs

Autres prescriptions

-  Emplacements réservés (ER)
-  Espaces Boisés Classés (EBC)
-  Eléments de patrimoine à préserver (article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme)
-  Recul des constructions ou installations aux abords de la RD 936 et déviation (articles L.111-6 et L.111-8 - anciennement L.111-1-4) - du Code de l'urbanisme

Zones naturelles et agricoles

-  **NP** : zone naturelle de stricte protection
-  **N** : zone à dominante naturelle, et secteurs :
 -  **Nh** : secteur, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
 -  **Nhs** : sédentarisation des gens du voyage
 -  **Ne** : équipements communaux (hors bourg)
 -  **Ng** : activité d'extraction de matériaux et équipements liés
 -  **Na** : Aérodrome de Fougueyrolles
 -  **Ns** : constructions et installations liées aux stations d'épuration
 -  **Ny** : secteur lié à une activité situé en zone naturelle, agricole ou à risque
-  **NT** : zone à vocation de loisirs et de tourisme, et secteurs :
 -  **NTc** : camping
 -  **NTI** : base de loisirs du lac de Gurson
 -  **NThl** : accueil et hébergement touristique (dont habitations légères de loisirs)
 -  **NTh** : accueil et hébergement touristique (avec construction)
 -  **NgT** : zone de carrière à vocation future d'accueil de loisirs
-  **A** : zone à vocation agricole et secteurs :
 -  **Ah** : activité d'équithérapie liée à une exploitation agricole
 -  **At et At1** : à vocation d'accueil touristique et de loisirs lié à l'activité agricole

Informations

- Report du Plan de Prévention des Risques Inondations (se reporter au dossier de PPRi en annexe du PLUi)
-  Zone rouge du PPRi (inconstructible)
 -  Zone bleue du PPRi (constructible sous conditions)
 -  Canalisations haute-pression GRT Gaz avec bandes d'effet :
 -  ELS (effets létaux significatifs)
 -  PEL (Premiers effets létaux)
 -  IRE (effets irréversibles)
 -  Ligne électrique haute ou moyenne tension
 -  Zone U faisant l'objet d'une OAP

PLUi : La situation au 01 janvier 2021

Le PLUi ayant valeur de SCoT est exécutoire depuis le 3 novembre 2018 sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes.

Une requête est déposée au Tribunal Administratif en novembre 2018 et enregistrée le 18 janvier 2019 pour demander la suppression du PLUi dans sa totalité.

Le 27 juillet 2020, le Tribunal Administratif donne un avis négatif à la requête

Le 23 septembre 2020, appel du jugement auprès de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux.

Attente du nouveau jugement

Les possibilités de mise à jour du PLUi ayant valeur de Scot

Élaboration/ Révision générale	Révision « allégée »	Modification	Modification simplifiée
Délibération de prescription	Délibération de prescription	Initiative : maire ou président EPCI Le cas échéant, délibération motivée justifiant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone	Initiative : maire ou président EPCI
Notification aux PPA	Notification aux PPA		Délibération sur modalités de mise à disposition du public
Débat PADD			
Arrêt du projet PLU	Arrêt du projet		
Avis PPA	Examen conjoint en réunion PPA	Notification PPA	Notification PPA
Enquête publique	Enquête publique	Enquête publique	Mise à disposition du public
Approbation	Approbation	Approbation	Approbation

Dès lors que la modification envisagée porte atteinte aux orientations du PADD. La procédure est identique à la procédure d'élaboration

Dès lors que la révision a uniquement pour objet la réduction d'un espace boisé, d'une zone A ou N,....

Sous réserve des conditions où une révision s'impose, lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Erreur matérielle de rédaction (par exemple du règlement)

Les 3 délibérations votées le 04/04/2019

Modification simplifiée : erreur matérielle du règlement pour modifier les articles A2 et N2 pour autoriser la construction de piscines.

Révision N° 1 allégée :

Intégrer l'extension des carrières de Thiviers ayant obtenu une autorisation d'exploiter et zonée de manière incomplète (Lamothe).

Prendre en compte divers STECAL ayant obtenu un avis favorable de la CDPENAF mais n'ayant pu être retenus lors de l'élaboration du PLUi car ne pouvant être considérés comme consécutifs à l'enquête publique; 3 à Saint Meard, un à St Vivien et un à Saint Antoine.

Intégrer des points soumis à l'enquête publique , qui auraient nécessité un nouveau passage en commission au titre de l'article L142.5 (dérogation à l'urbanisation limitée) et n'ont pas pu faire l'objet d'une prise en compte.

