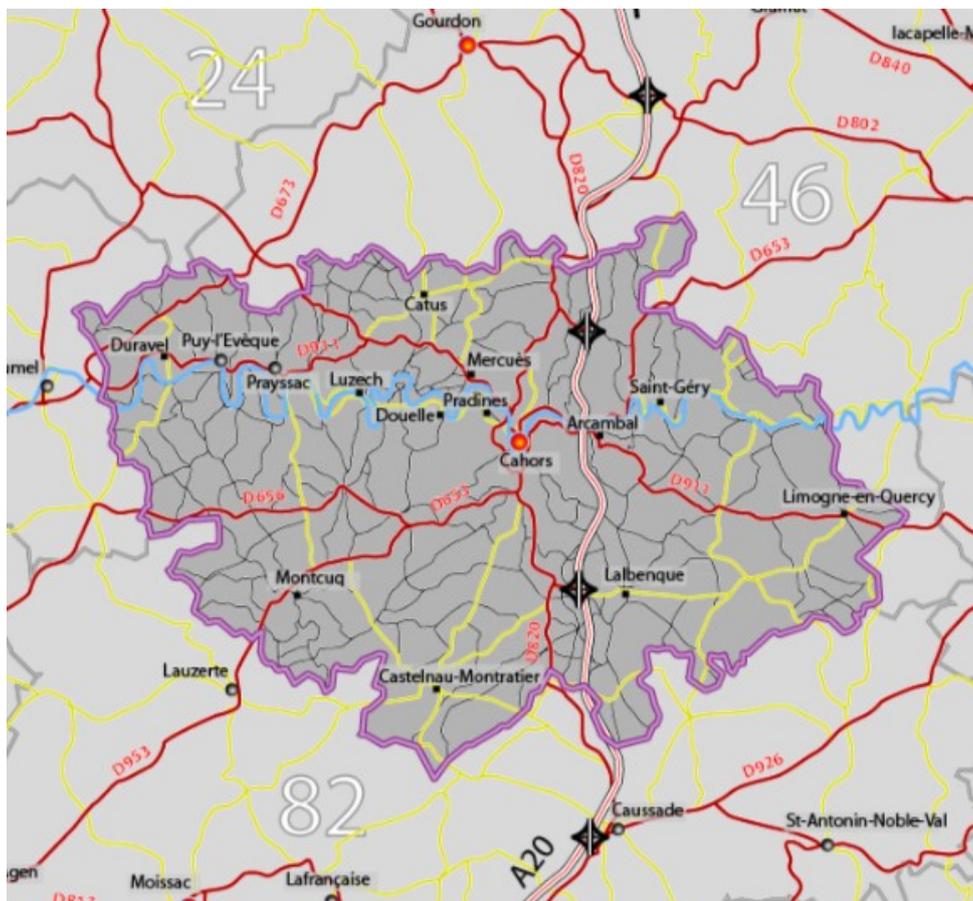


ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à

**l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
du 15 mai au 30 juin 2023**



2 - Conclusions et Avis¹

Autorité organisatrice : Communauté d'agglomération du Grand Cahors

Document rédigé par la commission d'enquête :

Bruno GALIBER d'AUQUE, commissaire-enquêteur

Catherine FUERTES, commissaire-enquêteur

Jean-Louis CLAUSTRE, commissaire-enquêteur

¹ Ce document est précédé et indissociable du Volume I : le Rapport d'enquête.

Sommaire

1. Préambule.....	3
1.1. Rappel sur la construction du rapport.....	3
1.2. Objet de l'enquête.....	3
2. Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête.....	4
3. Conclusions sur le déroulement de l'enquête.....	4
4. Conclusions sur le projet de PLUI.....	5
4.1. Appréciations sur le dossier.....	5
4.1.1. Sur le Rapport de présentation.....	5
4.1.2. Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	5
4.1.3. Sur le zonage.....	6
4.1.4. Sur les OAP.....	6
4.1.5. Sur le Règlement.....	6
4.1.6. Sur les changements de destination.....	7
4.2. Observations du public.....	7
4.3. Bilan Avantages - Inconvénients.....	7
4.3.1. Avantages du projet.....	7
4.3.2. Inconvénients du projet.....	8
5. Avis final et motivé sur le projet soumis à l'enquête.....	9
5.1. Réserves (sur requêtes du public).....	9
5.2. Recommandations.....	10
5.2.1. Recommandations sur les consommations foncières (voir 4.1.1 ci-dessus).....	10
5.2.2. Recommandations sur les OAP (voir 4.1.4 ci-dessus).....	10
5.2.3. Recommandations sur le Règlement (voir 4.1.5 ci-dessus).....	10

