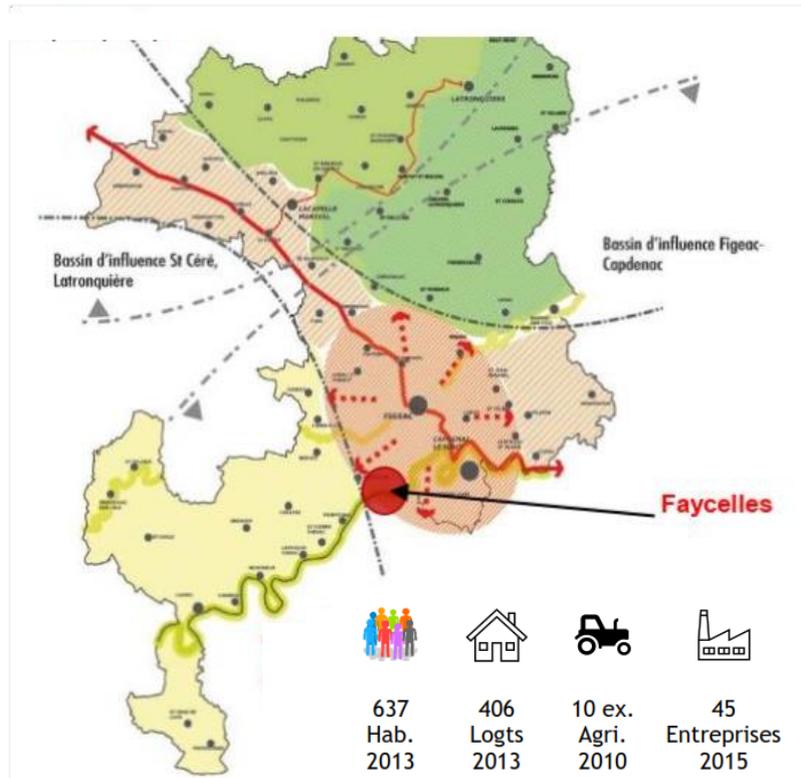




Projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Faycelles



Enquête publique

14 novembre – 15 décembre 2022

Document 1/3 : Rapport d'enquête

Auteur :

Sabine Nascinguerra

Commissaire enquêteur indépendante désignée par le Tribunal Administratif de Toulouse

Version du 15/01/2023

Enquête n° E22000064/31

Sommaire

1. Cadre général	3
a. Contexte et objet de l'enquête	3
b. Nature et caractéristiques du projet soumis à enquête	4
c. Cadre juridique	5
d. Concertation avec les habitants et information	5
e. Composition et conformité du dossier soumis à enquête	6
i. <i>Le dossier d'enquête publique</i>	7
ii. <i>Le dossier du PLU</i>	8
2. Organisation et déroulement de l'enquête	9
a. Informations relatives à la désignation du commissaire-enquêteur	9
b. Préparation de l'enquête	9
i. <i>Réunions préalables et entretiens avec le maître d'ouvrage</i>	9
ii. <i>Communication de documents</i>	9
iii. <i>Programmation des permanences</i>	9
iv. <i>Choix des modalités de l'enquête : dossiers et registres papier / électronique</i>	10
v. <i>Arrêté de mise à l'enquête</i>	10
vi. <i>Complétude des dossiers mis à l'enquête</i>	10
c. Publicité / information du public	10
d. Démarches et événements pendant l'enquête	11
e. Démarches après la fin de l'enquête publique	11
3. Résultat de l'enquête	12
a. Participation	12
b. Les contributions à l'enquête publique	12
4. Examen détaillé des observations	13
i. <i>Méthode d'examen et identification des requêtes</i>	13
b. Avis émis sur le projet avant l'enquête	14
i. <i>Les avis des personnes publiques associées et personnes publiques consultées</i>	14
ii. <i>L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale</i>	16
c. Démocratie participative	17
d. Documents du projet soumis à enquête	18
i. <i>PADD</i>	18
ii. <i>Diagnostic et évaluation environnementale</i>	21
iii. <i>OAP</i>	22
iv. <i>Règlement écrit et demandes associées</i>	22
v. <i>Règlement graphique / zonages et demandes associées</i>	23
vi. <i>Emplacements réservés</i>	30
vii. <i>Bâtiments agricoles pouvant changer de destination</i>	30

Glossaire

ALUR	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
CE	Commissaire enquêteur
ER	Emplacement réservé
Grand Figeac	Communauté de Communes du Grand Figeac
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PLU	Plan Local d'Urbanisme
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale

1. Cadre général

a. Contexte et objet de l'enquête

Faycelles fait partie de la communauté de communes du Grand Figeac qui regroupe aujourd'hui 92 communes. Ce territoire rassemble environ 46 655 habitants, dont 684 pour Faycelles.



Figure 1 : Faycelles au sein du territoire du Grand Figeac

Le conseil municipal de Faycelles a prescrit en février 2016 la 2^e révision du PLU communal¹, dans l'objectif de proposer un nouveau schéma d'urbanisme maîtrisé et de trouver un équilibre entre les zones urbanisées, à urbaniser et les espaces naturels, et de mettre le PLU en conformité avec la loi ALUR et le SCoT du Pays de Figeac.

Par la suite, la commune a rejoint le Grand Figeac, dont le conseil communautaire a décidé en juin 2017 de poursuivre cette procédure de révision. Un an plus tard, le PADD² du projet a été adopté en juillet 2018. Ensuite, plus de trois années se sont écoulées pour définir le règlement écrit et le zonage du projet de PLU, celui-ci ayant été arrêté en décembre 2021.

Il a ensuite été soumis aux consultations administratives et des personnes publiques associées qui ont fait diverses remarques. En particulier, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale avait constaté dans son avis du 12 mai 2022 l'insuffisance de l'analyse environnementale et avait demandé à ce que le dossier soit complété et soumis à un nouvel avis de la MRAe avant l'enquête publique. Le Grand

¹ en vigueur depuis 2004

² Voir le glossaire au début du rapport pour toutes les abréviations

Figeac n'a pas souhaité donner suite à cette demande et a saisi le tribunal administratif de Toulouse en mai 2022 pour la nomination d'un commissaire enquêteur.

Ainsi, les dates pour l'enquête publique du projet de révision du PLU ont été fixées du 14 novembre au 15 décembre 2022.

A noter que le Grand Figeac est en train de préparer son PLU intercommunal ; le projet de PLU modifié de Faycelles servira donc de base de réflexion pour son intégration dans le futur PLUi.

b. Nature et caractéristiques du projet soumis à enquête

Le Plan Local d'urbanisme définit les règles d'utilisation des sols à partir desquelles sont délivrées les autorisations d'urbanisme. Ces règles sont élaborées sur la base du PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans lequel les élus expriment leur projet politique et leur vision du territoire pour les 10 à 15 ans à venir. Le PADD est donc le document phare du PLU et ses principes découlent :

- du cadre légal,
- du diagnostic du territoire,
- des projets politiques.

Le PADD de Faycelles fixe les **objectifs** suivants à l'échéance de 2030 :

- accueillir de nouvelles populations : croissance démographique de 0,5 %, soit l'accueil de 78 nouveaux habitants et un besoin de 35 logements sur cette période,
- décliner la densité moyenne selon les prescriptions du SCoT, avec en moyenne des parcelles constructibles de 1700 m² ;
- limiter les surfaces constructibles (secteurs U) à moins de 10 ha.

Le PADD porte sur **4 axes principaux**, chaque axe étant décliné en 4 ou 5 objectifs :

- Axe 1 : Mettre en place les conditions d'un développement durable et maîtrisé, et faire du bourg un véritable pôle de vie
- Axe 2 : Assurer la préservation de l'environnement, des paysages et du cadre de vie
- Axe 3 : Conforter l'attractivité de Faycelles
- Axe 4 : Assurer une agriculture durable pour défendre la ruralité

c. Cadre juridique

La révision d'un PLU s'appuie sur divers textes réglementaires :

- Code de l'urbanisme :
 - o L153-19, L. 153-31 et suivants : procédure de révision et enquête publique
- Code de l'environnement :
 - o R. 123-1 et suivants : enquête publique et composition du dossier soumis à enquête

Avant d'être adopté définitivement par le conseil communautaire, le code de l'urbanisme stipule :

- que le projet de document d'urbanisme doit être soumis à enquête publique ;
- qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (art. L.153-21).

d. Concertation avec les habitants et information

L'objectif de la concertation est d'informer et d'associer les habitants tout au long de la procédure d'élaboration du PLU de leur territoire.

