

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à

l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, l'abrogation des cartes communales de Cabrerets et Saint-Denis-Catus, et l'élaboration des Périmètres Délimités des abords (PDA) des communes de Mercuès/Pradines et Tour-de-Faure.

PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE

(Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement)

1 Contexte

L'enquête publique unique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, l'abrogation des cartes communales de Cabrerets et Saint-Denis-Catus, et l'élaboration des Périmètres Délimités des abords (PDA) des communes de Mercuès/Pradines et Tour-de-Faure, a été prescrite par arrêté du président de la communauté d'agglomération du Grand Cahors du 14 avril 2023. L'arrêté fixait les dates de réalisation et précisait les modalités d'organisation de l'enquête.

L'enquête concernait les 36 communes du Grand Cahors.

Elle s'est déroulée du lundi 15 mai à 9h au vendredi 30 juin 2023 à 17h, soit une durée de 47 jours.

Le siège de l'enquête était le siège de la Communauté, Hôtel administratif Wilson à Cahors.

Le dossier d'enquête unique, composé des pièces réglementairement exigées pour un PLUi, était proposé à la population en version papier et sur support informatique au siège de la communauté d'agglomération du Grand-Cahors, dans les mairies de Labastide-Marnhac, Lherm, Mechmont, Pradines, Tour-de-faure et Trespoux-Rassiels, sur support informatique seulement dans les mairies de Cahors, Catus, Larroque-des-Arcs (commune de Bellefont-La Rauze), Le-Montat, Mercues et Saint-Géry-Vers, sur le site internet de la communauté d'agglomération du Grand Cahors <https://www.cahorsagglo.fr/le-plui> et sur le Registre Numérique : <https://www.registre-dematerialise.fr/4626>.

Conformément à l'arrêté, nous avons assuré 19 permanences de 3 heures réparties sur les communes de Cahors, Pradines, Catus, Lherm, Bellefont-La Rauze (mairie de Larroque des arcs), Mechmont, Saint-Géry-Vers, Tour-de-Faure, Le Montat, Labastide-Marnhac, Mercuès et Trespoux-Rassiels. De plus nous avons assuré 3 permanences téléphoniques de 3 heures chacune les 19 mai, 2 juin et 16 juin.

L'information du public, l'affichage et la publicité de l'enquête étaient satisfaisantes.

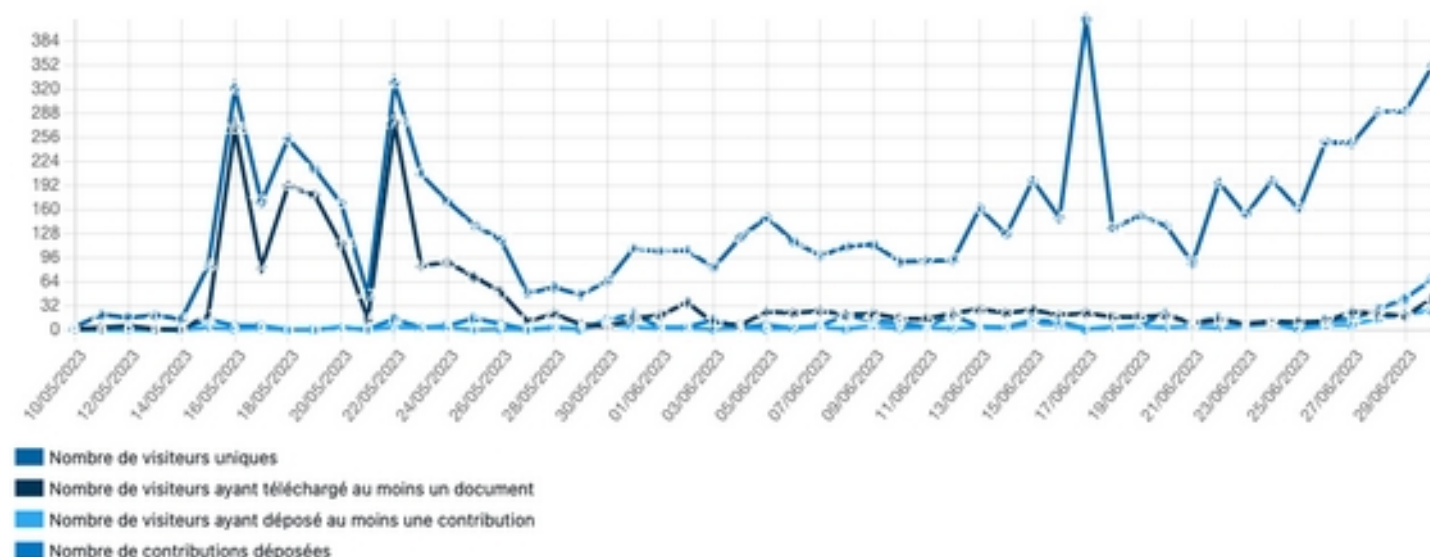
2 Bilan des requêtes

Nous avons pris bonne note des avis des Personnes Publiques Associées. Elles ne sont pas reprises ici sauf si elles rejoignent des demandes du public.

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
- par téléphone : 18 contributions

7613 personnes se sont rendues sur le site du registre numérique ; 2121 ont téléchargé un document. La fréquentation durant l'enquête a été la suivante :



475 contributions nous sont parvenues dont quelques-unes ont été doublées d'un courrier (environ 50), le tout représentant 425 requêtes à traiter.

Toutes les requêtes portaient sur le PLUi sauf une traitant du PDA de Mercues.

La grande majorité des requêtes portait sur des demandes de modification éventuelle du zonage proposé et généralement pour obtenir le droit d'y construire.³ Analyse des contributions du public

3.1 Analyse des requêtes portant sur le PLUi

3.1.1 Associations et/ou collectifs

- **Association pour la sauvegarde du Site de la Gravette ; Club Hippique du Quercy (14, 78, 192, 193)**

Cette association a présenté une pétition signée par 1910 personnes (non vérifié). Les signataires s'opposent au projet de zone d'activité des Vignals et demandent la préservation des terres agricoles et espaces naturels contribuant au maintien du Club hippique du Quercy.

