

DEPARTEMENT DU LOT

Commune d'ALBIAC

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE CARTE COMMUNALE

Rapport du commissaire-enquêteur

CHAPITRE I : GENERALITES

1.1 :Objet de l'enquête

L'urbanisme sur la commune d'ALBIAC est régi par le Règlement National d'Urbanisme. Le Conseil Municipal a décidé le 17 mai 2014 de mettre en place une Carte Communale sur le territoire de la commune, dans le but d'élaborer un document organisant le développement et l'urbanisation du territoire communal, définissant son aménagement, sa protection et sa mise en valeur.

Cette carte communale permettra d'intégrer les projets communaux, de réorienter les zones constructibles dans la périphérie immédiate du bourg, de créer une réserve foncière, et de protéger les zones agricoles.

1.2 : Cadre juridique de l'enquête

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 Mai 2014, la commune d'ALBIAC a décidé de demander l'étude d'une carte communale sur son territoire. Au 1^{er} janvier 2017, la compétence Urbanisme de la commune a été transférée à la Communauté de Communes du GRAND FIGEAC, à laquelle la commune d'ALBIAC a adhéré au 01 janvier 2016.

C'est cette entité qui en séance du 6 avril 2017 a décidé d'achever la procédure d'élaboration de la Carte Communale d'ALBIAC, en conformité avec les articles L.121-1 et suivants, L.153-9 et suivants et L.163.3 du code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la commune d'ALBIAC est couverte par le périmètre du SCOT du Pays de FIGEAC. A ce titre, l'élaboration de la carte communale d'ALBIAC ne doit pas faire obstacle à l'application des dispositions du S.C.O.T.

1.3 : Chronologie des évènements :

- 27 Mai 2014 : Délibération du Conseil Municipal d'ALBIAC décidant de la mise à l'étude de la carte communale
- 12 Décembre 2014 : Première réunion relative à l'élaboration de la carte communale (lancement de l'élaboration de la carte communale).
- 29 Mai 2015 : Deuxième réunion (Paysage naturel, environnement et agriculture)
- 17 Juillet 2015 : Troisième réunion (Le projet communal dans le bourg, les hameaux d'Arcoutel et Pech Glandières)
- 08 Février 2016 : Arrêté préfectoral portant création d'une zone d'aménagement différé sur le territoire de la commune
- Février 2016 : Réunion publique en présence de M le Sous Prefet de FIGEAC et de tous les agriculteurs, a fins d'explication de la création de la Z.A.D. et de l'étude relative à la carte communale
- 10 Février 2017 : Quatrième réunion (présentation du projet communal et du projet de zonage)

- 02 Mars 2017 : Délibération du conseil municipal d'ALBIAC donnant son accord pour que la communauté de communes du GRAND FIGEAC achève la procédure d'élaboration de la carte communale.
- 6 Avril 2017 : Délibération du conseil Communautaire du GRAND FIGEAC décidant d'achever la carte communale d'ALBIAC.
- 01 septembre 2017 : Décision du Tribunal Administratif de TOULOUSE nommant le commissaire enquêteur
- 12 Septembre 2017 : Arrêté municipal de la commune d'ALBIAC fixant les modalités de l'Enquête Publique

CHAPITRE II : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1 : Désignation du Commissaire-Enquêteur

Par arrêté en date du 01 Septembre 2017, M le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE m'a désigné comme Commissaire-Enquêteur pour conduire l'enquête.

II.2 : Publicité de l'enquête :

En conformité avec l'arrêté prescrivant l'enquête publique, un avis au public a été publié dans deux journaux habilités à recevoir des annonces officielles :

- La Dépêche du Midi les 14 Septembre et 03 Octobre 2017
- La Vie Quercynoise la semaine du 14 au 20 Septembre 2017 et semaine du 02 au 08 Octobre 2017

Une réunion publique d'information a eu lieu pendant l'étude en février 2016, à laquelle assistaient tous les agriculteurs de la commune autour de M le Sous Préfet de FIGEAC.