1. Préambule

A la demande de Mr le Président de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et afin de réaliser une enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur les 36 communes du territoire du Grand Cahors, le tribunal administratif de Toulouse, par décision n°E23000043/31 en date du 20 mars 2023, a désigné une commission d'enquête dont la composition est la suivante :

Bruno GALIBER d'AUQUE, président

Jean-Louis CLAUSTRE, assesseur

Catherine FUERTES, assesseur.

L'Autorité Organisatrice (AO), Communauté d'agglomération du Grand Cahors, en la personne de son président, Monsieur Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE, responsable du projet, en a fixé par arrêté du 14 avril 2023, les modalités pratiques et ordonné l'ouverture d'une enquête publique d'une durée de 47 jours consécutifs du lundi 15 mai 9h30 au vendredi 30 juin à 17h.

1.1. Rappel sur la construction du rapport

Conformément à la réglementation, à la suite de l'enquête, nous avons établi un rapport résumant les objectifs du PLUi et donnant les observations recueillies tant auprès des personnes publiques associées (PPA) que du public. Le présent document, joint au précédent, formule les conclusions et donne un avis motivé sur le projet.

1.2. Objet de l'enquête

Plusieurs documents d'urbanisme étant encore en vigueur sur les différentes communes du territoire de l'agglomération², il était nécessaire que ces communes se dotent d'un document d'urbanisme unique dénommé Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) afin d'uniformiser les politiques d'urbanisme et de développement futur.

Un Plan Local d'Urbanisme a pour objet principal la définition des zones dévolues à l'habitat et aux activités économiques. Il est aussi l'occasion de passer en revue divers points relatifs aux missions de la puissance publique.

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à une enquête publique

² : 36 communes du Lot autour de Cahors, la ville-centre : Arcambal, Bellefont-La Rauze, Boissières, Bouziès, Cabrerets, Caillac, Calamare, Catus, Cieurac, Crayssac, Douelle, Espère, Fontanes, Francoulès, Gigouzac, Les Junies, Labastide-du-Vert, Labastide-Marnhac, Lamagdelaine, Lherm, Maxou, Mechmont, Mercuès, Le Montat, Montgesty, Nuzéjous, Pontcirq, Pradines, Saint-Cirq-Lapopie, Saint-Denis-Catus, Saint-Géry-Vers, Saint-Médard, Saint-Pierre-Lafeuille, Tour-de-Faure, Trespoux-Rassiels

réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire (article L 153-19 du code de l'urbanisme).

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors³ (GC) est l'autorité compétente pour organiser l'enquête en concertation avec les commissaires-enquêteurs.

2. Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête, dans sa composition et son contenu, était conforme aux articles L.151-1 à L.151-48, R.151-1 à R.151-55 et R 153-8 du Code de l'Urbanisme.

Le PLUi respecte le SCoT en termes d'accroissement limité des zones constructibles et de tracé des Trames vertes et Bleues (TVB). Il est aussi concerné par les restrictions liées aux diverses Servitudes d'Utilité publique, telles que périmètres de protection des captages, risques d'incendie ou d'inondation, de glissement de terrain, etc...

3. Conclusions sur le déroulement de l'enquête

Le projet de PLUi approuvé le 15 décembre 2022, a été transmis pour avis à toutes les Personnes Publiques Associées (PPA) concernées et nous a été remis sous forme numérique et papier.

L'arrêté de mise à l'enquête publique a été promulgué par le président de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors le 14 avril 2023.

L'ensemble du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête unique, ont été consultables :

- au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors : dossier d'enquête publique unique sur support papier et sur un poste informatique mis à disposition gratuitement et registre d'enquête papier ;
- dans les mairies de Labastide-Marnhac, Trespoux-Rassiels, Lherm, Mechmont, Tour de Faure et Pradines : dossier d'enquête publique unique sur support papier et registre d'enquête papier ;
- dans les mairies de Mercuès, Le Montât, Catus, Bellefont-La Rauze, Saint Gély-Vers et Cahors : dossier d'enquête publique unique sur un poste informatique mis à disposition gratuitement et registre d'enquête papier.

Toutes les communes ont été dotées du règlement graphique papier (plan de zonage) concernant la commune.

