

**COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DU 29 NOVEMBRE 2013**

---

Le 29 NOVEMBRE 2013, à 20 h30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Jean-Claude BALDY, Maire de LUZECH.

Etaients présents : MM. Jean-Claude BALDY, Jean-Paul EVIN, Pierre CREUX, Mme Fabienne ALEMANO, Monsieur Gérard ALAZARD, MM. Pierre BORREDON, Rémy MOLIERES, Mme Christine MANIE, Mme Emilienne MARTY, Monsieur Robert SIUTAT

Etaients absents excusés :

- Monsieur Jacky BARRAUD a donné procuration à Monsieur Pierre CREUX
- Mme Marie-Jeanne BOISSEL a donné procuration à Mme Emilienne MARTY
- Mme Raymonde GARCIA a donné procuration à Mme Fabienne ALEMANN
- Mme Yvette DAVIDOU a donné procuration à Monsieur Pierre BORREDON
- Mme Christine ALBAULT
- Mme Sylvie GALAND
- Monsieur Jean-Jacques BONDER

Absent :

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Paul EVIN

---

Le compte rendu de la séance du 27 septembre 2013 est approuvé à l'unanimité.

---

**2013.7.1 – Précisions sur la 4<sup>ème</sup> modification du PLU**

Suite aux observations émises par les services de l'Etat, le conseil municipal apporte les précisions suivantes :

**OBSERVATIONS SUR LE FOND**

**Observation n° 1 de l'Etat :**

➤ Sur le fond.

✓ Notice explicative :

• contexte réglementaire :

- l'ordonnance 2012-11 du 05/01/2012 ayant modifié les critères de recours à la procédure de modification, il convient de rectifier les 3 alinéas concernés (p1).

***Avant observation :***

*La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme se situe dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 Décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, contenue dans l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, considérant que la procédure:*

- *ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1*
- *ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,*
- *ne comporte pas de grave risque de nuisance.*

**Après observation :**

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme se situe dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 Décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, contenue dans l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, considérant que la procédure:

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**Cette observation sera prise en compte dans le document après l'enquête publique**

**Observation n° 2 de l'Etat :**

- \* contexte de la commune :
- \* l'intégration de la commune au périmètre du futur schéma de cohérence territoriale de Cahors et du Sud du Lot (SCOT) doit être mentionnée (p3).

**Changement effectué qui sera inclus dans la note explicative :**

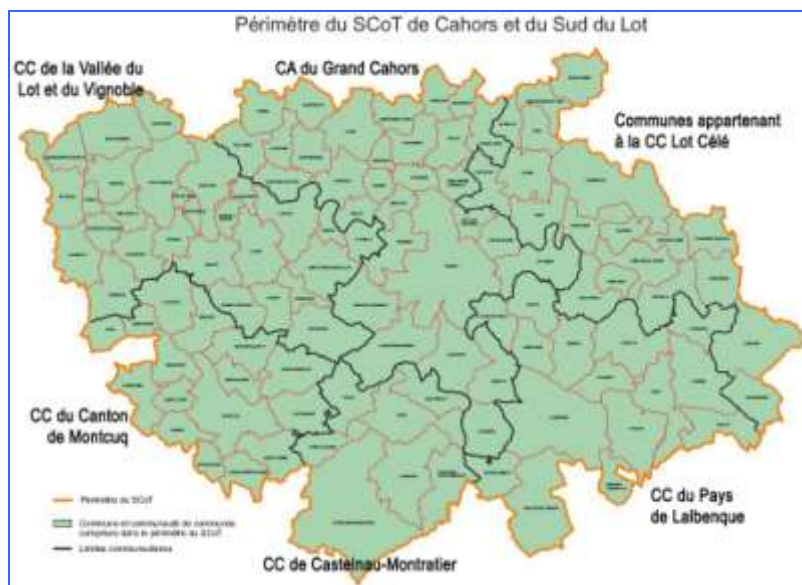
Défini dans les articles L122-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le Schéma de cohérence territoriale vise à permettre aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, de stationnement et de régulation du trafic automobile et leur politique de protection-valorisation de l'environnement.

Ainsi, le SCOT doit définir un ensemble de conditions permettant :

- L'équilibre entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels, ce qui supposera de définir les modalités du renouvellement urbain, de la maîtrise des extensions urbaines et de la protection-valorisation des espaces naturels, ruraux et forestiers,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat,
- L'utilisation économe de l'espace.

Le Président du Pays de Cahors et du Sud du Lot a saisi l'opportunité de mener une réflexion prospective sur ces articulations entre milieu urbain et milieu rural en demandant au Préfet du Lot de permettre l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Le 22 décembre 2011, par arrêté préfectoral, ce dernier en a fixé le périmètre. Il inclut 19 communes indépendantes appartenant à la Communauté de Communes Lot Célé et 5 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale :

- La Communauté d'Agglomération du Grand Cahors,
- La Communauté de Communes du Canton de Montcuq,
- La Communauté de Communes de Castelnau-Montratier,
- La Communauté de Communes du Pays de Lalbenque,
- La Communauté de Communes de la Vallée du Lot et du Vignoble.