Dans sa délibération du 23 février 2016 prescrivant la révision du PLU, le conseil municipal a retenu les modalités suivantes pour la concertation :

- au moins trois réunions avec la population aux étapes majeures de la procédure (diagnostic, PADD, projet de PLU arrêté) ;
- la mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée ;
- publication des articles dans la presse et organisation d'une exposition en mairie

• Réunions et ateliers

Deux ateliers avec les agriculteurs (8 participants) et les professionnels du tourisme (nombre de participants non précisé) ont été organisés respectivement en novembre 2016 et juillet 2017, puis le diagnostic territorial et le projet de PADD ont été présentés à la population lors de 2 réunions en décembre 2017 (40 participants) et en juillet 2018 (20 participants). Enfin, le projet de PLU arrêté a été présenté le 8 novembre 2021, soit une année entière avant sa mise à l'enquête.

• Registre

Un registre a été mis à disposition à la mairie pour recevoir les remarques des habitants. Aucun avis n'a été recueilli par le biais de ce registre.

• Bulletins

Quatre articles dans le bulletin ont été publiés pour informer les habitants de l'avancée du PLU (2 en 2017, 1 en 2018 et 1 en 2021).

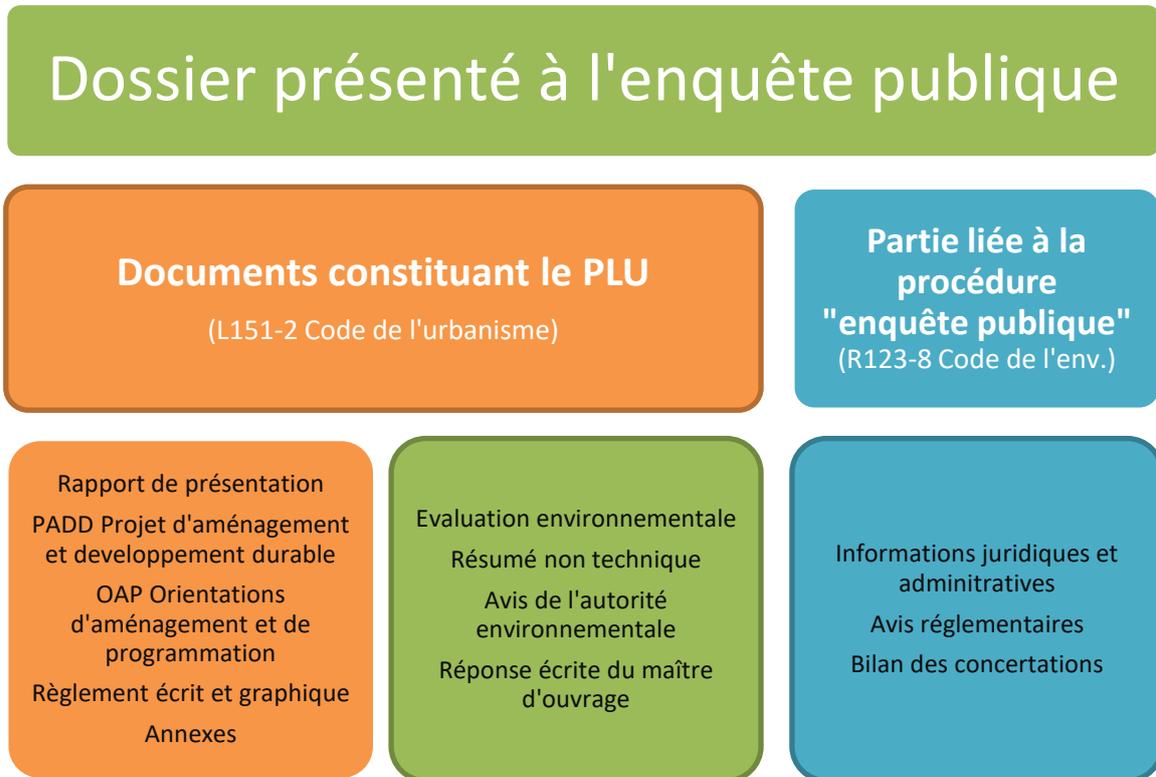
Commentaires du commissaire enquêteur :

Je constate qu'entre juillet 2018 et décembre 2021, date à laquelle le conseil communautaire a arrêté le projet de PLU, il n'y a eu aucune concertation supplémentaire, seulement un « flash-info » de la mairie en début 2021.

e. Composition et conformité du dossier soumis à enquête

Le dossier d'enquête publique se présente, dans une composition identique, sous forme papier et sous forme dématérialisée (registre électronique).

Selon la réglementation, le dossier soumis à enquête publique doit se composer des éléments suivants :



Afin de pouvoir s'y retrouver, sur ma demande, le dossier a été complété avant l'enquête avec une synthèse présentant le contenu global du PLU et les modalités de l'enquête publique.

i. Le dossier d'enquête publique▪ **Ce que dit le code de l'urbanisme :**

Article R 153-8 :

« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par le préfet. »

▪ **Ce que dit le code de l'environnement :**

Article R 123-8 :

« Le dossier comprend au moins :

- a) Si elle est requise : l'étude d'impact et son résumé non technique ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et la réponse écrite du maître d'ouvrage,
- b) La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au plan considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.
- c) Les avis émis sur le plan.
- d) Le bilan de la concertation préalable ou de toute autre procédure permettant au public de participer effectivement au processus de décision.

A noter qu'après demande d'examen au cas par cas, le projet de révision du PLU de Faycelles a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe du 8/7/2019.

▪ **Ce que comporte le dossier d'enquête publique**

Les informations sont réparties dans les différentes parties du dossier d'enquête :

Partie « Dossier administratif » :

Bilan de la concertation
Avis des Personnes Publiques Associées
Avis de la MRAe
Mémoire de réponse aux avis

Partie « Dossier technique »

- 1.1 Rapport de présentation-Diagnostic et Etat initial de l'environnement
- 1.2 Rapport de présentation-Justifications des choix retenus
- 1.3 Rapport de présentation-Evaluation environnementale – Résumé Non Technique

Commentaire du commissaire-enquêteur

En ce qui concerne la forme, je rejoins le constat de la MRAe qui considère que certaines parties sont manquantes ou insuffisamment développées. Le résumé non technique (tableau sur 5 pages) ne sert pas à grand-chose puisqu'il ne permet pas de localiser les enjeux et les mesures prévues par le PLU pour éviter les impacts, et je n'ai pas trouvé la mention des textes qui régissent l'enquête publique.

ii. Le dossier du PLU

▪ Ce que dit le code de l'urbanisme :

Article L 151-2 du Code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développements durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

Le contenu détaillé de chacune de ces parties est précisé aux articles R 151-1 et suivants.

▪ Ce que comporte le projet de PLU de Faycelles :

Les documents exigés sont présentés dans dossier technique du dossier d'enquête :

- 1 Rapport de présentation : pièces 1.1 / 1.2 et 1.3
- 2 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- 3 OAP
- 4 Règlement
 - 5.1 Règlement graphique plan format A0
 - 5.2 Règlement écrit
- 5 Annexes
 - 1 Servitudes d'utilité publique
 - 2 Eau potable et défense incendie
 - 3 Assainissement
 - 4 Ordures ménagères
 - 5 Taxe d'aménagement
 - 6 Arrêté termites

Commentaires du commissaire-enquêteur:

Les pièces mentionnées dans le code de l'urbanisme sont bien présentes dans le dossier soumis à enquête.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

a. Informations relatives à la désignation du commissaire-enquêteur

Le Tribunal Administratif de Toulouse m'a désignée comme commissaire-enquêteur par une décision du 18 mai 2022.

b. Préparation de l'enquête

i. Réunions préalables et entretiens avec le maître d'ouvrage

Afin de me permettre de prendre connaissance du contexte et des enjeux locaux, une réunion et des échanges en visio ont été organisés avec le service urbanisme du Grand Figeac et monsieur le Maire :

- 30/06/2022 : premiers échanges autour du projet par téléphone avec le service urbanisme du Grand Figeac
- 30/09/2022 : une réunion de présentation du projet PLU en mairie de Faycelles par le maire et par le service urbanisme ;
- octobre 2022 : échanges sur les modalités de l'enquête, le contenu de l'arrêté et de l'avis d'enquête.

ii. Communication de documents

Le code de l'environnement prévoit à l'article R123-14 que la Commission d'enquête peut demander au responsable du projet des documents supplémentaires utiles à la bonne information du public.

Dans le cas présent et en raison d'un résumé non technique peu compréhensible par le grand public, j'ai suggéré au Grand Figeac de constituer, avant le début de l'enquête, une synthèse reprenant les points principaux du projet soumis à l'enquête, ce qui a été accepté facilement, car également demandé par la MRAe.

