

La politique foncière de la commune

Définir une politique foncière

La réflexion sur la gestion du foncier de la commune et l'élaboration du document d'urbanisme qui en découle (PLUi) est primordiale car ce document conditionne totalement le projet prioritaire du Conseil Municipal : redynamiser la commune par l'accueil de nouveaux arrivants et répondre à des demandes de logements à l'année de plus en plus nombreuses (depuis le 1^{er} janvier 2021, plus de 20 demandes de location ou d'achat ont été reçues à la mairie).

Cependant, ce travail de mise en perspective du village et d'élaboration de son document d'urbanisme doit aussi prendre en compte notre situation particulière : l'absence actuelle de document d'urbanisme.

Document d'urbanisme, où en est la commune ?

La commune, n'ayant pas finalisé avant mars 2017 son PLU (Plan Local d'Urbanisme), est maintenant passée sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Par conséquent et en attendant la finalisation du PLUi (prévu fin 2023) la commune aura donc un "blanc" en termes de documents d'urbanisme et des moyens contraints pour agir et pour influencer sur son développement (impossibilité de préempter hors partie urbanisée, permis de construire réduit à la même zone sauf dérogation, impossible de définir les zones agricoles, naturelles...).

Comment avancer ?

Il s'agit de mener une réflexion dès maintenant sur l'ensemble de la commune et de travailler sur 2 temps différents :

- Définir une politique foncière en élaborant le PLUi avec le Grand Figeac (fin 2023).
- En attendant cette échéance, développer la commune sans document d'urbanisme mais en cohérence avec ce que l'on sait du futur document d'urbanisme.

Pour mener cette réflexion globale il faut impérativement prendre en compte 2 éléments fondamentaux :

- La loi Alur et la loi Elan qui visent à :
Renforcer le principe d'une utilisation "économique des espaces"
Sauvegarder les espaces naturels et la biodiversité
Réglementer la constructibilité en zones agricoles
- Les 8 mesures réglementaires spécifiques encadrant la commune :

ENS (Espace Naturel Sensible)

Natura 2000

Périmètre Monuments Historiques

PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation)

Site Inscrit

ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 1)

ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 2)

Géorisque

Quels sont les outils à disposition ?

Ils sont au nombre de 2 et sont complémentaires :

1. La préemption/achat

Le centre bourg

Achats possibles

Préemptions possibles car en zone urbanisée.

Le hameau de Monteils

Achats possibles

Pas de préemptions possibles (zone non urbanisée, hors centre bourg) sauf si création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé).

2. La création de zones constructibles

Ce zonage sera actif seulement à la création du PLUi

Au vu du cadre des mesures environnementales citées plus haut et notamment pour économiser la terre agricole, le "mitage" du paysage est complètement interdit.

Cela va donc induire un développement du bâti autour de hameaux existants (Monteils, Barbes Sud, Mas de Cornio...). Ces 2 derniers ont l'avantage d'avoir les réseaux eau/électricité existants et d'échapper à toutes les contraintes supplémentaires (sauf le Géorisque).

Le projet de la création d'un STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) intégré dans le PLUi qui sera mise en œuvre par la ZAD de La Tour fait partie de cet objectif.

Pour mémoire :

Le PLUi se compose de 4 phases :

1. Le Diagnostic Territorial et Environnemental (finalisé).
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est en cours.
 - *Débat sur les grandes orientations du PADD (début 2022)*
1. La traduction graphique et réglementaire du PADD avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le plan de zonage et règlement. (Début 2023)
 - *Arrêt du projet PLUi*
1. La consultation par les personnes publiques associées, l'enquête publique et la prise en compte des avis et du rapport du commissaire enquêteur.
 - *Approbaton du PLUi (fin 2023)*