Ajustements pour des Emplacements réservés : suppression de deux à Lamothe et un à Saint Martin.

Intégrer des points complémentaires non pris en compte lors de l'élaboration du PLUi.

Modifier le zonage de la carrière de Fougeyrolles afin de pouvoir y stocker des déchets inertes.

Modifier quelques points du règlement (distance de annexes à 25 m au lieu de 20,..).

Révision N° 2 allégée :

Intégrer les nouvelles demandes de zonage de gravières déposées par les carrières de Thiviers

Les conséquences d'une révision du PLUi ayant valeur de Scot

Perte de la valeur de Scot dès l'approbation de la première révision même allégée

Suite à la réunion du 12 avril dernier et à votre envoi ce mercredi du CR et du support présenté, je vous confirme qu'interrogé sur ce point, notre ministère (Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature) nous a indiqués le 1er avril 2019 que le lancement d'une procédure de révision (allégée ou classique) d'un PLUi valant SCOT entraînerait la perte de la valeur SCOT dans la mesure où la loi Égalité Citoyenneté a mis fin à la possibilité d'élaborer ce type de documents. Des procédure de modification sont en revanche possibles sans remettre en cause la valeur SCOT de ce type de PLUi.

En revanche, contrairement à ce qui a pu être dit lors de la réunion du 12 avril, la révision à modalités allégée n'emporte pas obligation d'intégrer le contenu modernisé du PLUi. Cette obligation ne vaut que pour les révisions classiques.

Bien cordialement.



Julien BONDUE - Chargé de Mission Urbanisme & Aménagement

Direction Départementale des Territoires de la Dordogne - Service Urbanisme Habitat Construction

Cité administrative

24016 PERIGUEUX CEDEX

Tél: 05.53.45.56.68 - En télétravail le mercredi >> 06.81.95.59.67

Taxe d'Aménagement

La taxe d'aménagement est un impôt local perçue par la commune, le département et la région sur toutes les opérations de construction, reconstruction ou agrandissement de bâtiments que vous pouvez faire sur votre terrain dès lors qu'elles nécessitent une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou autorisation préalable).

Depuis la réforme de la fiscalité de l'aménagement en 2012, les communes et les intercommunalités ont la possibilité de moduler la taxe d'aménagement d'un secteur à l'autre de leur territoire. Le taux applicable peut varier entre 1 % et 5 %, puis de 5 % à 20 % sous conditions de travaux à réaliser.

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante. La délibération instaure ou renonce pour 3 ans.

Sur notre communauté, les communes perçoivent de plein droit la Taxe d'Aménagement au taux de 1%, pas de transfert de la Taxe d'Aménagement à la CDC.

En Dordogne, deux CDC perçoivent la TA, Drome et Belle au taux de 2% et Isle-Loue-Auvézère au taux de 3,5%. La clé de répartition de la CDC vers les communes n'est pas connu de la DDT.

Les réductions et exonérations possibles

Taxe d'aménagement : les réductions possibles

Certaines constructions ouvrent droit à un abattement de **50 %**. Sont notamment concernés :

- les 100 premiers m² de la résidence principale
- les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes
- les locaux à usage d'habitation et d'hébergement livrés à des organismes HLM et leurs annexes

Taxe d'aménagement : les exonérations possibles

Certaines exonérations sont prévues par le [Code de l'urbanisme](#). Elles s'appliquent en particulier aux aménagements suivants :

- les petits abris de jardins ou toutes autres constructions d'une superficie inférieure ou égale à 5 m² non soumis à déclaration préalable ou à permis de construire
- les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans suite à un sinistre comme un incendie
- les constructions et aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous certaines conditions.

Les exonérations facultatives

Sur délibération, les collectivités locales peuvent décider d'exonérer de taxe d'aménagement (en totalité ou en partie) certaines constructions comme :

- les abris de jardin d'une superficie supérieur à 5 m², pigeonniers et colombiers soumis à autorisation préalable
- les surfaces de constructions supérieures à 100 m² pour la résidence principale financée par un [éco-PTZ](#)
- les logements évolutifs dans les départements d'Outre-mer.

TA : x % commune ou cdc + 1% Département + 0,4 % Redevance Archéologie Préventive

Taxe d'Aménagement : valeurs actuelles

La valeur de référence 2021 est de 767.

La part départementale 2021 est de 1% sans exonération facultative.