Par ailleurs la commune a informé la population de ses démarches dans son journal semestriel « l'Echo d'Albiac » dans ses numéros semestriels de décembre 2016 et Juillet 2017.

Enfin, un affichage annonçant l'enquête publique ainsi que les dates des permanences a été apposé en mairie (sur tableau d'affichage municipal) aux dimensions et couleurs règlementaires.

II.3 : Modalités de l'enquête :

En conformité avec l'arrêté prescrivant l'enquête publique, celle-ci s'est déroulée du 02 au 31 Octobre 2017.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public ainsi qu'un registre préalablement paraphé par mes soins.

J'ai rencontré Mme La Maire de ALBIAC et Mme CRESSON, représentant la communauté de communes du GRANBD FIGEAC avant l'ouverture de l'enquête afin de prendre connaissance du dossier dans sa totalité le 11 Septembre 2017.

Je me suis assuré de la mise en place de la publicité sur place (sur panneaux d'affichage)

J'ai tenu, en tant que Commissaire-enquêteur, trois permanences en mairie pour donner des informations au public et recevoir toutes observations écrites ou orales :

Le Lundi 02 Octobre 2017 de 9h00 à 12h00
Le Lundi 16 Octobre 2017 de 14h30 à 17h30
Le Mardi 31 Octobre 2017 de 14h30 à 17h30.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

Au cours de mes trois permanences, j'ai reçu 10 visites et 11 correspondances ou courriels

II.4 : Clôture de l'enquête :

L'enquête a été close par mes soins, en mairie d'ALBIAC le 31 Octobre 2017 à 17 h.30.

Conformément à la législation en vigueur, j'ai rencontré Mme la MAIRE Mme CRESSON (CC GRAND FIGEAC), ainsi que Mme COUDERT (Bureau Rural Conseil) le 06 Novembre 2017, afin de leur faire part du déroulement de l'enquête.

Je n'ai eu aucune demande complémentaire d'information à lui demander.

CHAPITRE III : LE PROJET :

La Commune d'ALBIAC est une commune essentiellement rurale, située au Nord Est du département du LOT, dans le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy et dans le bassin de vie de GRAMAT. Sa population est de 93 habitants (au 01/01/2015).

Elle fait partie du canton de GRAMAT, et adhère à la Communauté de Communes du GRAND FIGEAC (depuis le 01 janvier 2016).

Sur le territoire de la commune, le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de FIGEAC (approuvé depuis le 9 Décembre 2016) est exécutoire (et prioritaire), ce qui impose à la commune que les dispositions de sa carte communale ne soient pas un obstacle à celles du S.C.O.T.

L'activité agricole occupe plus de 80 % du territoire communal. 9 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune, et 3 hors commune, soient 12 exploitations agricoles en tout.

Ce projet de carte communale s'articule sur 3 propositions, a savoir :

Créer une zone constructible sous forme de lotissement en limite nord du bourg
Rendre une parcelle de 500 m² constructible dans le hameau d'Arcoutel leHaut
Autoriser uniquement sur le reste de la commune la réparation, la transformation, l'extension (sous conditions), et le changement de destination du bâti existant, le tout en

application du règlement national d'urbanisme. L'ensemble de cette zone est classé en zone N, sauf les projets ci-dessus de la commune.

Zone constructible dans le bourg

La commune souhaite pouvoir accueillir de nouveaux résidents, ce qui permettra une augmentation et un renouvellement de la population. Elle souhaite également diversifier l'offre d'habitat.

Pour ce faire, elle souhaite centrer son offre de terrains à bâtir dans le bourg afin de minimiser les coûts de viabilisation, de renforcer le cœur de village et de permettre aux « futurs habitants » de profiter des services publics existants. Devant le peu de possibilités existantes, elle a donc envisagé un lotissement communal à proximité du cœur de village, à son entrée Nord amenant de fait un développement de l'habitat vers le Nord et un maintien des activités agricoles au Sud (tel qu'actuellement).