Elle a par ailleurs déposé plusieurs documents :

- une lettre en date du 18 mars 2023, adressée au maire de Pradines sollicitant un déclassement des secteurs des Vignals et camp de Bouyssou (parcelles AK 61, 91, 198...), anciennement classés en zone à vocation économique mais pas occupées à ce jour et encore proposées en OAP au PLUi¹.

¹sur la commune de Cahors, secteur de la Gravette "camp de Bouyssou" (CAH01, CAH02) et sur Pradines "les Vignals" (PRA01, PRA18x) : l'association déplore l'absence de mention d'enjeu biodiversité sur les OAP.

- une lettre du 12 mai adressée au président de la commission d'enquête invoquant 4 priorités : 1) préserver le club hippique et les dynamiques associatives qui lui sont liées
- 2) maintenir la qualité environnementale et le cadre de vie
- 3) faire évoluer le plan de circulation de manière à assurer la sécurité des habitant.es du quartier et développer des mobilités douces
- 4) garantir une urbanisation raisonnée et éviter la sur-consommation d'espaces.

Elle demande précisément la préservation des espaces agricoles (parcelles), zonage A :

- Sur Cahors / la Gravette : DZ 748, 749, 750, 751, 752, 754, 755, 756 ; DZ 69 pour partie, 562 et 98, 684, 682 ; DZ 61a et b pour partie, 62, 63.
- Sur Pradines/Les Vignals : le déclassement des zones AU ou AUx et le zonage A sur les parcelles : AK 61, 62, 63 et 64 pour 2ha36 ; DZ 69 pour partie, 562, 98, 684, 682 pour 4ha3 ; DZ 61, 62, 63, 64 pour 1ha47 ; DZ 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756 (en fermage)
- Sur Cahors/Les Serres : le déclassement des zones Ux et leur zonage en N pour les parcelles : DZ 161, 162, 166, ; DZ 168, 434, 440, 436, 438, 432 ; DZ 430 ; DZ 278, 611.

- **Comité départemental d'équitation du Lot (357)**

Le comité a fourni une contribution à l'appui du centre équestre du Quercy :

"Il est important que le Club Hippique du Quercy conserve l'ensemble de ses fermages (indispensable pour les équidés qui ont besoin de grands espaces). Le C H Q, en activité depuis plus de 60 ans, doit continuer à dynamiser son activité agricole d'élevage, de concours, de manifestations équestres. Il prépare les jeunes cavaliers aux niveaux supérieurs en équitation. Le club compte 5 salariés agricoles, près de 50 chevaux/poneys et 230 licenciés FFE dans toutes les catégories sociales.[...]Le Comité Départemental d'Equitation du Lot que je représente soutient l'Association Club Hippique du Quercy et demande formellement que toutes les parcelles (voir annexe 4 AK 61... etc)....soient classées en zone A. "

- **Fédération française d'équitation (424)**

Une contribution identique à la précédente, émanant de la secrétaire juridique de la Fédération française d'Equitation, nous est parvenue le 30 juin.

- **Collectif Bien vivre à Fontanes Saint Cevet (314)**

Un document de 4 pages produit par le collectif constate la proposition de créer 3 lotissements sans autre possibilité de construire ailleurs (FON01, FON02, FON03). Les terres ainsi dévolues seraient de bonnes terres agricoles, situées certes près du cœur de bourg mais avec le risque de défigurer celui-ci par des constructions nouvelles difficiles à intégrer. La contribution propose notamment d'appuyer la rénovation de l'habitat existant et d'étudier la zone autour de la gare de Fontanes-Lalbenque actuellement désaffectée.

- **Association pour la sauvegarde des maisons et des paysages du Quercy (371)**

Cette association fait partie des personnes associées consultées pour l'élaboration du PLUi. Elle a émis deux avis (05/04/2022 et 25/03/2023) qui n'ont pas reçu de réponse (?). C'est la raison pour laquelle elle a déposé une contribution modifiée et complétée sur le registre numérique (371).

Ce document de 6 pages constate :

1- que l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ne peut être appréciée en fonction des éléments fournis, d'autant plus que la MRAe estime que la mobilisation des terrains pour le développement résidentiel et économique ne sera pas inférieure à la décennie précédente.

La contribution propose d'intégrer un tableau consistant à récapituler les consommations passées et les consommations prévues sur chacune des communes afin d'avoir une vision d'ensemble simple et précise.

2- que l'élément du patrimoine à préserver PB-CAH209, s'il s'agit bien du pigeonnier exceptionnel et d'une grande valeur historique et architecturale situé à proximité du cimetière nord au bord de la

RD820 sur la commune de Cahors doit pouvoir être intitulé “pigeonnier” dans la liste des prescriptions graphiques du patrimoine bâti à préserver.

3- que **certaines OAP sont insuffisamment renseignées** quant aux conditions d'aménagement et aux dispositions spécifiques du règlement écrit applicables :

* OAP Cahors/Plaine du Pal CAH07B : il n'y a pas de mesures spécifiques prévues pour la protection des abords du pont Valentré et elle n'est pas entièrement finalisée (nombre de logements attendus).

*secteur du Bartassec sur la D820 au sud de Cahors : la sensibilité de ce secteur et l'urgence de son réaménagement justifient qu'il soit traité comme une OAP intercommunale avec des mesures de protection allant au-delà du PPRI.

* abords du chemin de St Jacques de Compostelle : son classement sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO nécessite qu'une OAP ou des zonages de protection soient mis en place dans les zones de sensibilité paysagère incluant l'environnement immédiat. A ce titre l'OAP LBM03 Crabayret sur la commune de Labastide Marnhac doit être supprimée.....

4- que le **développement des énergies renouvelables** sous forme d'installations au sol présenté comme une priorité se trouve en réalité interdit dans toutes les zones...

L'association estime qu'il est nécessaire d'indiquer dans le règlement que les installations de production d'énergie par méthanisation sont interdites en raison de l'incompatibilité de l'épandage des boues résultant du digestat avec le caractère karstique du sol.

5- qu'il serait souhaitable qu'il soit fait référence au **schéma régional des carrières** et aux modalités de son application pour déterminer le zonage et la réglementation des carrières du territoire du PLUi.