J'ai également demandé une réponse plus fournie aux remarques de la MRAe, car le mémoire ne présentait qu'une seule page de réactions très succinctes aux 15 recommandations et demandes de compléments d'informations de l'autorité environnementale, mais le bureau d'études n'a pas souhaité y donner suite.

iii. Programmation des permanences

Afin de permettre une participation du public aussi large que possible, il a été décidé d'un commun accord :

- de programmer trois permanences, dont deux samedis,
- de proposer des plages horaires en dehors des heures d'ouverture habituelles de la mairie afin de s'adapter aux plages horaires des salariés.

iv. Choix des modalités de l'enquête : dossiers et registres papier / électronique

Le dossier d'enquête doit être disponible *via* internet et en version papier dans le lieu d'enquête :

- en ce qui concerne le dossier et le registre papier, ils ont été mis à disposition au siège de l'enquête à la mairie de Faycelles
- en ce qui concerne la version dématérialisée, le Grand Figeac dispose d'une section dédiée aux enquêtes publiques sur son internet, il n'a donc pas été nécessaire de faire appel à un prestataire extérieur pour la mise à disposition des fichiers du dossier.

v. Arrêté de mise à l'enquête

Conformément aux prescriptions de l'article R.123-9 du Code de l'environnement, l'arrêté fixant les modalités pratiques de mise à l'enquête publique a été rédigé en concertation entre le maître d'ouvrage et moi-même.

L'arrêté de mise à l'enquête a été signé le 18 octobre 2022 : il est donné en annexe.

vi. Complétude des dossiers mis à l'enquête

J'ai vérifié :

- la complétude du dossier d'enquête en version papier lors de chacune des permanences ;
- la complétude et la fonctionnalité des fichiers du dossier électronique au début et au cours de l'enquête.

c. Publicité / information du public

- Deux **publications** de l'avis d'enquête avant et au début de l'enquête dans deux journaux locaux :
 - La Dépêche du Midi (27/10 et 17/11)
 - La Vie Quercynoise (27/10 et 17/11)
- **Affichage** réglementaire A2 jaune devant la mairie →
- Informations sur le site internet de la communauté de communes

Sur recommandation de la MRAe et à ma demande, le dossier a été complété avant la mise à l'enquête par un **résumé non technique simplifié et pédagogique** permettant une meilleure compréhension des principaux points du projet de révision du PLU par le public. Cette synthèse a été distribuée par la mairie dans **toutes les boîtes aux lettres de la commune** afin d'informer la population au sujet de l'enquête publique.



Je constate que les divers moyens mis en œuvre ont permis une bonne information de la population sur les dates de l'enquête.

d. Démarches et évènements pendant l'enquête

L'accueil du public pendant l'enquête / les permanences

L'accueil s'est fait dans la salle du conseil de la mairie, largement assez grande pour accueillir le public dans de bonnes conditions. La zone d'attente attenante était un peu petite, mais suffisante car il n'y a pas eu d'afflux massif de la population pendant les permanences. Les quelques marches à franchir pour accéder à la salle auraient pu constituer une difficulté d'accès pour les personnes à mobilité réduite, mais le cas ne s'est pas présenté et tout le monde a pu être accueilli.

Demande de documents par le public

Il n'y a pas eu de demande de document par le public.

Demande de réunion publique, de prolongation de l'enquête, de visite des lieux

Il n'y a pas eu de demande de réunion publique ou de prolongation de l'enquête.

e. Démarches après la fin de l'enquête publique

Clôture du registre :

- Registre papier clôturé par mes soins le 15 décembre 2022.

Le procès-verbal de synthèse

- PV transmis au Grand Figeac en version informatique le 23 décembre,

Réponse du porteur de projet au PV de synthèse

- transmis par courrier électronique le 6 janvier 2023

Remise du rapport d'enquête et des conclusions

- transmis par courrier électronique le 13 janvier 2023
- présentation verbale du contenu du rapport et des conclusions en visio ce même jour.

3. Résultat de l'enquête

a. Participation

J'ai réalisé 3 permanences à Faycelles.

Il y a eu pas mal de monde lors du premier samedi, puis ensuite très peu de public.

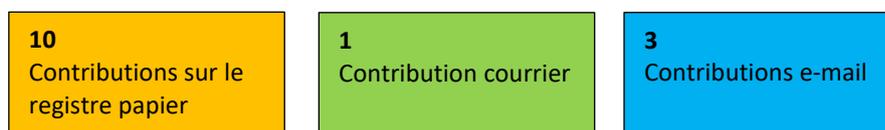
En tout, j'ai rencontré 18 personnes, quasiment tous des particuliers et reçu une demande pour de futurs agriculteurs.

Il n'y a pas eu d'incidents, tout s'est déroulé dans un bon climat.

Date	Jour	Visiteurs
19/11/2022	Samedi 9-12h	13
03/12/2022	Samedi 9-12h	1
20/10/2022	Jeudi 9-12h	4
Total		18

b. Les contributions à l'enquête publique

Tous modes de participation confondus, un total de **12 contributions** a été déposé :



Dans un même avis, les contributeurs se sont parfois exprimés sur plusieurs thèmes. **Le total des observations (17)** dépasse donc le nombre des contributions.

La répartition entre les thèmes abordés dans les contributions est la suivante :

Thème	Nombre de contributions
Modification de zonage	6 (dont 1 doublon)
Changement de destination	3
Demande de renseignement	4
Erreur matérielle	1
Règlement / énergies renouvelables	1
PADD / paysages	2
Total	17

Je retiens que :

- La majorité des avis a été déposée par des particuliers, deux demandes concernent des projets d'installations de futurs agriculteurs et il y a eu aussi une demande d'une entreprise(Céléwatt).
- Seulement trois contributions s'intéressent à la portée générale du PADD ou des thèmes d'intérêt général, ce que je trouve regrettable eu égard à la quantité de travail qu'a représentée la préparation de ce PLU pour la collectivité.

Je considère que cette enquête de 32 jours s'est déroulée dans de bonnes conditions, même si ce projet important pour la commune aurait mérité une participation bien plus importante du public.

4. Examen détaillé des observations

i. Méthode d'examen et identification des requêtes

Les contributions du public ainsi que mes commentaires et questions supplémentaires sont repartis selon les thèmes du PLU dans les paragraphes suivants.

Chaque **contribution** est identifiée par :

- une lettre permettant de rappeler sa provenance :
 - o R : registre papier
 - o C : courrier papier
 - o @ : e-mail
- un chiffre allant de 1 à 13
- une lettre si le même contributeur a déposé plusieurs requêtes.

Contribut°	Observat°	Nom	Prénom
R1	a et b	Despeyroux	Mme. et M.
R2		Roumiga	Jérôme, Patrick, David, Sébastien
R3		Mathieu	Hélène
R4	,	Doucet	Famille
R5		Prat	Alain
R6	a et b	Bataille	Mme
R7		Badoux-Pelissier	Jacqueline
C8 (courrier et mail)		Morin	Jean José
R9		Benhour	Bernard
@10		CéléWatt	entreprise
R11		Turnier	Mme. et M.
R12	a et b	Besse-Dayac ; Betille	Martine ; Gérard
@13		Pelissier	Serge

Les réponses du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a apporté des **réponses détaillées** aux questions posées par le public ou par moi-même. J'ai choisi de reproduire en intégralité ces réponses ci-après.

Code couleur

Pour chaque observation, j'ai procédé de la façon suivante :

- Examen et synthèse des observations recueillies : texte en noir et questions avec **titre en bleu** ;
- Réponse de la collectivité : identifié par un **titre en vert** ;
- Mon avis en tenant compte des réponses du responsable du projet : *texte en italique bleu et encadré.*

Nota :



Ce repère visuel est apposé en regard des commentaires qui donneront lieu soit à une réserve soit à une recommandation dans les conclusions.

b. Avis émis sur le projet avant l'enquête

i. Les avis des personnes publiques associées et personnes publiques consultées

Le projet de PLU arrêté a été soumis en 2021 à l'avis des divers PPA/PPC, dont six ont émis un avis qui a été joint dans le dossier d'enquête :

- DDT / Préfecture,
- Chambre d'agriculture,
- CDPENAF,
- ARS,
- UDAP (ABF),
- INAO.

En ce qui concerne les avis de ces personnes publiques consultées avant le début de l'enquête :

- l'INAO a émis un avis favorable sans observation ;
- les 5 autres ont émis un avis favorable avec observations : Chambre d'agriculture (4 pages d'observations), DDT 46 (4 pages d'analyse et 4 pages d'observations), CDPENAF (1 page), ARS (deux commentaires) et UDAP (1 demande de rectification).

Avec l'aide de son bureau d'études, le maître d'ouvrage a répondu dans un mémoire de réponse d'une vingtaine de pages :

- en détail aux observations de la DDT et de la Chambre d'agriculture,
- pas de réponse aux observations de l'ARS, de l'ABF (UDAP) et de la CDPNAF (mais certaines observations de la CDPNAF trouvent réponse dans le mémoire qui traite les remarques DDT/Chambre d'agriculture).