L'enjeu est donc l'acquisition du bloc foncier par la collectivité, la viabilisation de ce nouveau territoire communal, amenant ainsi une recomposition d'ensemble de cette partie du bourg.

A noter que sur le terrain, existe une maison qui sera réhabilitée et destinée à la location, et un hangar qui sera conservé en partie et réhabilité pour servir de local technique à la mairie.

Par ailleurs, la commune a créé pour 6 ans une Zone d'Aménagement Différée (arrêté préfectoral du 08 Février 2016), constituée par les parcelles limitrophes du futur lotissement et pour lesquelles les propriétaires actuels n'ont pas souhaité adhérer au projet en les cédant à la commune (parcelles n°97 pour partie, 96, 287, 288, 200, 280, 263, 85, 86, 87, 274,), En cas de vente, la commune pourra faire agir son droit de préemption sur ces parcelles.

Zone d'Arcoutel le Haut :

La commune souhaite « revitaliser » le hameau d'Arcoutel le Haut, en autorisant les éventuels projets d'habitat dans le hameau, tout en veillant au respect des zones réservées à l'agriculture et aux projets d'élevage de canards, actuellement en cours (respect des distances de sécurité). L'ouverture à la construction porte sur une parcelle de 500 m², pour laquelle il y a déjà eu des demandes, refusées jusqu'à présent.

Autres secteurs :

Dans les autres secteurs, classés en zone N, la Commune ne souhaite pas disperser de nouvelles constructions de tiers, dans sa démarche de protection de l'agriculture. Elle est cependant favorable à la restauration du bâti, voire à son changement de destination ou à son extension, sous réserve notamment de ne pas nuire à l'activité agricole, des dimensionnements adéquats des réseaux, et du respect des distances de sécurité par rapport aux bâtiments d'élevage et annexes (dans le cas d'installations classées ICPE)

En résumé, la commune d'ALBIAC souhaite par la mise en place de cette carte communale :

Poursuivre la valorisation et la réhabilitation du cœur de bourg et de ses hameaux
Préserver et restaurer le bâti ancien de caractère et le petit patrimoine
Changer la destination des bâtiments vacants sans gêner l'agriculture

Etendre le bourg en créant un quartier en insistant sur la gestion économe des sols et sur son intégration paysagère

Veiller sur la conformité des assainissements sur toute la commune

Maintenir et préserver l'activité agricole

Favoriser le tourisme vert et l'agrotourisme

Préserver les ressources en eau (captage de Courtille)

Préserver et valoriser les différents types de paysage, la trame verte et la trame bleue

Mettre en place une politique de réserves foncières à long terme

CHAPITRE IV : ANALYSE DES OBSERVATIONS :

Evaluation environnementale

Conformément au code de l'Environnement dans ses articles R.122-17 et R.122-18, le projet peut faire l'objet (au cas par cas) d'une évaluation environnementale.

En l'occurrence, par courrier du 17 Juillet 2017, l'Autorité Environnementale, a dispensé le projet de carte communale d'ALBIAC de cette évaluation (copie courrier en annexe)

Personnes publiques associées

Conformément à la législation en vigueur, le rapport de présentation a été adressé aux Personnes Publiques Associées. Hors la DREAL, comme expliqué ci-dessus, ont répondu la DDT du LOT pour la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CPDENAF), qui a informé la commune d'ALBIAC de son avis favorable par correspondance du 21 Juillet 2017, l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) qui précise n'avoir aucune remarque à formuler quant à ce projet, et la Chambre d'Agriculture du LOT, qui par courrier du 11 Septembre 2017 a également émis un avis favorable sans aucune réserve.