6- qu'il convient de rappeler la réglementation de la publicité dont l'impact sur la qualité des paysages est déterminant en référence au règlement intercommunal (RLPI) prescrit en 2018.

3.1.2 Contributions individuelles

Une grande majorité des requêtes portent sur la modification éventuelle du zonage proposé, très souvent afin d'obtenir le pouvoir d'y construire mais pas seulement. Nous les avons regroupées selon différents thèmes :

3.1.2.1. Demandes de modification du règlement graphique

3.1.2.1.1 Demande en vue de rendre les terrains constructibles

223 contributions : 1, 3, 6, 7, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 33, 35, 36, 38, 39, 42, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 53, 56, 59, 66, 68, 75, 82, 84, 86, 89, 92, 93, 94, 95, 97, 101, 102, 104, 106, 107, 109, 110, 111, 117, 119, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 130, 132, 133, 135, 136, 137, 143, 144, 145, 146, 148, 150, 151, 153, 155, 161, 163, 164, 167, 176, 180, 183, 184, 187, 186, 188, 189, 191, 194, 195, 196, 197, 200, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 215, 222, 223, 226, 227, 228, 229, 231, 232, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 250, 253, 254, 258, 259, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 274, 275, 288, 289, 291, 292, 294, 296, 297, 298, 300, 303, 304, 305, 306, 310, 311, 312, 313, 319, 330, 331, 335, 336, 340, 341, 342, 345, 347, 348, 349, 350, 352, 353, 354, 356, 358, 360, 361, 362, 363, 365, 367, 368, 369, 370, 372, 373, 376, 377, 381, 382, 383, 390, 391, 392, 397, 398, 399, 401, 402, 403, 406, 408, 410, 413, 414, 421, 425, 426, 430, 431, 433, 440, 441, 450, 454, 456, 464, 465, 468, 472, 473.

L'objectif de maîtrise de la consommation foncière se traduit par des déclassements de terrains constructibles par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.

La moitié des contributions revendique le classement ou le maintien constructible de parcelles. Cela représente la majorité des observations quelle que soit la commune.

On observe une incompréhension du public des communes rurales qui ne s'explique pas que l'on réduise les zones constructibles, voire qu'on les supprime malgré la présence de plusieurs habitations et que sur celles maintenues, on interdise les nouveaux logements, ce qui est perçu comme allant à l'encontre de la densification prônée par ailleurs.

Ces demandes se répartissent suivant la localisation des parcelles en 4 groupes :

- présence de terrains limitrophes des zones Ua/Ub (51 contributions)

► « Suite à une demande de certificat d'urbanisme, nous avons découvert, courant 2019, que le PLU en cours a classé le lot C 1414 en objet, de zone Ub en zone N. Nous souhaitons que le lot C 1414 soit reclassé en zone Ub. En effet ce terrain bien arboré est limitrophe sur 2 côtés, de terrains déjà construits. Il est situé en particulier sur la même courbe de niveau que la maison construite sur les lots C 1412 et C 2886 tous deux limitrophes du lot C1414. Une analyse des critères retenus par les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi) fait apparaître que ce lot C1414 respecte l'ensemble de ces critères » (235) ; ► « J'apprends avec grand étonnement que la Mairie n'a pas maintenu la constructibilité de cette parcelle dans le futur PLUI du Grand Cahors alors que ce terrain est situé dans un lotissement créé le 11-08-2011 sous le N° DP 046.070.10.90.005 normalement voué à la construction d'immeubles à usage d'habitation, ceci précisé dans l'acte notarial. Aujourd'hui le projet envisage de déclasser cette parcelle en zone blanche « N », zone à vocation naturelle, constructible sous certaines conditions d'activité, auxquelles un lotissement ,critère de notre achat, ne répond pas. Ce changement de classement nous interpelle fortement sur l'arbitraire d'affectation, contraire aux critères d'un lotissement à usage d'habitation, déjà construit à plus de 90 % . »(410)

- présence de terrains limitrophes des zones Un/Uh où les nouveaux logements ne sont pas autorisés (63 contributions)

► « Cette contribution correspond à une demande de reclassement en parcelle constructible de la parcelle 7 B 87, située à Pasturat dans le cœur du village, commune d'Arcambal. Tous les réseaux (eau, électricité, assainissement, téléphonie) sont disponibles en bordure de parcelle.Cette parcelle est également entourée de constructions habitées... »(311) ; ► « Je suis propriétaire de la parcelle 0284 section B située au lieu dit Saint-Jaffre sur la commune de Mercuès. Je viens d'obtenir un permis d'aménager (favorable) sur cette parcelle. Ma parcelle est classée en zone N dans le PLUI. Je souhaite que ma parcelle, qui sera prochainement construite, puisse être intégrée à la zone Un afin d'avoir les mêmes droits à construire que mes voisins ``.(305)

- présence des terrains limitrophes en zone A/N entourés d'habitations (33 contributions)

► « je voudrais apporter une contestation au sujet de la décision du PLUI concernant la parcelle DN 0334 située au lieu-dit La Maurinie. A ce jour la parcelle n'est plus constructible !!!! Cette dernière est située en bord de route et est enclavée de constructions sur les 3 autres façades. Une parcelle de 1400 M2 en terrain agricole est aujourd'hui inexploitable » (30) ; ►« Le zonage du projet du PLUI du Grand Cahors classe cette parcelle en zone naturelle et trame verte bleue ce qui la rend inconstructible. Le terrain est desservi pas l'ensemble des réseaux, des constructions existent tout le long du chemin du Lacas, de part et d'autre du terrain. Je sollicite donc une modification du zonage pour la partie de la parcelle située le long de la voie privée desservant les habitations déjà existantes. Une construction sur cette parcelle ne serait pas consommatrice de foncier agricole puisque le terrain n'est pas cultivé.... il est situé au milieu du chemin du Lacas où sont déjà implantées 6 maisons. Il ne serait pas, pour l'ensemble de ces raisons, créateur de mitage agricole. » (421)

- présence des terrains en zone A/N éloignés de tout habitat (55 contributions).