COMMUNE
Bonneville : 1 %
Carsac de Gurson : 1 %
Fougueyrolles : 2 %
Lamothe-Montravel : 1 %
Minzac : 2 %
Montazeau : 2 %
Montcaret : taux sectorisés 1,5 % et 2,5 %
Montperoux : 1 %
Nastringues : 1 %
Saint Antoine de Breuilh : 1,5 %
Saint Géraud de Corps : 1 %
Saint Martin de Gurson : 1 %
Saint Méard de Gurson : 1 %
Saint Rémy sur Lidoire : 1 %
Saint Seurin de Prats : 1 %
Saint Vivien : 1 %
Vélines : 1 %
Villefranche de Lonchat : 1 %

6.1 - Taux moyens communaux et taux départementaux 2016

Code Département	Département	Taux départemental	Nombre de communes dans le département	Nombre de communes ayant instauré la T.A sans secteur	Taux communal Communes sans secteur	Nombre de communes ayant instauré la T.A avec secteurs	Taux communal Communes avec secteurs
001	Ain	2,5	419	348	3,3	37	7,5
002	Aisne	2,0	816	415	1,9	14	4,9
003	Allier	1,2	320	137	1,7	27	2,8
004	Alpes-de-Haute-Provence	1,5	200	166	3,1	8	7,8
005	Hautes-Alpes	2,3	177	136	3,0	26	5,1
006	Alpes-Maritimes	2,5	163	136	4,4	18	13,2
007	Ardèche	1,6	339	268	3,1	17	5,7
008	Ardennes	2,0	463	171	2,0	32	4,5
009	Ariège	2,0	332	251	2,0	11	5,0
010	Aube		433	161	2,4	37	6,4
011	Aude	2,3	438	402	2,9	23	6,3
012	Aveyron	1,5	304	203	1,6	35	3,3
013	Bouches-du-Rhône	1,6	119	126	4,6	9	9,7
014	Calvados	2,1	706	613	3,7	43	6,3
015	Cantal	1,8	260	85	1,3	4	1,7
016	Charente	1,3	404	230	1,6	14	2,7
017	Charente-Maritime	2,0	472	371	2,4	16	6,0
018	Cher	1,1	290	157	1,8	5	3,6
019	Corrèze	1,0	286	98	1,5	7	3,6
021	Côte-d'Or	1,3	124	376	2,6	19	5,7
022	Côtes-d'Armor	2,0	236	275	1,3	2	4,4
023	Creuse	2,5	706	37	1,1	4	2,2
024	Dordogne	1,0	373	224	1,5	21	3,9

Exemple de calcul de la TA

Avec une référence de 753€ et non 761 en 2021

EXEMPLES DE CALCUL – avec un taux communal de 3% et un taux départemental de 1%

Maison individuelle - Surface taxable = 150 m² 2 places de stationnement extérieures à l'habitation

Part de TA communale	Surface taxable de la maison ≤ 100 m ²	100 m ² x 376,50 € x 3 %	= 1 129,50 €
	Surface taxable de la maison > 100 m ²	50 m ² x 753 € x 3 %	= 1 129,50 €
	Places de stationnement extérieur	2 x 2 000 € x 3 %	= 120 €
Part de TA départementale	Surface taxable de la maison ≤ 100 m ²	100 m ² x 376,50 € x 1 %	= 376,50 €
	Surface taxable de la maison > 100 m ²	50 m ² x 753 € x 1 %	= 376,50 €
	Places de stationnement extérieur	2 x 2 000 € x 1 %	= 40 €
TOTAL			= 3 172 €

* La taxe est calculée avec un abattement de 50 % sur la valeur forfaitaire pour les 100 premiers m² de l'habitation et avec une valeur forfaitaire entière pour les 50 m² restants.

Les plantations de haies le long des voies publiques

L'entretien est à la charge du propriétaire riverain, dont la responsabilité est engagée en cas d'accident.

- En bordure d'un chemin rural, le propriétaire est libre de planter en limite, à condition de respecter la visibilité et d'élaguer régulièrement les plantations.
- En bordure de voie communale , ce sont les mêmes dispositions qu'entre fonds privés : Il est interdit de planter des arbres ou haies en bordure des voies communales à moins de 2 mètres pour les plantations de plus de 2 mètres de hauteur et à moins de 0,50 mètre pour les plantations inférieures à 2 mètres de hauteur. Cette distance est calculée en limite de voie publique (toutes dépendances comprises).