Permanences en mairie et correspondances

Visites pendant les permanences :

1. La première visite était celle de M et Mme ROSSIGNOL et leur fille, qui souhaitent pouvoir construire sur les parcelles proches de leurs maisons, soient les parcelles 42, 51, 52 et une partie de la parcelle 296, au lieu dit « Champ Petit » Leurs propriétés sont éloignées du bourg, et dans la zone définie naturelle (N), dans laquelle toute nouvelle construction n'est pas autorisée (hors bâtiments à usage publics, agricoles ou forestiers).

Cette demande est tout à fait opposée aux souhaits de la municipalité, ainsi qu'aux directives du SCOT auquel est soumis ALBIAC à savoir conserver le maximum de surface en surface agricole et ne pas autoriser de constructions supplémentaires diffusant le bâti. On ne peut donc donner une suite favorable à cette demande sans renier la totalité de l'étude réalisée, sans passer outre les directives du SCOT du pays de FIGEAC notamment dans son objectif 4 (concilier préservation de l'agriculture, dynamique urbaine et enjeux environnementaux).

2, visite de M LASCOUX

3. visite de M et Mme RENAUD

4. visite de M Cédric ANDRIEU

5. visite de M ANDRIEU et de Mme JOIRET

8. visite de Mmes ANDRE

9 :visite de M SENIS

Toutes ces visites en mairie sont venues soutenir le projet de carte communale, et tous fondent beaucoup d'espoirs dans la réussite de celle-ci, notamment le lotissement.

6.Visite de M LEONARD, parcelles 54, 55, et 56 aux « Champs Petits ».

M LEONARD s'est vu refuser un permis de construire pour la restauration d'une grange aux « Champs Petits », en limite de la commune de BIO. Il est venu pour savoir s'il pourra obtenir maintenant la permis.

La cause du refus était une trop grande dangerosité de l'accès. Il aurait maintenant une autre solution lui évitant d'accéder à la grange en voiture.

Concernant la possibilité de construire, le projet de carte communale s'appliquera. Son terrain est en zone N, il peut donc redemander le permis dans le cadre d'un changement de destination. Encore faudra-t'il que le dossier soit en conformité avec le Règlement National d'Urbanisme applicable sur l'ensemble de la commune en zone N, et qu'il ait résolu ses problèmes de sécurité.

7.Visite de M BOUBY pour les parcelles 195,270 et 271 à « Bel Air »

M BOUBY souhaite que ses parcelles permettent à ses enfants de construire éventuellement une résidence.

Il s'agit du même cas que la visite n° 1, avec une demande concernant un hameau éloigné du bourg, et ne faisant pas partie des choix de la Commune. La réponse est la même que pour la visite n° 1 et pour les mêmes raisons. Il ne me paraît pas possible de modifier à le projet de Carte Communale pour pouvoir rendre urbanisable ces parcelles.

10.visite de Messieurs ANDRE :

Mrs ANDRE sont exploitants agricoles, possédant une importante exploitation.

Ils sont inquiets de ce projet de lotissement, estimant que les risques de mésentente entre habitants et exploitants agricoles seront important : pb de mouches, d'odeurs, (vents dominants) de danger de circulation, etc.

De plus, ils ne comprennent pas pourquoi les distances « sanitaires » de « protection » ne sont calculées qu'à partir des bâtiments d'élevage et non également des zones de stockage, fosses et fumières. Ils souhaitent enfin que les nouveaux habitants soient conscients des éventuelles nuisances de la Campagne.

En fait, une commune est régie par des lois applicables à tous, habitants urbains et agriculteurs, telles que règlement sanitaire, code de la route, etc. Il ne peut y avoir de communauté prioritaire par rapport aux autres, et tous les habitants de la commune sont tenus de respecter les lois en vigueur, qu'ils soient exploitants agricoles ou habitants du village.

Les nuisances visuelles, olfactives ou sonores sont mesurables et repréhensibles à partir d'un certain seuil. Il appartient à tous de les respecter.