Questions du commissaire-enquêteur :

Pouvez-vous confirmer que le règlement écrit intégrera la phrase que l'ABF demande de rajouter au sujet des travaux et projets dans les espaces protégés ?

Réponse Grand Figeac :

Une telle mention ne peut être intégrée, dans ces termes, dans un règlement de document d'urbanisme.

La seule situation territoriale dans laquelle il est exclu de définir des dispositions opposables via un PLU, sont les secteurs réglementés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

On ne peut donc pas écrire "*le présent règlement ne vaut que hors des espaces protégés au titre du patrimoine ou de l'environnement*" dans un PLU.

Il n'est pas possible non plus de porter une mention qui renvoie à un processus d'instruction des autorisations d'urbanisme et un avis discrétionnaire ultérieur : il revient au document d'urbanisme d'édicter les règles, restrictions et conditions opposables aux futures constructions et aménagements. Dès lors la mention "*dans les espaces protégés, les projets seront étudiés en accord avec l'UDAP, conformément aux règles applicables au titre des codes du patrimoine et de l'environnement*" ne peut être reportée comme une règle dans le PLU.

En revanche, sera rajouté en en-tête du règlement (conditions générales d'application) ou en en-tête de zone, à titre de simple information que "*dans les espaces protégés au titre des codes du patrimoine (abords monuments historiques*) et de l'environnement (sites inscrits et classés*), les projets sont soumis à l'avis de l'ABF*" ; ainsi qu'une recommandation : « *dans ces espaces, les projets peuvent être étudiés en relation avec l'UDAP.* »

Questions du CE :

Pouvez-vous me préciser si le PLU va prendre en compte les remarques de l'ARS (santé / moustiques / ambroisie / bruit) ? Et si oui, de quelle manière ?

Réponse Grand Figeac :

Le PLU ne peut pas répondre à toutes les problématiques. Néanmoins, concernant les nuisances qui seraient liées à l'activité, le règlement prévoit que dans les zones urbaines les activités puissent être autorisées à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Questions du CE :

Le mémoire de réponse du Grand Figeac accepte la suppression de la zone 2AU, demandée par la Chambre d'agriculture ; mais d'après mes échanges avec Monsieur le Maire de Faycelles, la commune souhaiterait garder ce secteur très bien placé pour un développement futur de l'habitat (ou autre activité) au bourg, conformément à l'axe 1 du PADD. Est-ce que la suppression de cette zone 2AU est vraiment nécessaire ? Au-delà du respect des orientations du SCoT, il me semble que le zonage doit aussi être adapté au contexte réel sur chaque commune.

Réponse Grand Figeac :

Il est nécessaire d'être conforme aux prescriptions du SCoT et avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés dans le PADD, il est nécessaire de réduire la consommation en passant de 9,22 hectares à 6 hectares. La zone 2AU est une zone fermée à l'urbanisation dont l'ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Les parcelles 241 et 239 projetées initialement en zone 2AU représentent une superficie de 0,84 hectare qui compterait dans la consommation foncière sans être mobilisable de suite. Le plan Local d'urbanisme doit également être révisé lorsqu'est envisagée la réduction d'une zone N. La procédure serait donc la même.

Comme indiqué par les demandeurs³, il n'y a pas de projet dans l'immédiat, le classement de ces parcelles en zone urbanisable n'est donc pas prioritaire au regard des ambitions d'accueil de la population, de l'objectif de réduction de consommation d'espace.

En effet, les surfaces libres existantes au sein des zones U immédiatement desservies par les réseaux permettent à elles seules de satisfaire l'accueil de population projeté. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra être réinterrogée durant la phase d'étude du PLUi.

³ Cf. la demande R12a en page 29

ii. L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de PLU était soumis à évaluation environnementale « au cas par cas » et donc à avis de la MRAe. Celle-ci a formulé un nombre assez élevé de recommandations (15) et a conclu à l'insuffisance de l'analyse environnementale :

En l'état, l'évaluation environnementale ne joue pas son rôle car elle ne permet pas de mesurer l'impact des ouvertures à l'urbanisation sur l'environnement, ni de proposer les mesures visant l'absence d'impact plus particulièrement sur une espèce protégée, ou plus globalement, sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols.

Les compléments attendus sont substantiels, ce qui implique en toute logique, qu'une fois repris, et avant mise à l'enquête publique, le dossier soit de nouveau soumis à l'avis de la MRAe.

Avec l'aide de son bureau d'études, le maître d'ouvrage a apporté des réponses très sommaires à l'avis détaillé de la MRAe dans le mémoire mentionné ci-dessus, mais il n'a pas jugé utile de remettre une nouvelle version de l'évaluation environnementale à l'avis de la MRAe.

Questions du commissaire-enquêteur :

- Les réponses sont tellement sommaires qu'il est impossible de se rendre compte de leur pertinence ou non.
 - Par exemple, des cartes plus lisibles auraient été très utiles pour l'enquête publique (*ça ne sert à rien de les corriger / rajouter après – sauf si on considère que l'enquête ne sert pas à grand-chose...*).
 - Le bureau d'étude indique que le résumé non technique comporte des illustrations, mais ce n'est pas le cas.
 - Il aurait été intéressant de savoir comment le PLU va contribuer à la réalisation des objectifs du PCAET, mais le BE se borne à indiquer que le « texte sera à renforcer selon les données à disposition ».
 - ...
- La MRAe recommande (p.8) de « compléter les indicateurs environnementaux en les dotant d'une valeur initiale et d'objectifs chiffrés et de les insérer dans le mécanisme permettant de déclencher des mesures correctrices ». Le bureau d'étude a indiqué dans sa réponse que « les indicateurs de suivi seront complétés selon les données disponibles ». Depuis cette réponse fin septembre, avez-vous avancé sur ce point ? Pour la liste des indicateurs présentés aux pages 83 et 84 du tome 1.3 du rapport de présentation, pouvez-vous préciser leur valeur initiale et les éventuels objectifs ? En effet, en absence d'indicateurs de suivi renseignés qui permettraient :
 - de constater l'atteinte (ou non) des objectifs que la collectivité s'est fixés pour son PLU,
 - d'analyser l'évolution des divers paramètres à enjeux abordés par les 4 axes du PADD, comment allez-vous pouvoir réaliser le bilan des impacts positifs et négatifs du PLU ?
 A noter aussi que depuis la Loi Climat (août 2021), la fréquence de suivi des résultats du plan n'est plus de 9 ans mais de 6 ans.

Réponse Grand Figeac :

Concernant la prise en compte du PCAET, la traduction de la mise en œuvre de ses orientations dans le PLU seront décrites dans un tableau complétant le rapport de présentation 1.3 dans sa partie « articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes ». Ainsi, les orientations du PCAET seront rappelées ainsi que tous les axes stratégiques qui en déclinent. Pour chacun d'eux, lorsqu'elle existe, la traduction de leur mise en œuvre dans le PLU sera renseignée en indiquant par quel moyen, soit au travers du règlement en précisant la/les zone(s) concernée(s), l'article du règlement, soit par les outils comme l'OAP thématique ou les Emplacements réservés.

Concernant la recommandation de la MRAe consistant à compléter les indicateurs environnementaux en les dotant d'une valeur initiale et d'objectifs chiffrés, le tableau 7, intitulé « Proposition d'indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats d'application du plan » au II « Proposition d'indicateurs » du rapport de présentation 1.3 sera complété d'une colonne « ETAT INITIAL » où seront affichées les valeurs

correspondantes à chaque indicateur (ex. indicateur : volume d'eau consommé annuellement/Etat initial: 83882 m³). Une ligne quant à la consommation foncière sera rajoutée. Enfin, les fréquences de suivi des résultats seront mises à jour au regard de la loi climat, soit un maximum de 6 ans au lieu des 9 ans indiqués précédemment.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il est bien regrettable d'obtenir ces informations après l'enquête publique, alors qu'ils auraient dû figurer au moins dans le mémoire joint à l'enquête.

En particulier, la justification de la prise en compte réelle des objectifs du PCAET après avoir défini les règlements écrit et graphique me semble assez hasardeuse...

Je reste sceptique sur la capacité du bureau d'études de compléter l'évaluation environnementale de manière satisfaisante après l'enquête et avant l'approbation du projet de PLU. C'est réellement un point faible du projet de PLU dont l'importance ne peut être atténuée que par la perspective d'une meilleure prise en compte des éléments cités dans l'avis de la MRAe dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU intercommunal que le Grand Figeac prépare actuellement.



c. Démocratie participative

Comme déjà décrit au début du rapport, page 5, il y a eu une bonne dynamique initiale (en 2017/2018) pour faire participer la population aux phases d'élaboration du projet de PLU.