► «Je m'adresse à vous dans le cadre du nouveau PLUI et d'une concertation publique pour ouvrir une zone constructible au lieu-dit « Versailles » sur des terrains m'appartenant. Les parcelles concernées son An 683, An 693, An 709, An 620 » (26) ; ► « Ma mère est propriétaire des parcelles section B N° 304,305,306,307 et elle aimerait qu'elles soient constructibles » (84)

3.1.2.1.1.2 Demande en vue de retirer la constructibilité

58 contributions : 2, 11, 15, 27, 37, 41, 52, 54, 64, 93, 96, 99, 101, 112, 116, 120, 147, 156, 157, 160, 165, 169, 179, 193, 209, 213, 219, 220, 225, 233, 240, 249, 252,, 260, 289, 302, 307, 346, 351, 384, 385, 386, 387, 389, 394, 400, 415, 417, 427, 429, 437, 453, 455, 457, 458, 459, 460, 469

Plusieurs contributions s'opposent au classement de terrains en zone constructible notamment pour des projets d'urbanisation dans le cadre d'OAP. Trois projets (Centre équestre du Quercy, OAP LBM03 Labastide-Marnhac/Crabayret, OAP FON03 Fontanes/Saint-Cevet) sont traités spécifiquement par ailleurs.

Quelques observations portent sur l'affectation en zone naturelle de terres agricoles, présentées par des agriculteurs souhaitant implanter des bâtiments d'exploitation.

► *« Je demande à ce que les parcelles A0397 ; A0398 ; A0399 ; A0496 restent en zone agricole. Elles ont été utilisées jusqu'en 2017 (lavande , fenaison, pâturage,...) puis mises au repos pour régénérer les sols. Ces parcelles sont le support, autour duquel, tout mon projet d'installation agricole (fin 2023) repose (caractéristiques géologique, exposition,...). Leur classement en zone N + trame verte et bleue viendrait bloquer la mise en place de ce projet. De plus, la continuité écologique défendue par la mise en place de ces zones se fait déjà tout autour des parcelles citées ci-dessus. (37)*

D'autres observations s'appuient sur le cadre naturel, la qualité des paysages, l'intérêt architectural ou historique des lieux, les nuisances engendrées ou la qualité de vie menacée pour s'opposer à l'artificialisation proposée.

► *« cette parcelle est entièrement boisée (notamment de gros chênes) et extrêmement pentue, comme le sont les parties non bâties des parcelles BR numéros 16 et 17 contigües, classées celles-ci en zone naturelle du PLU en vigueur. »*

3.1.2.1.1.3 Demande de création ou modification de STECAL

29 contributions : 31, 55, 59, 70, 98, 107, 138, 152, 168, 171, 173, 178, 182, 202, 203, 256, 279, 280, 289, 301, 366, 374, 378, 395, 406, 407, 433, 451, 452

Plusieurs contributions portent sur les Stecal . Il s'agit de demandes portant soit sur la création de Stecal pour des activités non répertoriées ou en projet, soit sur la modification de périmètre.

► *« J'exerce la profession de garagiste sur 2 parcelles situées à St Gery (C788/791). Les 2 parcelles ont été classées en zone N lors du dernier PLU. Une partie est proposée en Nx mais je souhaiterais que la totalité soit classée en Nx pour me permettre de continuer mon activité. Actuellement le classement en zone N rend la cession de cette activité quasiment impossible. Je tiens à préciser que le garage est implanté sur ces parcelles depuis environ 80 ans » (55)*

► *« les parcelles Nt sont mal placées par rapport au dossier que la mairie de Catus vous a transmis en 2016. Je voudrais que les parcelles N°305,306,307,308,309,313,314,315,320, toujours à la même adresse, soient mise en Nt » (451)*

► *« J'ai acheté ma maison en 2013 et une parcelle attenante et constructible en 2017. Le numéro de cette parcelle est : Préfixe 077 Section C Numéro 877 pour 2059m2. Je souhaite y installer deux petits gîtes pour accueil des touristes mais ma parcelle doit passer en zone N. Pourriez-vous accepter de classer cette parcelle en Nt pour que je puisse réaliser ce projet pour lequel j'ai déjà investi plus de 25 000 euros ? » (59)*

3.1.2.1.1.4 Demandes pour un Changement de destination d'un bâtiment en vue d'en faire une habitation

44 contributions : 32, 51, 58, 65, 87, 90, 91, 112, 113, 123, 131, 139, 142, 148, 149, 180, 181, 184, 185, 218, 246, 248, 251, 271, 273, 276, 278, 281, 282, 284, 295, 303, 312, 329, 373, 375, 395, 405, 412, 413, 414, 418, 450, 474

Le projet de PLUi présente une liste de bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, essentiellement d'anciennes bâtisses et annexes agricoles. Plusieurs contributions portent sur des demandes de classement complémentaire :

► « Je vous demande également de classer les bâtiments grangette et petit hangar situés sur C 459 jouxtant C 460 et C 840 bâtiment susceptible de changer de destination cette demande vous a été formulée à la mairie de Lherm et demandée par courrier le 03 09 2020 avec courrier retour de Pole aménagement du service planification du 21 09 2020 dans le cadre du nouveau PLUi disant que ma demande serait étudiée mais rien de retenu »

► « Sur la carte du projet de zonage du futur PLUi (voir annexe 2 ci-après), le bâtiment identifié pour le changement de destination est déjà un bâtiment d'habitation (voir photos ci-après). Le pictogramme n'est pas positionné sur le bon bâtiment, c'est la grange située à côté de la maison sur la même parcelle qui doit être identifiée comme un bâtiment pouvant changer de destination »

3.1.2.1.1.5 Observations sur les qualité des cartes

- Sur la difficulté de lire les cartes : 342, 379

► « Le projet de PLUi est un document difficile à lire et à comprendre. Il est totalement anormal que le fond de plan du règlement graphique ne s'appuie pas sur le plan cadastral à jour. De plus les annexes et les commentaires pourraient être présentés par commune ainsi que les modifications entre le PLU et le projet de PLUi. » (342)

- Sur les Trames Vertes et Bleues : 6 contributions : 46, 95, 201, 273, 323, 342.