Concernant les zones d'exclusions dans le cas d'installation classée ICPE, les annexes des bâtiments d'élevage sont bien également concernées par cette distance minimale de 100 m de toute maison d'habitation et réciproquement.

Correspondances et courriels

C 0 : Demande de Mme la Maire concernant une partie de la parcelle n° 209

Elle est contigüe à la parcelle 327 et appartient à la commune. Elle est située en limite du bourg, à proximité de celui-ci et du futur lotissement. Les élus souhaiteraient la rajouter dans la zone constructible.

En effet, comme indiqué sur l'extrait cadastral en annexe, cette partie de parcelle (environ 700 m²) jouxte une parcelle pour laquelle le permis de construire a été obtenu (P.327). Par ailleurs un acquéreur souhaiterait l'acheter pour déposer un permis de construire et bâtir.

Mme le Maire précise qu'outre l'arrivée de nouveaux résidants dans la commune, cette vente diminuerait la surface communale à entretenir (difficilement possible actuellement). La parcelle 209 est en effet une friche très pentue, dotée d'une végétation sauvage de taillis et de broussailles, avec des repousses d'arbres.

Cette parcelle est située de l'autre côté d'un chemin communal par rapport au projet de lotissement, face à la surface en ZAD, et dans le prolongement d'une maison existante. Le changement de catégorie ne constitue donc pas de « dent creuse ».

Ce classement en terrain constructible ne nuit pas à l'activité agricole puisque non exploitée, et ne diminuerait donc pas la surface réservée à l'Agriculture.

Par ailleurs sa proximité avec les zones bâties ou en instance d'être loties fait que cette demande renforce le bourg d'ALBIAC, n'a aucune incidence sur les enjeux environnementaux voulus par la commune.

De plus, les réseaux à créer pour les dessertes du lotissement vont passer dans le chemin longeant ces parcelles, donc à proximité immédiate. L'accès à la parcelle est simple et facilement sécurisable. Qu'il s'agisse de réseaux, voirie ou éclairage public, les coûts engendrés par ce changement de classement seront faibles puisque déjà prévus pour satisfaire le lotissement.

Enfin, cette parcelle n'est pas utilisée par l'Agriculture, parce sans intérêt particulier. (la parcelle 209 limitrophe jouxte une zone boisée fortement pentue et boisée). Son changement de destination ne diminuerait pas la surface agricole de la commune, et conforterait les contours du bourg sans perturber son homogénéité.

Il me paraît possible et logique dans ces conditions de rajouter cette partie de parcelle, telle que tracée sur l'extrait en annexe à la partie constructible de la Carte Communale d'ALBIAC. Un acheteur éventuel s'est déjà fait connaître.

C1 : courrier de M MAZAS et de Mme CHABLI

C2 : courriel de Mme HARANG-CIRERA

C7 : courrier de M TREMOULET

(Président de l'association de rénovation du patrimoine communal d'ALBIAC)

C8 : courrier de Mme BAYNAT

C9 : courriel de M BOYER

C10 : courriel de Mme MAGNIER

Tous ces courriers ou courriels ont pour but de soutenir le projet de Carte Communale, de soutenir le Conseil Municipal d'ALBIAC dans son choix et de montrer leur adhésion, et ne nécessitent pas de réponse ou d'argument particulier.

C3 : Courrier de Mme THOMAS :

Là aussi, Mme THOMAS encourage la Commune dans sa démarche, d'autant qu'elle est prête à acquérir la parcelle contigüe à la 327, pour laquelle Mme le Maire demande une modification de la Carte.

C4 : Courrier de Mme M.L. LACARRIERE

C5 : Courrier de M A. LACARRIERE

Mme LACARRIERE est opposée au projet, ne souhaitant pas que la commune se développe trop et trop vite. Elle redoute qu'un lotissement crée un grand déséquilibre pour le fonctionnement des exploitations agricoles et de la commune.