Mais entre juillet 2018 et décembre 2021, date à laquelle le conseil communautaire a arrêté le projet de PLU, il n'y a eu aucune concertation supplémentaire, seulement un « flash-info » de la mairie en début 2021.

Question du CE :

Que s'est-il passé entre 2018 et 2021, pourquoi le projet de PLU révisé n'a-t-il pas été arrêté plus rapidement une fois que le projet de PADD avait été présenté aux habitants ?

Réponse Grand Figeac :

/ (pas de réponse)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La participation initiale du public et des professionnels était positive. Dommage que la lenteur d'avancement du projet de PLU et des études associées ait ensuite freiné, voire arrêté cette bonne dynamique et que la collectivité ne souhaite pas s'expliquer sur les raisons de cette lenteur...

d. Documents du projet soumis à enquête

i. PADD

Le PADD reflète les choix que les élus font pour assurer un développement durable de leur territoire dans les années à venir. Il porte sur 4 axes principaux, chaque axe étant décliné en 2 à 4 objectifs, assortis d'un ensemble d'actions pour sa mise en œuvre.

Le programme prévu me semble adapté aux enjeux de la commune et proportionné, il se concentre sur l'essentiel. Les axes sont illustrés par des cartes de synthèse, ce qui facilite leur compréhension. Dommage alors que les indicateurs du rapport de présentation ne soient pas directement rattachés à ces objectifs et actions (cf. ma remarque plus haut).

Seulement 3 contributions du public abordent des thèmes d'ordre général et d'intérêt public en lien avec l'axe 2 du PADD, à savoir la préservation des paysages et du cadre de vie et les énergies renouvelables (R7, @10, @13).

Paysages, cadre de vie

Questions et commentaires du CE :

Le PADD stipule que « la préservation et la mise en valeur des paysages variés seront réalisées dans le respect de la charte paysagère du pays de Figeac, avec les orientations » listés dans le PADD. Mais les deux contributions R7 et @13 (voir ci-après) se plaignent de ce que pour les habitations nouvelles, « aucune harmonie esthétique n'a été préservée avec l'habitat déjà existant » et elles s'interrogent « sur l'intérêt de ce nouveau PLU qui arrive bien trop tardivement ». Quelles sont les mesures concrètes prévues par le PADD pour répondre à ces critiques ?

Réponse Grand Figeac :

Cf. réponse ci-après pour la contribution R7

Contribution
R7; Jacquelin Badoux- Pelissier

Résumé de la demande

Le PADD et le Porter-à-connaissances de 2016 prévoient de préserver les qualités environnementales et urbanistiques de Faycelles. Or, on voit prospérer surtout dans les "faux-bourgs" ou plus loin, des lotissements sans unité architecturale. L'impact visuel est désastreux, on a l'impression de constructions édifiées "au hasard", sans que l'environnement n'ait été une préoccupation.

Le résultat est navrant : les qualités paysagères de Faycelles sont anéanties à certains endroits, parfois au mépris des prescriptions figurant même dans le secteur ABF !

Alors à quoi sert un arsenal juridique s'il ne se concrétise pas au profit de tous ?

Je souhaite que Faycelles bénéficie à l'avenir d'une application rigoureuse des différents dispositifs (PLU/PLUi/secteur ABF) et que les parcelles agricoles puissent le rester pour l'intérêt de tous.

Question du CE :

Quelles mesures sont prévues dans le PADD / les règlements pour préserver la qualité paysagère de la commune ?

Réponse du Grand Figeac :

Un axe du PADD est d'assurer la préservation de l'environnement, des paysages et du cadre de vie (p. 14, 15 et 16 du 2. PADD). Cet axe se décline en plusieurs objectifs notamment ceux de préserver et mettre en valeur les paysages variés et préserver le patrimoine bâti. Ces objectifs sont ensuite traduits :

- Dans le règlement graphique, des espaces ont ainsi été classés en zone N entre des secteurs bâtis afin de préserver des coupures d'urbanisation. Aussi, des éléments de patrimoine bâti ou paysager ont été repérés aux titres des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
- Dans le règlement écrit, pour chaque zone le règlement se décline en 3 sections, plus spécifiquement la section 2 régit les caractéristiques, urbaine, architecturale environnementale et paysagère des projets, en prescrivant des règles d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur des constructions. L'ensemble de ces règles ont été écrites dans le but de préserver la qualité paysagère de la commune et sont opposables aux projets de constructions. L'ensemble des objectifs poursuivis par le PLU qui se déclinent en dispositions du règlement est exposé dans le 1.2 rapport de présentation-Justifications des choix.

Contribution
@13; Serge Pelissier

Résumé de la demande

On peut s'interroger sur l'intérêt de ce nouveau PLU qui arrive bien trop tardivement même s'il réglementera les objectifs du porter-à-connaissance de 2016 qui sont restés totalement ignorés et qui ont même stimulé la défiguration de la commune par crainte de leur future application.

Le nombre impressionnant de constructions nouvelles réalisées ces dernières années a transformé Faycelles en cité dortoir de Figeac et n'a pas permis l'intégration de ces nouvelles populations à la vie du village.

Est-il nécessaire qu'il y ait encore des zones à urbaniser, ce besoin répond-il à l'intérêt général ou à des intérêts particuliers ?

Aucune harmonie esthétique n'a été préservée avec l'habitat déjà existant. Pire, aucune harmonie esthétique n'a été respectée dans le cas de réalisations nouvelles de lotissement de fait comme, par exemple, le long du chemin du Mas de Sourbet où sept maisons ont été construites, quasi simultanément, avec la plus totale disparité concernant les styles, les couleurs de toit (même pour les constructions sur une même parcelle), les matériaux de toit (y compris un toit en tôle), les couleurs de crépis, les couleurs des huisseries...

Par ailleurs, en dépit de l'importance du secteur "ABF" (quel sera l'impact du secteur ABF dans le projet de PLU ?), on constate la présence, même à proximité immédiate du bourg, voire dans le bourg, de clôtures très hautes, maçonnées ou métalliques qui défigurent le village et ses abords.

Il est donc déterminant que des contrôles réguliers et efficaces soient mis en place lorsque le nouveau PLU sera approuvé afin que ses dispositions soient scrupuleusement respectées. A défaut, il deviendra un document juridique supplémentaire sans effet.

Question du CE :

Quelles mesures sont prévues dans le PADD / les règlements pour préserver la qualité paysagère de la commune ?

Quelles sont les mesures prévues pour éviter d'amplifier dans le futur la tendance de cité dortoir ?

Réponse du Grand Figeac :

Cf. réponse R7 ci-dessus d'une part.

D'autre part, concernant la tendance de cité dortoir décrite par le demandeur, le dernier axe du PADD : « Conforter l'attractivité de Faycelles », se décline en plusieurs objectifs à destination de la population :-

- Conforter les emplois de service à la population en incitant l'installation des professionnels de santé permettant le maintien à domicile des personnes âgées
- Maintenir l'activité du libre-service dans le bourg en lien avec les activités de restauration et d'hôtellerie
- Développer les activités associatives permettant d'attirer les consommateurs dans le village.

Ces objectifs traduisent un axe du projet politique de la commune qui ne trouve pas nécessairement une traduction règlementaire dans le PLU. Néanmoins, il est important de préciser que sauf à être sources de nuisances, les constructions liées à des activités ne sont pas interdites dans les zones U du PLU.

Energies renouvelables

Question du CE

La contribution @10 ainsi que la DDT demandent d'autoriser de petites installations photovoltaïques au sol en zones A et N, ce que la collectivité semble vouloir accepter. La MRAe recommande également de traduire plus concrètement le développement des énergies renouvelables. Dans ce cas, ne faudrait-il pas modifier la phrase (peu amitieuse) suivante de l'axe 2 du PADD : « *Permettre la production d'énergie renouvelable en autorisant les équipements solaires sur les constructions, publiques ou privées* » ?

Contribution
@10 ; CéléWatt

Résumé de la demande ;

Le projet de règlement prévoit à l'article N2 l'interdiction des centrales photovoltaïques au sol en zone naturelle.

Demande de laisser ouverte la possibilité d'y implanter de petits parcs PV < 1 MWc en cohérence avec les dispositions nationales. Ce seuil de 1 MWc correspond à celui retenu par les dispositions réglementaires pour exiger une évaluation environnementale systématique. Qui plus est, ce seuil est aussi une hypothèse en discussion dans le cadre du futur PLUi du Grand Figeac.

(voire le texte complet dans le mail de CéléWatt)

Question du CE :

La rédaction modifiée proposée dans le mémoire de réponse du bureau d'études (p.5) s'appuie sur l'ancien seuil de 250 kWc pour autoriser de petits équipements de production d'énergie. Ce seuil a été modifié par un décret du 1^{er} juillet 2022. Par ailleurs, le gouvernement a engagé une procédure accélérée pour l'adoption du projet de loi relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. Dans ce contexte, je suggère de revoir la rédaction proposée dans le mémoire pour tenir compte de la proposition de CéléWatt.