Le dossier était par ailleurs consultable par le public, sur le site Internet du Grand Cahors et à l'adresse du registre numérique ouvert au public durant l'enquête : <https://>

3 : Siège du Grand Cahors : Hotel administratif Wilson - 72 rue du président Wilson 46000 CAHORS

//www.registre-dematerialise.fr/4626.

La publicité légale relative à cette enquête a été conforme à la réglementation. La Communauté d'Agglomération du Grand Cahors a dédié une page spécifique à l'enquête sur son site Internet.

La fréquentation du public sur le site dévolu à l'enquête a été importante : 7613 accès ont été recensés. Le public pouvait s'exprimer selon quatre modalités :

- en présentiel lors des permanences : 178 contributions
- par courrier : 26 contributions
- par web sur le site du Registre Numérique : 224 contributions
- par courriel : 46 contributions.

Nous avons tenu 19 permanences de 3h00 chacune dans les bourgs-centres signalés ci-dessus. Les permanences se sont à chaque fois déroulées dans de bonnes conditions de confort et de confidentialité.

Les contributions écrites ont donné lieu à 475 observations, soit environ 425 requêtes à traiter. Celles-ci portaient majoritairement sur le zonage des parcelles (constructibilité, zonage, changement de destinations ...)

L'enquête s'est terminée sans incident le vendredi 30 juin 2023 à 17 heures.

Le procès-verbal de synthèse a été remis au responsable du projet le 7 juillet 2023 lors d'une réunion qui s'est tenue à CAHORS (Hôtel administratif du Grand Cahors).

La réponse du GC nous est parvenue le 2 août 2023.

4. Conclusions sur le projet de PLUI

4.1. Appréciations sur le dossier

4.1.1. Sur le Rapport de présentation

Le rapport analyse la consommation foncière mais le calcul est critiquable. La Commission propose l'établissement d'un tableau récapitulatif, par commune, des consommations foncières comparées entre le projet et la décennie précédente (**Ra1**)

4.1.2. Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD respecte les objectifs du SCoT. L'objectif démographique est ambitieux, la reconquête des logements vacants nécessitera un effort des communes.

L'identification des zones humides est à poursuivre.

S'agissant d'un territoire assez rural, il n'est ni possible ni souhaitable d'y appliquer strictement les critères de consommation de l'espace propres aux zones fortement

urbanisées (voir point suivant).

4.1.3. Sur le zonage

La CAGC propose des ajustements limités pour tenir compte des instructions des services de l'Etat et des demandes individuelles.

La question de l'impossibilité de construire en zone Uh/Un se pose. Il nous paraît contraire aux objectifs de densification d'interdire toute construction en zone Un ou Uh⁴. De même l'extension de la zone N sur des secteurs déjà construits est très contestable. Il est fait droit aux demandes quand celles-ci ne se heurtent pas aux principes majeurs du zonage. Nous avons donc donné - à la marge - un avis favorable à certaines demandes qui nous semblaient de bon sens.

Ces requêtes sont reprises dans l'Avis final sous forme de RÉSERVES : Re1

4.1.4. Sur les OAP

- détailler la diversification de l'offre de logement.
- exprimer les qualités urbaines, paysagères et d'organisation des espaces publics souhaitées.
- prendre davantage en compte l'organisation du bâti à échelle plus large, à minima celle du quartier.
- instituer une taille critique de l'ordre de cinq logements en dessous de laquelle le seul règlement est suffisant.
- fiches OAP très succinctes et souvent centrées sur la parcelle (cf observations SDAP du Lot).

Ces observations sont reprises dans l'avis final sous forme de RECOMMANDATIONS : Ra2

4.1.5. Sur le Règlement

La rédaction de ce document mériterait plus de clarté. Des erreurs manifestes seront à corriger.

Ces observations sont reprises dans l'avis final sous forme de RECOMMANDATIONS :

Ra3 : modifier le règlement écrit pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voiries : suppression du recul de 10 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales en Ua/Ub en agglomération, et revoir les limites séparatives (absence de règle pour les limites de fond de parcelle), les hauteurs, etc.