Elle cite la P55 de l'étude concernant « la réhabilitation d'une friche pour y accueillir de l'activité ». Il s'agit du hangar construit sur une parcelle du futur lotissement et qui sera pour partie restauré comme local communal et pour partie démolie. Il n'y a pas dans l'étude d'activité artisanale susceptible de s'installer sur ce lotissement, et à mon avis ce ne serait pas souhaitable (pb de nuisances et de voisinage).

Quant à la parcelle voisine de celle de M BERTHOUMIEU, il s'agit de la demande de Mme Le Maire, ayant un acheteur si elle était constructible (Cft C3 ci-dessus).

Son mari, M A. LACARRIERE, dans un premier temps relate des faits totalement étrangers au projet actuel, et par la suite fait état de craintes quant à l'équilibre futur de la commune. Sa conclusion résume la réponse : « Espérons que tout se passera dans le respect des personnes et de leur propriété. ». Nous en revenons à la conclusion suite à la visite de Mrs ANDRE.

Ces deux courriers sont des courriers d'opposition au projet, mais n'ont pas d'argument à opposer et pratiquement hors sujet.

C6 : courrier de Mme N. VIGUIE (fille de M et Mme LACARRIERE)

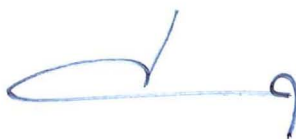
Elle aussi est opposée à titre personnel au projet, mais constate que toutes les personnes associées ont donné leur aval. Elle craint elle aussi un développement rapide de la commune. Concernant le classement de BEL AIR en zone N, il correspond à la volonté de la commune de ne diminuer qu'au minimum les surfaces agricoles, et de concentrer les zones constructibles autour du bourg, afin de le renforcer. Le changement de destination dans le hameau d'ARCOU TEL LE HAUT a de plus été favorisé par l'intérêt porté par un demandeur souhaitant bâtir et s'étant déjà vu refuser le permis de construire.

Ces courriers opposés au projet ne se basent que sur la coexistence entre les uns et les autres, émanent d'agriculteurs inquiets de plaintes possibles dans le futur de la part des autres habitants, nouveaux arrivants dans une commune rurale. La Loi s'applique à tous, agriculteurs et non agriculteurs et est présente si nécessaire pour déterminer les responsabilités. La bonne entente passe d'abord par le respect des autres.

Fait à FIGEAC, le 08 Novembre 2017

Gérard COURNEDE

Commissaire Enquêteur



CHAPITRE V : PIÈCES ANNEXES JOINTES

- ✚ Délibération du Conseil Municipal d'ALBIAC en date du 17 Mai 2014 demandant la mise à l'étude de la carte communale
- ✚ Comptes rendus de 4 réunions de travail sur le projet par la municipalité
- ✚ Délibération du Conseil Municipal d'ALBIAC en date du 02 Mars 2017 donnant son accord à la Communauté de Communes du Grand Figeac pour procéder à l'achèvement de l'étude de la carte communale
- ✚ Délibération du Conseil de la Communauté de Communes du Grand Figeac en date du 06 Avril 2017 décidant de procéder à l'achèvement de l'étude de la carte communale d'ALBIAC
- ✚ Décision de M le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE en date du 01 Septembre 2017, référencé E17000199/31 nommant le commissaire enquêteur
- ✚ Arrêté communautaire du 12 Septembre 2017 (arrêté n° 2017-011) fixant les modalités de l'Enquête Publique
- ✚ Avis au public
- ✚ Arrêté préfectoral du 08 Août 2016 portant création d'une ZAD sur la commune d'ALBIAC
- ✚ Plan d'implantation du lotissement prévu et de la ZAD
- ✚ Extrait cadastral d'implantation du lotissement prévu et de la ZAD
- ✚ Décision de dispense d'évaluation environnementale et réponses des Personnes Publiques Associées (INAO, Chambre d'Agriculture et CDPENAF)
- ✚ Registre d'enquête publique et courriers ou courriels

DEPARTEMENT DU LOT

Commune d'ALBIAC

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE CARTE COMMUNALE

Conclusions du commissaire-enquêteur

Il me paraît nécessaire avant de conclure de reprendre succinctement les différents points du dossier.