Réponse du Grand Figeac :

Une politique globale de développement des énergies renouvelables est en cours de définition à l'échelle de la Communauté de communes dans le cadre de l'élaboration du PLUi, conformément aux objectifs fixés par la fiche-action 3.3.2 du PCAET du Grand Figeac (« Intégrer les objectifs du PCAET dans le PLUi »).

En attendant la définition de cette stratégie globale et d'envergure, le PLU de Faycelles encourage la production d'énergies renouvelables à son échelle

Les centrales photovoltaïques au sol étaient en effet interdites en zone A et N du PLU

La collectivité souhaite tenir compte de cette demande dans le cadre de l'élaboration du PLU. Néanmoins, les centrales photovoltaïques au sol seront autorisées en zone A et N strictes, à condition que leur puissance n'excède pas 300 kWc seuil en dessous duquel les projets de centrale photovoltaïque au sol ne sont pas soumis à évaluation environnementale et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel

elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et à la biodiversité du site.

Le décret n°2022-970 du 1er juillet 2022 portant sur les critères d'éligibilité à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et aux installations de combustion moyenne est venu modifier la rubrique 30 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement. Les installations d'une puissance égale ou inférieure à 300 kWc sont désormais dispensées d'évaluation environnementale.

Ces installations ne seront pas rendues possibles dans les secteurs Ap et Ntvb. En zone N, les identifications au L151-23 du Code de l'urbanisme et le classement en Espaces Boisés Classés permettent de protéger les secteurs présentant les enjeux environnementaux les plus importants.

Le PADD ne sera pas modifié, l'ouverture aux installations photovoltaïques au sol mesurées telle que définie ci-dessus va dans le sens de la préservation de l'utilisation des ressources naturelles dans un objectif de développement durable, objectif du deuxième axe du PADD : « Assurer la préservation de l'environnement, des paysages et du cadre de vie ».

Ces installations ne seront pas rendues possibles dans les secteurs Ap et Ntvb. En zone N, les identifications au L151-23 du Code de l'urbanisme et le classement en Espaces Boisés Classés permettent de protéger les secteurs présentant les enjeux environnementaux les plus importants.

Commentaire du commissaire-enquêteur

En attendant la définition de la politique globale de développement des énergies renouvelables de la collectivité, et sa traduction dans le futur PLUi, la réponse proposée me semble satisfaisante.

ii. Diagnostic et évaluation environnementale

Le rapport de présentation comporte un diagnostic territorial et une analyse environnementale certes intéressants, mais que la MRAe qualifie comme « *succinct et général, ne permettant pas d'évaluer les enjeux spécifiques de la commune* ». Sans rentrer dans le détail, je rejoins globalement les critiques de la MRAe sur cette évaluation environnementale.

Questions et commentaires du CE :

Les lacunes du dossier et les précisions et compléments à apporter nécessitent à mon sens une mise à jour complète du rapport de présentation avec son évaluation environnementale. Cela a d'ailleurs été demandé par la MRAe. Je comprends que la démarche pour préparer ce PLU a déjà été très longue, **mais je souhaiterais savoir pourquoi les élus ont décidé d'ignorer cette demande de la MRAe ? Cela aurait permis de sécuriser le PLU d'un point de vue juridique et de mieux argumenter les divers choix.**

Réponse du Grand Figeac

Le dossier sera bien complété avant son approbation. Dans l'attente du PLUi, le PLU tel que projeté est plus vertueux que le PLU en cours d'application, il permet a minima, de réduire la consommation d'espace et de préserver des coupures d'urbanisation garantissant la mise en valeur de continuités écologiques.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Même si le projet de PLU est « plus vertueux que le PLU actuel », il l'aurait été d'autant plus si les recommandations de la MRAe avaient été prises en compte...

Comme déjà indiqué plus haut, je recommande de prendre en compte l'ensemble des préconisations de l'avis de l'Autorité environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU intercommunal que le Grand Figeac prépare actuellement, afin d'améliorer la prise en compte et la protection des sensibilités environnementales.

**iii. OAP**

Le projet de PLU prévoit une seule orientation d'aménagement et de programmation, pour la sécurisation de la RD21 sur une portion d'accès au bourg.

Ce projet me semble adapté aux besoins de la commune et n'a pas fait l'objet de requêtes lors de l'enquête.

Il aurait peut-être été judicieux de prévoir des OAP pour les grands secteurs UB à l'entrée ouest du bourg / Mas de Sourbet et dans divers hameaux afin de s'assurer du respect des prescriptions de densification du SCoT et de la taille des parcelles constructibles (1700 m²).

Commentaire du commissaire-enquêteur

Si cette mesure ne peut plus être mise en œuvre pour le présent PLU après l'enquête publique, je recommande de l'envisager dans le cadre de la préparation du futur PLUi du Grand Figeac.

**iv. Règlement écrit et demandes associées****Questions et commentaires du CE :**

A plusieurs reprises, le règlement stipule que « seule la plantation d'une végétation mixte composée d'essences locales pourra faire effet de masque » et mentionne des « haies vives d'essences locales ». Par ailleurs, le PADD mentionne la Charte paysagère de Figeac. Mais il n'y a pas de liste annexée au règlement qui permettrait au public de connaître les espèces adaptées. Sachant qu'une grande partie de la commune est incluse dans le périmètre du site inscrit, ne serait-il pas possible d'intégrer en annexe du règlement une liste des essences à privilégier, adaptées au territoire communal et aux conditions climatiques de plus en plus rudes ?

Réponse du Grand Figeac

Une mention pourra renvoyer vers la fiche du CAUE intitulée : « Végétal et paysage : Limargue ⁴ », disponible sur le site internet « les-caue-occitanie.fr ».

⁴ <https://www.les-caue-occitanie.fr/fiche-pratique/vegetal-et-paysage-limargue>

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
R6b ; Mme. et M. Bataille	Mas de Vinance	ZA 4 / 199

Résumé de la demande

Le règlement écrit (page 72) interdit les exploitations agricoles en zone N.

Les demandeurs souhaitent savoir si leurs enfants pourront quand même y exercer une **activité agri-touristique / agricole**, sachant que le siège de l'exploitation se trouve déjà à 1 km.

Réponse du Grand Figeac :

Le II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose que dans : "dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.". Cependant, une structure d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole, de type gîte rural ou chambres d'hôtes, n'est pas considérée comme nécessaire à une exploitation agricole et ne peut donc bénéficier à ce titre de l'exception au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles ou naturelles.

Ainsi :

- s'il s'agit de constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes que recouvre la sous destination visée à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme, elles ne pourront être autorisées que dans les zones A du PLU ;
- concernant des constructions destinées à une activité d'accueil touristique, même si cette activité est exercée dans le prolongement de l'activité agricole, elles ne pourront être autorisées ni en zone A, ni en zone N du PLU.

Commentaire du commissaire-enquêteur

N'étant pas suffisamment familière avec la réglementation, je prends acte de la réponse du Grand Figeac, mais il me semble que le code rural et de la pêche maritime permet d'autoriser un accueil touristique à la ferme dans certaines limites.

v. Règlement graphique / zonages et demandes associées

Je trouve le document graphique assez bien compréhensible, à l'exception des numéros des parcelles qui sont quasiment illisibles.

Questions et commentaires :

Comme plusieurs PPA et la MRAe, je regrette qu'il manque une traduction graphique et une protection des éléments sensibles de la trame verte et bleue, comme par exemple la protection des ZNIEFFs. Votre mémoire de réponse indique que les règlements seront revus pour le zonage Ntvb et N, mais il aurait été intéressant de connaître la localisation exacte de ces zones Ntvb (ou Ap). Si le bureau d'étude a déjà travaillé sur ce point, pourriez-vous me transmettre la nouvelle version du règlement graphique faisant apparaître ces secteurs ?

Réponse du Grand Figeac :

Concernant ce point nous n'avons pas obtenu d'éléments complémentaires du Bureau d'Etude.

Commentaire du commissaire-enquêteur

L'absence de réponses et de réactivité de la part du BE est vraiment regrettable. Etant donné que la collectivité n'a pas jugé utile d'effectuer une mise à jour de l'évaluation environnementale avant l'enquête publique, je m'interroge sur sa capacité de le faire après l'enquête publique et d'intégrer dans le règlement graphique un zonage adapté Ntvb ou Ap pour mieux protéger la trame verte et bleue.