Le dessin des Trames qui n'est pas cohérent (continuité des corridors, identification de réservoirs écologiques) :

► « En ce qui concerne les parcelles 327OC0496, 327OC0497, 327OC0498, 327OC0499, 327OC0500, 327OC0501, 327OC0503, 327OC0505, 327OC0506, 46327OC0463, 46327OC046, 46327OC0467 et 327OC1445 le site a toujours été clôturé du fait de son exploitation humaine empêchant par principe toute continuité ou corridor écologique autour des zones d'habitations elles sont closes d'une clôture en continue, ce qui est en contradiction avec la signification de « trames verte et bleue ». Incompréhension également sur les parcelles bâties 327OC0497, 327OC0498, ainsi que les parcelles 327OC0496, 327OC1445 considérées comme des sols et il est bien évident que la parcelle 327OC1444 celle de mon jardin potager est close pour que justement les chevreuils et sangliers ne viennent pas y faire leurs provisions ! (46) ► « tout le secteur est classé comme Éléments de Trames Vertes et Bleues à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Réservoirs boisés, corridors écologiques, milieux ouverts). En effet, on constate une superposition totale de la zone Uh avec les hachures de la Trame Verte et Bleue. » (95)

3.1.2.2. Demandes de modification du règlement écrit

32 contributions : 4, 18, 29, 36, 42, 46, 47, 48, 50 100, 135, 137, 138, 167, 223, 224, 268, 287, 294, 304, 325, 326, 327, 342, 371, 401, 406, 407, 413, 433, 448, 449, 452, 472

Les raisons des contributeurs qui souhaitent des modifications du règlement sont variées :

L'impossibilité de construire des nouvelles habitations en zone Un ou Uh représente une part significative des demandes. Elles émanent soit de personnes ayant leur terrain dans ces zones, soit de personnes souhaitant que leur terrain en périphérie soit incorporé et rendu constructible.

► « Ma parcelle a été partagée en un lotissement de 3 lots suite à la déclaration préalable N° DP 046 137 199 0025 délivré le 24 décembre 2019 à la mairie de Labastide-Marnhac. Depuis j'ai vendu 2 lots sur les 3 que comporte ce partage. Il ne me reste plus que le lot 3.... Cette parcelle se situe dans un secteur bâti sur les 4 cotés et desservi par une voie sécurisée limitée à 30 Km/H et avec un accès direct à l'école primaire et élémentaire. Le DOO demande à utiliser les espaces déjà urbanisés et à mobiliser des terrains en milieu urbain, « le but étant de favoriser la mobilisation d'un foncier dont l'urbanisation ou la densification permettent d'éviter de consommer des espaces agricoles » : C'est le cas de mon terrain qui est au centre d'une zone urbanisée. Le PLUi va à l'encontre car il met les zones à urbaniser sur de l'espace agricole et ne respecte pas la stratégie de développement de l'agriculture (préservation des espaces agricoles) » (167)

► « Ces parcelles, selon le nouveau schéma, sont en zone Uh, donc non constructibles sauf extensions ou bâtiments annexes. Or, elles sont totalement entourées de parcelles construites, les réseaux sont existants, et ne demandent donc aucune infrastructure particulière pour la construction d'un éventuel logement, qui, bien conçu, ne dénaturerait aucunement le caractère historique et patrimonial du hameau de Largueil, déjà bien entamé par les constructions récentes. »

D'autres contributions portent sur la modification de la réglementation pour les hauteurs de bâtiments, les distances par rapport aux limites séparatives, les contraintes pour les toitures ou la couleur du crépis, la réglementation à l'intérieur des STECAL.

► « CAH-02 secteur cahors/la Gravette : Pourquoi la hauteur imposée des constructions est-elle passée de R+C ancien plan à R+1 dans nouveau plui ? fort impact sur le voisinage et sur l'intimité des habitations existantes. de plus ce lotissement ainsi que celui de PRA01 va augmenter le trafic routier sur le chemin du Moustoulac qui n'est pas dimensionné pour absorber ce flux.(4) ► Je souhaite que l'harmonie visuelle du village et alentours soit préservée comme cela avait été le cas il y a plusieurs années en obligeant les propriétaires constructeurs à respecter l'existant par des obligations architecturales comme des toitures en tuiles canal ou un crépis ocre par exemple(287) ► Je possède un terrain cadastré AM 8 au PLUi en zone Un/N. ► Je souhaite construire une maison sur cette parcelle qui est entièrement équipée (tous les réseaux sont présents) (449) ► Notre SNC Duquesne/Weyne exploite un camping, Je demande que les parcelles E 326/327/28/1230 soient incluses dans le Stecal NTC pour le développement de l'activité et que la construction de logements pour les exploitants soit autorisées".(452)

Enfin plusieurs contributions portent sur l'absence de mention claire sur la possibilité de développer les énergies renouvelables : panneaux photovoltaïques, éoliennes, etc. :

► « Dans l'orientation n°3 du projet déménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi de l'agglomération du Grand Cahors, il est indiqué que le territoire souhaite « Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement » avec notamment l'objectif II 1.3 : « Maîtriser la consommation d'énergie et favoriser les énergies renouvelables. ». Nous avons présenté notre volonté de développer 3 projets d'aménagement du territoire sous la forme de parcs photovoltaïques, sur les communes respectives de Lamagdelaine, Fontanes et Bellefont la Rauze/Francoulès. Pour que la compatibilité urbanistique sur ces projets soit avérée, et afin de répondre aux objectifs du PADD, nous souhaiterions notifier notre volonté d'avoir dans ce règlement, ou dans un règlement futur, un emplacement et/ou un zonage dédié aux énergies renouvelables ou aux installations photovoltaïques» (326)

► "...le développement des énergies renouvelables sous forme d'installations au sol présenté comme une priorité se trouve en réalité interdit dans toutes les zones par le règlement dans la section "interdiction et limitation de certains usages et occupations des sols". L'instruction de toute nouvelle demande d'implantation de panneaux photovoltaïques nécessitera une nouvelle modification du PLUi pour y intégrer cette opération et fera l'objet d'une nouvelle enquête publique. La contribution propose que cette disposition soit intégrée dans le règlement pour éviter l'engagement de démarches inutiles. Le PLUi est muet quant à la possibilité d'implantations d'éolienne. La contribution propose que le règlement précise de façon claire la possibilité d'installations d'éolienne (avec modification du PLUi) ou l'interdiction sur l'ensemble du territoire."(371) ► TSE dépose une demande tendant à obtenir une modification du Règlement afin de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur les anciennes carrières.(449)

Une contribution suggère que le règlement autorise l'installation de panneaux photovoltaïques sur les carrières désaffectées (449).