La Commune d'ALBIAC a décidé en 2014 la création d'une Carte Communale, lui permettant d'organiser et d'harmoniser les futures implantations de résidents souhaitant bâtir dans la commune.

Au 1^{er} janvier 2016, la commune d'ALBIAC a adhéré à la communauté de communes du GRAND FIGEAC, dont une des compétences était l'Urbanisme. C'est donc cette communauté de communes qui a repris le projet d'élaboration de la carte communale.

Ce projet repose sur la volonté de la commune d'organiser les futures constructions et plus largement de concilier les différents usages du territoire communal, conformément aux engagements souhaités par la collectivité dans l'étude.

- Dans ou autour du bourg d'ALBIAC, par la réalisation d'un lotissement de 12 lots (dont certains ont fait l'objet d'options d'achat), et de la création d'une zone constructible différée (ZAD), pour les terrains (quelques parcelles référencées) contigus à ce futur lotissement dont les propriétaires actuels n'ont pas souhaité adhérer au projet communal en les vendant.

- Dans un hameau (Arcoutel le Haut) résidentiel proche du bourg. Il s'agit de rendre constructible une parcelle de 500 m²

- Dans le reste de la commune, en autorisant uniquement les extensions, restaurations et réhabilitations de bâtiments, avec éventuellement changement de destination des constructions existantes (sous conditions particulières), tout en conservant une distance réglementaire de 50 m (périmètre sanitaire) des bâtiments d'élevage, afin de ne pas gêner l'activité agricole, fortement présente sur cette commune rurale. En règle générale, la commune souhaite respecter l'implantation traditionnelle du bâti.

Ce projet de carte communale a été exempt d'étude environnementale, et a reçu un avis favorable de toutes les Personnes Publiques Associées, notamment la Chambre d'Agriculture.

Concernant le projet de création d'un lotissement dans le bourg (sortie Nord), la volonté de la commune est de favoriser à la fois l'arrivée de nouveaux résidents, et de permettre une revitalisation du village.

L'ensemble de ces parcelles vient d'être acquis par la commune (acte d'achat par la commune signé le 30 Octobre 2017).

Sur les terrains sur lesquels le lotissement est prévu, il existe deux bâtiments (hangar et maison). La commune souhaite conserver une partie du hangar pour l'utiliser comme atelier communal, l'autre partie étant vouée à la démolition (aucun intérêt architectural ou même esthétique).

La partie Nord du futur lotissement (P 99) sera conservée en zone naturelle,

Le « petit sécadou » (petit séchoir à châtaignes), petit patrimoine communal présent dans l'emprise du projet sera conservé.

La commune souhaite intégrer ce lotissement le plus possible au paysage voisin, en conservant le maximum de murs et murets existant, en conservant la châtaigneraie existante dans l'emprise, en créant un cheminement piéton le long des parcelles côté Sud et en créant autour des parcelles une frange boisée de hauteur minimale 4m.

La commune prévoit également une liaison douce entre le cœur de village et ce lotissement.

Le nombre de lots à bâtir (12 dont 7 sont réservés et 1 en option) permet de respecter les prévisions de croissance de la commune (25 à 30 résidants supplémentaire dans les dix prochaines années).

Il faut noter que l'étude de ce projet de carte communale a été réalisé dans le respect et la protection de l'activité agricole, puisque la surface totale prélevée dans le cadre de ce projet est de 13500 m² pour le lotissement du bourg, que ces parcelles ne font pas l'objet de fermage et n'appartiennent pas à un exploitant agricole.

En outre, la réalisation de ce lotissement permettra une composition d'ensemble de cette partie du bourg.