**Demandes de modification de zonage**

Selon le rapport de présentation, les surfaces des zones urbaines et à urbaniser représentent 89,4 ha, soit environ 6 % du territoire communal (contre 12% pour le PLU actuel), le reste étant réparti entre les zones agricoles (36%) et les zones naturelles qui peuvent aussi être cultivées (58 %).

Etant donné que les zones urbaines ou à urbaniser ont été réduites de façon significative par rapport au PLU actuel, il est assez étonnant de constater que finalement seulement 4 requêtes ont été déposées au cours de l'enquête en lien avec une demande d'intégrer ou de garder des parcelles dans les zones U : requêtes n° R2, R3, C8, R9.

Les demandes déposées sur ce thème sont les suivantes :

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
R2, Jérôme, Patrick, David, Sébastien Roumiga	Lavallade - Le Puech	ZI 227, 228, 229, 230, 231, 260

Résumé de la demande ;

Les demandeurs ont hérité des terrains déjà bornés en vue d'y réaliser un lotissement, en continuité avec le hameau existant. Ils avaient accepté que la commune installe un ouvrage de brise-charge du château d'eau sur leurs parcelles et ils sont surpris de constater que le projet de PLU classe ce secteur en zone N.

Vu l'exposition plein sud, très favorable d'un point de vue bioclimatique pour des logements, les demandeurs ont aussi été contactés par des porteurs de projet photovoltaïque. Il leur semble qu'il faudrait mieux y construire des maisons qui respecteront les règles paysagères en site inscrit que d'y réaliser un parc PV (ces installations seront prochainement considérées comme équipement d'intérêt public majeur dans le cadre de l'évolution réglementaire en cours).

Question du CE :

Pourquoi ces terrains déjà prévus pour l'accueil d'un lotissement seront exclus de la zone constructible du PLU révisé ? Est-il possible de les réintégrer en zone AU ?

Réponse du Grand Figeac :

La collectivité a pour objectif de mettre en place les conditions d'un développement durable et maîtrisé, et faire du bourg un véritable pôle de vie (objectif 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable p.8), ce qui passe par une maîtrise de l'urbanisation et l'encadrement de l'évolution démographique. Cet objectif de croissance doit également être compatible avec les objectifs définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Figeac mais également avec les règles énoncées à l'échelle nationale ; lesquelles demandent de réduire la consommation d'espace et de favoriser la densification du tissu urbain.

La collectivité a défini son projet de territoire, notamment en termes de répartition des logements produits (à partir de l'existant / logements neufs en densification / logements neufs en extension). Le bourg a été défini comme le lieu prioritaire de développement, en effet, la majeure partie du développement sera réalisée dans le village ou en continuité immédiate, sur les secteurs desservis et accessibles. L'urbanisation des hameaux dont celui de Lavallade se limite à l'optimisation du foncier encore disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (dents creuses ou divisions foncières).

Aussi, le projet de PLU y favorise, autant que possible, la densification, ainsi, peu de secteurs en extension de l'urbanisation ont été retenus pour plusieurs raisons : limiter la consommation de l'espace, être compatible avec les prescriptions du SCoT en termes de production de logements. Il s'agit également de limiter autant que possible l'extension de l'enveloppe urbaine et la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Les parcelles ZI 227, 228, 229, 230, 231, 260 sont situées en extension de l'urbanisation existante. La collectivité ne peut donc pas donner une réponse favorable à cette demande.

Enfin, il est également important de rajouter que l'implantation avec justesse du hameau de Lavalade à la rupture de pente confère au site une qualité paysagère remarquable. Le classement des parcelles mentionnées en zone à urbanisée, en rupture des logiques d'implantation préexistantes, porterait une atteinte inacceptable aux grands paysages, car ce site est en co-visibilité de nombreux points de vue.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Avis conforme car j'ai pu me rendre compte sur le terrain de l'impact paysager qu'engendrerait l'aménagement de ce secteur visible en vue lointaine.

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
R3 ; Hélène Mathieu	La Cassagnolle	A 1018 / 1020

Résumé de la demande ;

Le projet de PLU classe ma parcelle 1020 en UB, mais pas la parcelle 1018. Cette parcelle 1020 lui semble trop petite pour pouvoir y réaliser une maison. Elle souhaiterait qu'une partie de la parcelle 1018 soit intégrée dans la zone UB pour une emprise globale constructible d'environ 2000 m².

Question du CE :

Est-il possible d'agrandir légèrement la zone UB à cet endroit pour atteindre la surface préconisée par le SCOT, soit 1750 m² pour un lot ?

Réponse du Grand Figeac

La surface de 1750 m² est une densité moyenne de logement à l'hectare minimale à atteindre, qui n'exclut donc pas la possibilité de construire sur des parcelles plus petites. La parcelle 1020 d'une superficie de 658 m² n'est donc pas trop petite. Aussi, le règlement de la zone UB oppose que "Toute construction nouvelle, à l'exclusion des annexes d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² doit être implantée : avec un retrait compris entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue, ou dans le prolongement de la façade d'une construction avoisinante. »

Ainsi la construction d'une maison au plus près de la voie communale n°353 est possible et permettrait en plus de conserver une bonne exposition (sud-ouest) et un grand terrain d'agrément classé en zone Naturelle (parcelle 1018).

Commentaire du commissaire-enquêteur

Avis conforme

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
C8 (courrier et mail) ; Jean-José Morin	La Croix blanche	ZI 192

Résumé de la demande :

Lors de l'achat de la parcelle 192, le demandeur a obtenu un CU pour y construire une maison avec annexe. Il ne comprend pas pourquoi cette parcelle n'est plus constructible dans le projet de PLU révisé alors qu'elle s'intègre en continuité du village dans un contexte déjà urbanisé. Il demande à requalifier ce terrain et à l'intégrer dans la zone UB.

Question du CE :

Le CU a été accordé le 18/02/2022, soit 2 mois après l'arrêt du projet de PLU modifié (14/12/2021).

Pourquoi ?

Si le CU mentionne bien en page 2 que "toutes demandes d'autorisation concernant des constructions... susceptibles de compromettre ... l'exécution du futur plan pourront éventuellement faire l'objet d'une décision de sursis à statuer", n'aurait-il pas été plus honnête de refuser le CU en attendant l'enquête publique du PLU ? Maintenant que la commune a déjà accordé le CU, est-il possible de laisser au moins une partie de la parcelle 192 dans la zone constructible ? (

Réponse du Grand Figeac

Le CU est instruit en s'appuyant sur les règles du PLU en vigueur, ainsi il ne pouvait qu'indiquer que le projet de construction d'une maison et ses annexes était réalisable au regard des règles de la zone UB du PLU applicable au 18/02/2022

Un permis de construire pour la construction d'une maison individuelle a été accordé 30/08/2022. Celui-ci a une validité de 3 ans. L'approbation de la révision du PLU ne remettra pas en cause cette autorisation dans cette période.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte.

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
R9; Bernard Bonheure	Route de Ferrière	ZC 9

Résumé de la demande ;

Demande de classer sa parcelle dans la zone UB car il y a des bâtiments partout dans les environs et M. Benhour indique qu'il y a déjà des personnes intéressées pour y construire une maison.

Réponse du Grand Figeac :

Selon l'art. L111.3 du Code rural, un principe de réciprocité, générant des périmètres de protection (régis par le règlement sanitaire départemental ou relevant de la législation des installations classées), s'instaure entre bâtiments d'élevage et constructions de tiers : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. ». le PLU tient compte de l'existence de l'activité et des périmètres de réciprocité générés par les bâtiments d'élevage. La présence sur la parcelle ZI 8 de bâtiments agricoles ne permet pas d'inscrire la parcelle ZC 9 en zone urbaine du PLU.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Avis conforme

Demandes d'information sur le zonage

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
R11, Mme. et M. Turnier	Mas du Noyer	ZE 16, 17, 138

Résumé de la demande d'information :

Consultation du règlement graphique pour connaître le classement de leurs parcelles.

Question du CE :

Le projet classe le secteur en UB, les parcelles sont donc constructibles.
Pouvez-vous confirmer que ce classement sera maintenu ?

Réponse du Grand Figeac

Ces parcelles sont projetées en zone UB du futur PLU. Il n'est pas prévu de revenir dessus.

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
R12a, Martine Besse-Dayac, Gérard Betille	La Croix blanche	ZI 239 et 241 (ancienne 210)

Résumé de la demande d'information:

Consultation du règlement graphique pour se renseigner sur la constructibilité des terrains appartenant à la famille : pas de projet dans l'immédiat pour ce terrain, mais vente dans le futur pour un projet juste à côté du cœur du village.