3.1.2.3. Demandes portant sur le Centre équestre du Quercy, commune de Pradines :

21 contributions : 11, 12, 14, 19, 41, 66, 75, 78, 79, 80, 145, 192, 193, 204, 213, 219, 220, 225, 302, 419, 461. (voir aussi 4.1.1 "Contributions des associations et/ou collectifs")

Une forte opposition du public s'est manifestée au cours de l'enquête sur les projets d'OAP sur la commune de Cahors, secteur de la Gravette " camp de Bouyssou" (CAH01, CAH02) et de Pradines "les Vignals" (PRA01, PRA18x). Les contributions portent sur le maintien de zones vertes dans un secteur déjà fortement urbanisé ainsi que la nécessité de permettre au Centre équestre du Quercy de disposer de pâtures pour les chevaux :

► “Nous sommes pour la préservation des prairies et des bois au sein de l’environnement urbain de l’agglomération Cahors/Pradines. Les raisons sont multiples: préservation des écosystèmes (oiseaux, insectes etc) ; apport de fraîcheur et d’humidité dans un contexte de réchauffement climatique; possibilité de pâturage pour les chevaux et moutons etc Quelle place pour les animaux en ville ? maintien du Club hippique du Quercy ; sensibilisation des enfants citoyens aux espaces naturels et plaisir de pouvoir observer des animaux; cadre de vie plus apaisant pour les habitants (être au contact des arbres, de la nature diminue l’anxiété) ; éviter la dégradation visuelle et sonore dans les quartiers d’habitation avec l’extension de zac ; limiter les flux de véhicules ou de camions de livraison, car ils représentent un danger pour tous et des nuisances” (220). ► “Dans le cadre de son activité agricole ..., l’association (Club équestre du Quercy) est propriétaire d’un foncier de 5 hectares et de bâtiments d’exploitation, classés en zone agricole du Plan Local d’Urbanisme actuel de Cahors et au PLUi à venir. Elle exploite également des terrains à proximité du club en fermage. Ces terrains sont un minimum indispensable au maintien de l’activité du club à la fois pour l’équilibre économique de la structure (230 licenciés – club équestre le plus important du département du Lot), l’apport fourrager et le bien-être animal.” (79) ; ► “Il me semble primordial de préserver l’activité Du Club Hippique du Quercy. En effet, celui-ci est un pôle d’animation important , non seulement pour le quartier, mais surtout pour son apport concernant les loisirs des enfants de Cahors, Pradines et au-delà, nombreux à le fréquenter, ainsi que ses relations avec les établissements scolaires et les associations locales. Afin de réserver son activité, il faut lui permettre de conserver suffisamment de terres agricoles voisines du club, ce qui n’est pas le cas dans le PLUI qui amputerait une bonne partie des terres qu’il a en propre ou en fermage. Ce PLUI accentue la bétonisation d’espaces verts et d’espaces boisés néfaste à la biodiversité et au cadre de vie.”(41)

3.1.2.4. Demandes portant sur des OAP (hors Centre équestre du Quercy)

31 contributions : 2, 101, 116, 121, 128, 137, 141, 156, 160, 172, 181, 193, 198, 204, 214, 217, 249, 289, 307, 337, 371, 395, 407, 427, 429, 442, 443, 445, 446, 447, 450 et 469

11 de ces contributions portent sur l’OAP LBM03 à Labastide Marnhac

► “Je m’oppose catégoriquement au projet sur la commune de Labastide-Marnhac référencé LBM03 Labastide-Marnhac / Crabayret et je souhaite que cette parcelle boisée reste classée naturelle, zone N.(116) ►je conteste le bien-fondé et le dessin de l’OAP BOU01 commune de Bouzies et fais des propositions d’aménagement différentes..Je m’insurge contre la procédure de PLUi qui est longue et ne tient pas compte de la réalité locale. (128) ► Le projet de PLUI du Grand Cahors, prévoit l’implantation d’un lotissement (15/20 maisons) sur trois parcelles agricoles pour une superficie de 17 000 m2 dans le hameau de Saint Cevet. Ce projet irait à l’encontre des politiques publiques qui recommandent de stopper la consommation de terres agricoles au profit de l’urbanisation.(427) ►Nous souhaitons que les parcelles situées derrière le cimetière de Douelle (n°630, 629, 628, 627, 984, 983, 985, 572, 573, 558) soient non constructibles, et restent en zone naturelle, notamment du fait de la proximité de la zone de captage d’eau, et afin d’étendre celle-ci.(429) ►La mairie de Bouzies demande une modification de la voirie pour l’OAP BOU01 car la voie sort sur le transformateur (181) ►Je suis propriétaire sur la commune de Lamagdelaine lieu-dit Chantou, des parcelles 2538, 2539, 2333 et 1962 pour un total de 3000 m2 et sur lequel le PLUi imposerait 7 à 8 habitations. Je m’insurge contre cette prescription estimant que pour des raisons notamment d’écoulement des eaux pluviales, 3 maisons seraient un maximum.(21) ►Je souhaite que la deuxième phase de l’OAP ES03 ne soit pas réalisée et que cette zone soit classée en A ou N. L’artificialisation de ce sol risque de ne plus absorber les eaux pluviales et d’inonder les maisons en aval de la rue.(249) ►La mairie de St Pierre Lafeuille souhaite que la parcelle D 500 classée en partie Ua et OAP SPL04 à passer en N, parcelle C 513 classée Ua et OAP SPL02 à passer en N, parcelle B 595 classée en 2AU à passer en 1AU et nouvelle OAP(289) ►Le petit hameau de saint cevet est un hameau rural, de 50 maisons environs, qu’il convient de protéger. La construction de 15 logements viendrait compromettre la qualité de vie de ses habitants déjà fragilisée par l’implantation du Sycala, de l’aérodrome, et de l’autoroute.Ce projet irait à l’encontre des politiques publiques qui recommandent de stopper la consommation de terres agricoles au profit de l’urbanisation.(427)”