Le document est en cours d'élaboration, mais à terme, le Plan Local d'Urbanisme de Luzech devra être compatible avec ce document supra communal.

**Cette observation sera prise en compte dans le document après l'enquête publique**

**Observation n° 3 de l'Etat :**

- *les éléments de contexte concernant les activités existantes situées en zone UC doivent être présentés pour étayer les motivations de la collectivité de faire évoluer le PLU (problématiques, enjeux).*

**Travail effectué après observation de l'Etat :**

Nous avons répertorié sur divers extraits de plan cadastral (entouré de rouge) les bâtiments d'activités en zone UC susceptibles de connaître une extension de leur emprise au sol jusqu'à 400 m<sup>2</sup>.

**Cette observation sera prise en compte dans le document après l'enquête publique**

**Observation n°4 de l'Etat :**

- objet de la modification :
  - *les motivations de la collectivité doivent être approfondies de façon à expliciter/étayer les modifications envisagées du PLU en vigueur : évolutions du règlement concernant l'implantation des constructions (articles UC6 et UC7), limite de 400 m<sup>2</sup> pour les extensions (article UC2), toitures (article UC11).*

**Changement effectué qui sera inclus dans la note explicative :**

**Objet de la modification :**

La Mairie de LUZÉCH, représentée par M. le Maire, souhaite réaliser une modification du Plan Local d'Urbanisme, pour permettre le maintien et le développement sous condition des activités existantes sur la zone UC.

Plus particulièrement en monde rural les hameaux ont de tout temps privilégié à la fois la mixité fonctionnelle (habitat/services/agriculture) et de fait la mixité sociale.

Les enjeux environnementaux, la limitation des déplacements, la volonté politique affirmée de revenir à cette mixité des fonctions urbaines (opposé à la notion du zoning) repose la question à la fois de l'équilibre des fonctions urbaines et des possibilités de développement.

- La commune souhaite dans ces zones UC permettre le maintien des activités existantes et principalement les activités viticoles, fleuron de notre économie lotoise.
- De ce fait la commune est favorable au jeu de la mixité fonctionnelle (habitat/emplois) et non au jeu de la délocalisation des lieux d'emplois par rapport à l'habitat générant pour les utilisateurs des difficultés fonctionnelles.
- De plus cette mixité habitat/emplois en secteur principalement viticole est source d'une économie touristique non négligeable (vente à la ferme, repas à la ferme...) C'est autour de cette économie, principalement familiale que se maintient l'activité viticole.
- Le vécu des viticulteurs nous montre (montre à la municipalité) que pour permettre les modifications et les extensions de constructions liées aux activités existantes, à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, il est nécessaire de pouvoir réaliser des bâtiments de l'ordre de 400 m<sup>2</sup>. Cette surface maximum permet de répondre aux enjeux à la fois des besoins en termes de surface nécessaire au fonctionnement et aux enjeux de développement économique. Il est à noter que cette surface correspond sensiblement à la surface de chais existants sur la commune.
- En conclusion : La commune souhaite dans ces zones UC permettre la création de constructions liés aux activités existantes, les modifications et extensions des constructions liés aux activités existantes, à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, et à condition que ces extensions ne dépassent pas une emprise au sol de 400 m<sup>2</sup>.

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur la modification du règlement de la zone UC», et entraîne plusieurs changements au dossier de PLU, listés ci-après :

- La justification de l'ouverture et la présentation du projet de la zone dans le rapport de présentation et l'explicitation des choix retenus.
- La modification du règlement de la zone UC.

**Cette observation sera prise en compte dans le document après l'enquête publique**

**Observation N° 5 de l'Etat : sur la partie réglementaire, partie écrite modifiées :**

*Certaines règles sont modifiées sans que le dossier n'apporte de justification (article UC 11 pour les toitures des habitations et UC 7 pour les équipements publics). Il convient de compléter la notice explicative pour étayer cette évolution.*

**PLU ACTUEL**

**ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les constructions ou installations doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.*

*Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.*

**Est remplacé par :**

**ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

-Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.

-Pour les équipements publics et la création de constructions liées aux activités existantes, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

**□ ARTICLE UC 11**

**PLU ACTUEL**

**1. Toitures :**

*Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.*

*Les toitures seront réalisées en tuiles demi-rondes ou en tuiles plates conformément aux toitures riveraines.*

*Tout autre matériau que les tuiles vieillies et sablées est interdit.*

*Les pentes de toiture seront conformes aux pentes existantes riveraines (égal ou supérieur à 35%)*

*Les panneaux solaires ou les panneaux photovoltaïques seront autorisés sous réserve d'intégration sur la construction.*

**Est remplacé par :**

**2. Toitures :**

Sont interdites pour les habitations les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.

Les toitures pour les habitations seront réalisées en tuiles demi-rondes ou en tuiles plates conformément aux toitures riveraines.

Les pentes de toiture pour les habitations seront conformes aux pentes existantes riveraines (égal ou supérieur à 35%)

Les panneaux solaires ou les panneaux photovoltaïques seront autorisés sous réserve d'intégration sur la construction.

**Cette observation sera prise en compte dans le document après l'enquête publique**