Ra4 : revoir le Règlement graphique :

- de la Trame Verte et Bleue afin de donner une cohérence aux corridors et réservoirs ;

⁴Cf. Avis de l'Etat page12 : *"la division de parcelles bâties ne constitue pas de consommation d'espace. L'urbanisation des dents creuses ne constitue non plus une consommation d'espace dès lors qu'il s'agit de surfaces isolées au sein d'espaces urbanisés et de dimension réduite"*

- les cibles d'emplacements réservés (ER) afin de permettre une lecture précise des emprises concernées.
- corriger les erreurs d'absence de zonage ou de superposition de mentions (ex : Cieurac Le Pech ; Lherm lafont).

4.1.6. Sur les changements de destination

Des changements sont prévus et acceptés assez largement par la CAGC, nous en prenons acte.

4.2. Observations du public

Les observations du public émanent pour beaucoup d'entre elles de propriétaires demandant le maintien ou l'ouverture à la constructibilité de leurs parcelles dans le projet de PLUi.

Beaucoup de rétrogradations ressortent du PLUi dans l'objectif - louable - de réduire les surfaces constructibles et partant de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles. Nos avis ont été guidés par les principes décrits ci-dessus, principes appliqués en tenant compte, le cas échéant, des arguments opposés par la CAGC. Lorsque l'avis divergeait, il a été repris sous la forme d'une **Réserve** au projet. Les raisons invoquées ont été les suivantes :

- demande pour autoriser les constructions nouvelles émanant de propriétaires de terrains situés en zone Uh/Un : 10 contributions (**Re1**)
- demande de constructibilité totale ou partielle de parcelles constituant une dent creuse ou faisant l'objet d'une discrimination par rapport au traitement des parcelles voisines en Uh/Un : 40 contributions (**Re2**)
- demande de modification de classement de parcelles déjà occupées couvertes par une TVB : 4 contributions (**Re3**)
- demande de prise en compte de changement de destination : 13 contributions (**Re4**)
- demande de créations et/ou modifications de STECAL : 9 contributions (**Re5**)
- demande de constructibilité totale ou partielle de parcelles constituant une dent creuse ou faisant l'objet d'une discrimination par rapport au traitement des parcelles voisines en Ua/Ub : 28 contributions (**Re6**)
- demande de modification/suppression de zones AU (OAP) : 87 contributions (**Re7**)

4.3. Bilan Avantages - Inconvénients

4.3.1. Avantages du projet

Ce PLUi par son projet et sa spatialisation propose une alternative aux modes d'urbanisation antérieurs en redonnant leur plein rôle aux centralités dans leur

dimension pluri-fonctionnelle et en ménageant largement les espaces naturels, agricoles et forestiers par un arrêt net de l'urbanisation diffuse constaté par le passé.

Le PLUi du Grand Cahors harmonise la constructibilité du territoire des communes concernées. Il gomme les disparités qui avaient pu s'introduire dans la manière d'appréhender les autorisations à construire.

Le PLUi applique les directives des Schémas directeurs de rang supérieur et notamment le Schéma de Cohérence Territoriale de Cahors et du Sud du Lot tant en matière de consommation d'espace que de respect des Trames Vertes et Bleues, des zones humides, des contraintes liées à la protection de biotopes remarquables.

Le PLUi respecte les zones protégées au titre de l'environnement ou de leur importance patrimoniale.

Le PLUi est établi en cohérence avec la Charte du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy.

Le PLUi tient compte des instructions nationales en matière de consommation de l'espace : il réduit les surfaces des zones à urbaniser ; il évite l'étalement urbain. Il cherche à préserver les terres agricoles et règlemente au cas par cas les changements de destination des bâtiments.

Le PLUi vient conforter l'activité économique en réservant ou réhabilitant les terrains nécessaires à celle-ci pour les 10 ans à venir ; il est notamment ouvert aux projets qui répondent aux besoins du tourisme.

Le PLUi s'efforce d'anticiper sur les aménagements nécessaires à la sécurité publique, la gestion des déchets, l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement (cas des emplacements réservés).

4.3.2. Inconvénients du projet

Le PLUi réglemente le domaine privé et empêche les propriétaires d'user de leur bien comme bon leur semble. De plus, il change sans préavis la destination des terrains telle qu'elle avait été définie dans les schémas précédents ;

Le PLUi semble avoir été rédigé sans prendre en compte l'avis de certains élus (Mongesty, Caillac, Gigouzac et Cahors...).

Le PLUi fait l'objet de nombreuses remarques de la part des PPA, observations qui dénotent un manque d'actualisation du projet en amont de sa présentation.

Le PLUi n'autorise pas les constructions nouvelles dans les zones Un et Uh ce qui va à l'encontre du principe de densification des zones urbaines.