OAP LBM03 Labastide-Marnhac / Crabayret

11 contributions portent sur ce projet d’urbanisation qui borde le chemin de Compostelle:

► "Par la présente, je conteste le projet d'urbanisation d'un bois d'un hectare en zone agricole, référencé au PLUI commune de Labastide-Marnhac LBM03/ Crabayret, parcelles C 384, C 385, C 386. En effet, ce projet est contraire à plusieurs prescriptions du SCOT de Cahors et du Sud du Lot, il correspond à un étalement urbain en zone naturelle et agricole et il porte atteinte à l'intégrité du chemin de Compostelle qui borde le bois visé par le projet ainsi qu'à l'activité agricole de cette zone. [...] La préservation des abords du chemin est une obligation pour les collectivités, en raison du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO qui en fait un bien commun et une Valeur Universelle Exceptionnelle".(198) ► " Pour le projet LMB03, le nouveau PLUI du Grand Cahors transformerait un bois d'1Ha en un zone constructible, afin d'accueillir 6 habitations dans une zone relativement excentrée du cœur du village de LABASTIDE MARNHAC.[...] C'est un espace à protéger. De plus ce bois se trouve en bordure d'un chemin en castine, non carrossé qui plus est est un chemin de Grande Randonnée GR65, chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle, la VIA PODENSIS. Cet itinéraire fait partie de l'étape CAHORS_MONTCUQ. Plus de 30.000 personnes empruntent cette voie chaque année et leur nombre augmente. Le chemin de la Gariotte qui longe la zone en question est très étroit, sans accotement, rendant impossible le croisement de véhicules et la cohabitation entre marcheurs et voitures très difficile. De plus, une exploitation agricole se trouvant derrière, cela pourrait empêcher cet agriculteur de pouvoir circuler avec ses engins."(160).

OAP FON03 Fontanes/Saint-Cevet.

13 contributions portent sur ce projet d'urbanisation qui fait l'objet d'une opposition d'habitants du hameau :

► "Le hameau de St Cevet sur la commune de Fontanes (FON 03) est un endroit où il fait bon vivre grâce à la qualité de ses paysages et du souci de préservation de ce cadre par ses habitants. Nous aimons ses vieilles bâtisses, ses vieilles pierres pour les histoires qu'elles racontent et transmettent aux générations futures, et puis cette terre (pas toujours facile, c'est le Causse!) pour le plaisir de la travailler et voir embellir, non sans fierté, nos potagers..Alors, je me permets de vous faire part de mes réticences concernant le projet de construction d'un lotissement de 10 à 15 logements sur une si petite parcelle (1 AU)" (437)

Il faut y ajouter la contestation des OAP relatives au Centre équestre du Quercy (voir le point 4 ci-dessus).

Les autres demandes portent sur des aménagements, des précisions, des corrections d'erreurs manifestes :

►"Mme Labarthe Tardieu Jeanine possède avec sa fille la parcelle C 214 sur Espère : elle proteste sur l'implantation retenue par l'OAP qui partage son terrain aux 2/3 alors que tous les terrains de cette zone ont une sortie directe sur la route du Champ de tir. Pourquoi ne pas prévoir la voirie en limite des parcelles pour ne léser personne ?" (137)

3.1.2.5. Demandes relatives aux emplacements réservés

26 contributions : 43, 71, 72, 73, 77, 83, 101, 190, 216, 257, 283, 313, 316, 320, 326, 334, 339, 375, 402, 411, 416, 420, 423, 429, 446, 466

Plusieurs contributions émanent, soit de collectivités territoriales qui souhaitent actualiser la demande ou les emprises, soit de particuliers qui souhaitent des précisions, s'interrogent sur l'opportunité, voire s'y opposent :

► « Nos deux parcelles sont grevées par un emplacement réservé, lié originellement au développement du site de la Plage aux Ptérosaures. Ce site ne s'est pas développé comme prévu et aujourd'hui il ne génère qu'un très faible trafic de l'ordre de maximum cinq véhicules par jour en haute saison (juillet/août)..... Nous pensons raisonnablement que cet emplacement réservé pourrait être à présent supprimé ou à minima réduit sur nos parcelles pour que nous retrouvions de la sérénité.... Par ailleurs, les chemins communaux sur lesquels se situe cet emplacement réservé viennent d'être refaits, ce qui pourrait laisser entendre qu'il n'y a pas de projet d'élargissement de la route permettant d'accéder au site de la Plage aux Ptérosaures » (339)

► « Les emplacements réservés avaient été examinés en 2018 et nous n'avons pas eu l'occasion de les revoir avant l'arrêt. Depuis nous avons pris un peu de temps afin de vérifier les concessions qui pourraient être reprises au cimetière de Fontanes, un certain nombre sont à récupérer, la procédure est à mettre en place. De ce fait, l'emplacement réservé ER-FON04a serait à supprimer. L'emplacement réservé ER-FON04b déjà agrandi par

rapport à celui du PLU est largement suffisant. » (334)

3.1.2.6. Demandes et/ou critiques générales sur le PLUi et contributions émanant des communes

58 contributions : 44, 46, 67, 68, 74, 76, 81,95, 98, 116, 118, 128, 129,, 134, 140, 154, 158, 159, 181, 185, 199, 216, 221, 277 285, 287, 289, 293, 312, 314, 317, 321, 322, 324, 334, 343, 359, 364, 375, 389, 394, 395, 400, 404, 407, 409, 415, 417, 435, 437, 438, 439, 444, 446, 465, 467, 470, 471

Plusieurs contributions critiquent globalement le projet dans son approche de l'urbanisation sans prise en compte du contexte rural de la majorité du territoire de la communauté d'agglomération.