Question du CE :

Après le départ des requérants, M. le Maire m'a fait remarquer que suite à la demande de la chambre d'agriculture dans son avis, le Gand Figeac a proposé dans le mémoire de réponse aux PPA **de retirer cette zone 2AU pour réduire les surfaces constructibles à hauteur des objectifs du SCOT.**

Réponse du Grand Figeac

En effet, suite à l'avis des PPA et afin d'être conforme aux prescriptions du SCOT et avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés dans le PADD, il est nécessaire de réduire la consommation en passant de 9,22 hectares à 6 hectares. La zone 2AU (voir à préciser capacité des réseaux) est une zone fermée à l'urbanisation dont l'ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Les parcelles 241 et 239 projetées initialement en zone 2AU représentent une superficie de 0,84 hectare qui compterait dans la consommation foncière sans être mobilisable de suite. Le plan local d'urbanisme doit également être révisé lorsqu'est envisagée la réduction d'une zone N. La procédure sera donc la même. Comme il est indiqué il n'y a pas de projet dans l'immédiat, le classement de ces parcelles en zone urbanisable n'est donc pas prioritaire au regard des ambitions d'accueil de la population, de réductions de consommation et des surfaces. En effet, les surfaces libres existantes au sein des zones U immédiatement desservies par les réseaux permettent à elles seules de satisfaire l'accueil de population projeté.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte.

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
R12a, Martine Besse-Dayac, Gérard Betille	Mas de Sourbet	ZO 117

Résumé de la demande d'information:

Projet d'y construire la maison d'un membre de la famille.

Question du CE :

Le projet classe une partie de la parcelle en UB, cette partie est donc constructible et suffisamment grande pour accueillir une maison. Pouvez-vous confirmer que ce classement sera maintenu .

Réponse du Grand Figeac

Cette parcelle est projetée en zone UB du futur PLU. Il n'est pas prévu de revenir dessus. Même, il est important de préciser qu'au vu de sa grande surface, la parcelle devrait accueillir 3, 4 maisons minimum.

Demande d'information CU

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
R1a, Mme. et M. Despeyroux	La Cassagnolle	OA22 et 26

Résumé de la demande d'information:

Les demandeurs souhaitent déposer une nouvelle demande de CU opérationnel pour les 2 parcelles, car une première demande (déposée en 12/2021) a été refusée (en 07/2022) pour le motif d'absence de réseaux publics. Or la ligne électrique arrive à 30 m (elle dessert la parcelle 970). Par ailleurs, les parcelles voisines A27, 73 et 67, situées juste à côté des leurs, ont obtenu un CU courant 2021. Ils ne comprennent pas pourquoi le CU pour leurs parcelles a été refusé. Agriculteurs installés sur la commune depuis 1993, les demandeurs souhaitent construire leur maison à proximité des bâtiments de l'exploitation, située à moins de 100 m (parcelle A61). Ils ont fait les démarches auprès des concessionnaires des réseaux.

Question du CE :

Le site internet Service-public indique ceci : "L'absence de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction (2 mois) vaut délivrance d'un certificat tacite. Toutefois, le certificat d'urbanisme est un acte d'information et il est impossible de donner tacitement une information. Aussi, ce certificat tacite garantit uniquement que, pendant les 18 mois de sa validité, les règles d'urbanisme applicables au terrain visé ne pourront pas être remis en cause."

Question 1 : Etant donné que la réponse à la demande de CU a été délivrée après 7 mois d'instruction et qu'aucun sursis à statuer n'y est mentionné, peut-on considérer que les demandeurs disposent déjà d'un CU tacite ?

Question 2 : Si les demandeurs obtiennent avec leur nouvelle demande un CU opérationnel avant l'approbation du projet de PLU révisé, est-ce que les règles d'urbanisme actuelles de la zone UCe s'appliqueront toujours ou est-ce que ce nouveau CU deviendra caduque ?

Réponse du Grand Figeac

Question 1 : Conformément aux dispositions de l'article R.410-18 du code de l'urbanisme, il est précisé que "le délai de dix-huit mois [...] de validité du certificat d'urbanisme] court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu [...] (soit 2 mois après le dépôt de la demande), nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès" .

Pour un certificat d'urbanisme, à la différence d'une demande d'autorisation d'urbanisme, l'absence de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction, ne vaut pas accord, il donne simplement une information.

N'étant pas une autorisation d'urbanisme il ne peut y être opposé de sursis à statuer. L'information d'un possible sursis à statuer en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme est indiquée dans le certificat d'urbanisme dès lors que le débat sur les orientations du PADD à eu lieu. Toutefois, l'absence de cette information n'empêcherait pas de sursoir à statuer à toutes demandes d'autorisations concernant des constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Concernant le cas d'espèce le CU 046 100 21 F 0011 pour la construction d'une maison d'habitation sur les parcelles A 22 et A 26 a été déposé le 06/12/2021. Bien que la réponse ai été rendue le 07/07/2022, la demande de certificat est instruite selon les règles en vigueur à la date de la décision tacite du CU, à savoir le 06/02/2022. Les informations contenues dans ce certificat d'urbanisme sont donc valables jusqu'au 06/08/2023.

En cas de demande d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, PD), au-delà du fait que le terrain n'est pas desservi en électricité comme le mentionne le certificat d'urbanisme suscité, le terrain étant situé en zone N du futur plan, il pourra être opposé un sursis à statuer.

Question 2 : Un nouveau CU obtenu avant l'approbation du projet de PLU révisé, maintiendrait l'application des règles d'urbanisme du PLU actuel donc de la zone UCe pendant 18 mois à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme exprès ou d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu.

Néanmoins, il est important de rappeler que la jurisprudence du Conseil d'Etat (18 décembre 2017, M. et Mme Danglot, n°380438, Aux Tables) démontre que le bien fondé d'un sursis à statuer à la date de délivrance du certificat d'urbanisme est de nature à faire échec à la cristallisation des règles d'urbanisme opérée par ce dernier. Ainsi, nonobstant la validité du certificat, un refus de permis de construire pourra être justifié en se fondant sur les dispositions du plan local d'urbanisme nouvellement approuvé.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte

Erreur matérielle

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
R1a, Mme. et M. Despeyroux	La Cassagnolle	OA26

Résumé de la demande d'information:

Le lavoir n° 38 ne se trouve pas sur notre parcelle 26.

Réponse du Grand Figeac

Le lavoir se situe sur la parcelle A 72 appartenant à la section de Lacassagnolle et le calvaire sur le domaine public à l'intersection des parcelles A 72 ET A 67.

vi. Emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) sont des terrains réservés pour des équipements et ouvrages publics ou d'intérêt général, pour l'élargissement ou la création de voies publiques.

Le projet de PLU identifie 9 emplacements réservés.

Il n'y a pas eu de demandes à ce sujet.

vii. Bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Le rapport de présentation et le règlement graphique identifient 8 bâtiments agricoles de qualité pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Dans le cadre de l'enquête, plusieurs demandes ont été déposées à ce sujet : R4, R5, R6.

Lors de ma visite de la commune, j'ai pu me rendre compte que de nombreuses granges à Faycelles ont déjà été rénovées ou sont en cours de rénovation. C'est une tendance très positive puisque ces rénovations permettent de remettre en état le patrimoine bâti local.

Les demandes déposées sur ce thème sont les suivantes :

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
R4 ; Famille Doucet	Le Batut	ZO 135

Résumé de la demande ;

Le projet de PLU prévoit une zone UB au droit de la parcelle 135, mais les PPA ont demandé le retrait du secteur de la zone UB. Si c'est le cas, le demandeur souhaite qu'un triangle rouge pour changement de destination soit placé sur la grange en pierre afin de pouvoir réaliser un changement de destination.

Réponse du Grand Figeac :

Demande acceptée.

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
R5 ; Alain Prat	Cap Blanc	ZB 131

Résumé de la demande ;

Le demandeur va arrêter son exploitation agricole fin 2022. Le projet de PLU classe les terrains avec les bâtiments en zone A.

Serait-il possible d'identifier les 4 granges en pierre avec un triangle rouge pour changement de destination ? Il n'y aura plus d'activité agricole à partir de 2023.

Réponse du Grand Figeac :

Oui possible mais à limiter aux bâtiments patrimoniaux (traditionnels en pierre) et en fonction de la capacité des réseaux.

Contribution	Lieu-dit	Parcelle(s)
R6a ; Mme. Bataille	Mas de Vinance	ZA 4 / 199

Résumé de la demande ;

Les enfants des demandeurs souhaitent s'installer comme agriculteurs, après leurs études. Ils ont acheté 2 maisons et 2 granges dans cet objectif. Le PLU permet le changement de destination de l'une des granges, serait-il possible d'indiquer aussi un triangle rouge sur la seconde grange pour que les 2 enfants puissent s'y installer ?

Réponse du Grand Figeac :

Au regard de la présence des réseaux vérifiée par Monsieur le Maire, la demande est acceptée.

Fin du rapport d'enquête

15/01/2023, Sabine Nascinguerra