Le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de parcelles occupées par le Centre Equestre du Quercy ce qui pourrait nuire au maintien de son activité.

Le dossier a été rédigé en 2016 - soit 7 ans après son élaboration - et nécessite des ajustements : ancienneté des statistiques, faiblesse des mesures ERC, cartes des

enjeux paysagers et environnementaux difficilement lisibles, pas d'étude de la mobilité, absence de prise en compte des besoins en énergie renouvelable, etc.

Nous considérons cependant que le projet de PLUi présente UN BILAN GLOBALEMENT FAVORABLE.

5. Avis final et motivé sur le projet soumis à l'enquête

Le PLUi du Grand Cahors est un exercice complexe réalisé pour la première fois sur les 36 communes constituant cette agglomération de 50 000 habitants. Il présente des imperfections mais a le mérite d'harmoniser les pratiques urbanistiques du passé tout en s'efforçant de respecter les contraintes nationales en matière de réduction de la consommation foncière (- 45 %).

La ruralité, très présente en dehors de Cahors et de sa couronne proche, se traduit par l'importance donnée aux zones agricoles et naturelles (plus de 94 % du territoire).

CONSIDERANT,

- le respect des contraintes réglementaires,
- l'enjeu du projet qui consiste à harmoniser les politiques d'aménagement et d'occupation du foncier des 36 communes de l'agglomération,
- la concertation préalable assurée par la Communauté du Grand Cahors,
- la complétude du dossier soumis à l'enquête,
- le sérieux et la précision de la rédaction,
- l'information et la publicité du dossier proposé,
- le bon déroulement de l'enquête,
- le nombre important de consultations et de contributions du public,
- les ajustements proposés par la Commission d'enquête pour tenir compte de certaines demandes de constructibilité mais qui ne perturbent pas l'économie du projet,

nous estimons que le projet de PLUi du Grand Cahors tel que soumis à enquête publique en 2023 peut recevoir une **AVIS FAVORABLE** assorti des Réserves et Recommandations détaillées ci-dessous :

5.1. Réserves (sur requêtes du public)

	Objet des requêtes	Références des requêtes
Re1	demande pour autoriser les constructions nouvelles émanant de propriétaires de terrains situés en zone Uh/Un	117,126,135,167,268,380,391,392,401,468 (+ 40 sous Re2)
Re2	demande de constructibilité totale ou partielle de parcelles constituant une dent creuse ou faisant l'objet d'une discrimination par rapport au traitement des parcelles voisines en Uh/Un	1,18,25,33,35,47,48,50,56,58,63,82,86,92,97,137,184,211,223,241,245,259,265,271,294,305,306,310,311,312,336,340,345,365,368,377,410,414,431,448
Re3	demande de modification de classement de parcelles déjà occupées couvertes par une TVB	29, 46, 95,329
Re4	demande de prise en compte de changement de destination	87,90,91,113,123,131,139,142,149,271,405,418,474
Re5	demande de créations et/ou modifications de STECAL	31,55,70,98,168,178,279,374,378
Re6	demande de constructibilité totale ou partielle de parcelles constituant une dent creuse ou faisant l'objet d'une discrimination par rapport au traitement des parcelles voisines en Ua/Ub	7,13,16,17,20,21,22,39,102,104,119,127,144,161,176,194,254,296,306,362,382
Re7	demande de modification/suppression de zone 1AU (OAP)	14 (et 27 autres contributions « club hippique »), 158 (Gigouzac : 155,272,342), 217, 322 (et 17 « Mongesty »), 328 (et 17 « Fontanes »), 345 (468), 436 (et 15 « Labastide-Marnhac »),

5.2. Recommandations

5.2.1. Recommandations sur les consommations foncières (voir 4.1.1 ci-dessus)

- Etablir d'un tableau récapitulatif, par communes, des consommations foncières comparées entre le projet et la décennie précédente : **Ra1**

5.2.2. Recommandations sur les OAP (voir 4.1.4 ci-dessus)

- Compléter certaines fiches OAP : **Ra2**

5.2.3. Recommandations sur le Règlement (voir 4.1.5 ci-dessus)

- Complément au Règlement écrit : **Ra3**
- Compléments au Règlement graphique : **Ra4, Ra5**

Rédigé et remis au président de la CCLP, le 14 août 2023

Les commissaires-enquêteurs :



Bruno GALIBER d'AUQUE



Catherine FUERTES



Jean-Louis CLAUSTRE