► «Les caractéristiques rurales du territoire du Grand Cahors ont été prises en compte sur le volet environnemental et en cela, je n'ai rien à redire. En revanche, l'impossible extension des centres-bourgs et de leurs hameaux représente une véritable problématique..... La réduction des surfaces bétonnées est un enjeu important, au regard notamment du changement climatique, mais cela concerne essentiellement les zones urbaines.... Compter sur la division parcellaire et désirer construire du lotissement dans les villages ruraux ne respecte en rien le patrimoine local. Cela dénature les paysages. Ce PLUi nouvelle génération impose au milieu rural une vision urbaine de l'aménagement. N'a-t-il pas été demandé dans le cahier des charges la prise en compte des enjeux culturels et patrimoniaux ? Je suis donc opposée au PLUi du Grand Cahors tel qu'il est présenté aujourd'hui. » (404)

Ce sentiment est partagé par plusieurs élus des communes rurales qui demandent des évolutions :

11 de ces contributions émanent d'élue(s) ou de concitoyen(e)s de Mongesty :

► «Entre 2018 et 2019 de nombreuses réunions ont eu lieu pour l'établissement du PLUi. Réunions, au cours desquelles la municipalité a défendu les principes de son PLUM qui ne présentait aucune incompatibilité majeure avec les exigences réglementaires : le code de l'urbanisme, le SCoT ou autre PADD. La construction de ce PLUi a été stoppée par la pandémie en 2020 et ses contraintes. En 2021, un projet de PLUi du Grand Cahors pour notre commune ne prenant plus en compte les avancées et les décisions qui avaient été prises et convenues lors des travaux préparatoires de 2018 à 2019 lui a été communiqué. Ce nouveau document sans aucune concertation ou information préalable de la commune, lui impose unilatéralement une nouvelle répartition des zonages U, A et N et n'offre plus aucune possibilité de nouvelles constructions donc de développement de la commune [...] sans explication et cohérence apparente.(154) ; ► «La commune de Montgesty n'a pas eu de chance, elle a concentré les erreurs du document d'urbanisme, ces erreurs annulent en grande partie son potentiel de terrains constructibles.»(159) ; ► «Vu le nombre important de dents creuses sur des parcelles réduites et sur des redivisions, je me demande s'il y a eu une consultation du schéma d'assainissement (ce qui serait rédhibitoire)...» (74) ; ► « il semblerait que la carte a été établie sans que personne ne vienne voir et sans consulter le cadastre. On nous propose par exemple des zones à urbaniser sur le terrain de boules communal, sur des terrains déjà bâtis ou sur des piscines. Les zones parcellaires sont pour la plupart inaptées à la construction. Cela revient à dire que nous n'avons quasiment pas de possibilité d'avoir de nouvelles constructions sur notre commune.»

La commune de Gigouzac, par la voix de son maire, conteste aussi le bien-fondé du zonage proposé :

► «Nous réitérons les réserves émises lors du vote de l'arrêt du PLUi par le Conseil Municipal de Gigouzac, à savoir notre souhait que soit entendu le mauvais choix des zones à développer sur notre commune, que ce soit en terme de rétention foncière ou d'exposition des parcelles : - nous souhaitons voir se développer le secteur du Salinié, exposé plein sud, à mi-coteau, sur une zone AU2 que nous avons prévu d'ouvrir, disposant de tous les réseaux et d'une proximité du bourg permettant une extension de ce dernier malgré notre situation en zone inondable.- Nous souhaitons comme seconde zone le développement du mas de Jouanis, disposant actuellement de plusieurs habitats diffus. Une ouverture de ce secteur permettrait la récréation d'un réel hameau.» (158).

Le Conseil Municipal de CAILLAC formule des observations et requêtes suscitées par le zonage retenu :

► « Compte-tenu de cette très forte diminution de potentiel constructible sur la commune il est demandé expressément que la zone classée 2AU à proximité devienne 1AU et que la petite parcelle B 1644 entre la zone UB et la zone 1AU, classée étonnamment en zone N, soit classée soit en zone Ub soit en zone 1 AU.

Pour des raisons inexplicables et contrairement à ce qui nous avait été présenté en étude PLUi, plusieurs secteurs de la commune classés dans le projet soit en zone Un soit en zone Uh ont été déclassés ! La classification d'origine doit être rétablie car il est totalement inconcevable et injustifiable réglementairement que certains propriétaires Caillacois puissent bénéficier de la constructibilité de leur parcelle pour des aménagements complémentaires à leur maison alors que le voisin d'à côté se verra opposé toutes les contraintes restrictives de la zone A ou de la zone N !

Sur les zones AP (agricoles protégées) : Ces zones globalement sont en total décalage avec la réalité du terrain comme nous l'avions mentionné à plusieurs reprises au bureau d'étude. » (359)

Le 1er adjoint de Cahors, M. JL MARX, fait de nombreuses suggestions de modifications et propose notamment le classement d'arbres remarquables (patrimoine naturel) (407).

3.2 Analyse des contributions portant sur l'abrogation des cartes communales

L'abrogation des cartes communales n'a fait l'objet d'aucune contribution.

3.3 Analyse des contributions portant sur le PDA

Le projet de périmètre délimité des abords des communes de Mercuès/Pradines et Tour-de-Faure n'a fait l'objet que d'une seule déposition

L'observation relève l'absence de plan de délimitation s'appuyant sur un fond de plan cadastral.

► *«Concernant le projet de PDA de St Cirq Lapopie/Tour de Faure, la délimitation du PDA page 12 ne s'accompagne pas d'un zonage à la parcelle comme pour le PDA de Mercuès. C'est pourtant un document essentiel dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme qui rend conforme ou pas l'avis de l'ABF. » (316)*

Vous trouverez ci-joint la liste des requêtes et/ou observations qui nous sont parvenues.

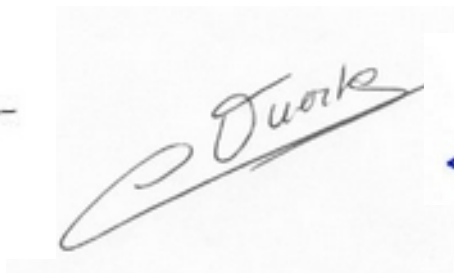
Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, vous disposez d'un délai de 15 jours pour nous faire part de votre avis relatif à chacune des demandes listées. Vos réponses seront intégrées au rapport que nous ferons à l'issue de l'enquête et viendront alimenter notre avis.

Remis à Monsieur Pierre THOMAS, responsable du service de l'urbanisme, communauté du Grand Cahors le 7 juillet 2023 .


Les commissaires-enquêteurs :



Bruno GALIBER d'AUQUE



Catherine FUERTES



Jean-Louis CLAUSTRE