Enfin, compte tenu que plusieurs lots sont déjà réservés à la vente à des fins de construction, l'opération financière pour la commune est sans risques. L'assainissement des lots est de type individuel. Le réseau d'eau est réalisé par le SIAEP de THEMINES. La commune n'aura à supporter que les autres aménagements (voierie, allées piétonnières, intégration paysagère alimentation en énergie électrique et éclairage publics).

Concernant la zone d'Arcoutel le Haut, la modification demandée ne porte que sur une parcelle de 500 m² et sans vocation agricole particulière (rocher affleurant).

Cette modification permettra une densification entre les deux maisons existantes. Elle tient compte de la distance règlementaire de 50 m générée par les bâtiments d'élevage existants soumis au Règlement Sanitaire Départemental (Arcoutel bas), ainsi qu'un projet d'élevage de volaille de canard en cours à proximité. Elle a déjà fait l'objet d'une demande d'achat pour construire.

Il en est de même pour la parcelle que la commune souhaite transférer en constructible puisque limitrophe de la châtaigneraie et d'environ 700 m².

Cette parcelle n'est pas à vocation agricole, sur un terrain fortement pentu et embroussaillé, voire de végétation sauvage. Elle est située à proximité du bourg, à proximité des réseaux existants ou à créer pour le lotissement (n'entraînant donc pas de dépenses importantes), desservie par un accès sécurisé, et dans la continuité d'une maison existante et d'une à venir (permis de construire accordé). Sa situation ne crée pas de dent creuse, et limite même la zone du bourg dans sa partie Ouest.

Ces zones choisies comme pouvant recevoir des constructions ne sont pas, de plus, dans des zones particulières géologiques (risque faible pour les gonflements des argiles et nul pour les risques cavité naturelle)

La commune n'est pas dans une zone vulnérable à la pollution d'origine agricole, ni en zone sensible à l'eutrophisation, ni en zone de répartition des eaux, n'est traversée par aucun cours d'eau de classe 1 ou 2). A proximité de ces parcelles, il n'y a pas de point de captage d'alimentation en eau potable, et la ressource en eau alimentant la commune n'est pas considérée comme limitante pour le secteur desservi.

L'assainissement sera individuel comme sur la commune.

Ces zones sont compatibles avec les trames verte et bleues (intégrées dans le SCOT du Pays de Figeac). Elles ne sont pas dans des zones de risque naturel, la commune ne possède pas de Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques (aléa inondation pratiquement nul, de même que pour l'aléa feu de forêt et l'aléa risque sismique). Seul risque encouru : le mouvement de terrain, qu'il faudra éliminer éventuellement par une étude géothermique localisée, si nécessaire.

Concernant les contraintes agricoles sanitaires règlementaires, l'implantation des parcelles tient compte des distances minimales à respecter par rapport aux bâtiments d'élevage.

Concernant le reste de la commune, et son classement en zone N, la commune insiste sur la nécessité voulue dans le projet de conserver un maximum de terres dévolues à l'Agriculture.

Pour ces trois zones, le « choix du conseil municipal est en parfaite adéquation avec les souhaits de son projet de carte communale, puisque d'une part, les zones choisies ou demandées pour les constructions contribuent à la réhabilitation et au développement du bourg et d'un de ses hameaux (Arcoutel le haut), n'influent pas sur les différents types de paysages puisque localisés et intégrés dans celui-ci, et leur surface limitée n'a aucune influence sur l'activité agricole de la commune. De même, le classement du reste de la commune en zone N contribue également à protéger les terrains agricoles tout en préservant le bâti ancien, réhabilitation de bâtiments autorisée). Le changement possible de destination des bâtiments de cette zone N n'est possible que sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole.

Les constructions isolées ne sont pas autorisées, dans le respect des chartes en vigueur sur la commune, PNRQC et SCOT du Pays de FIGEAC et en application des lois ALUR, LAAAF. Par ce choix, les paysages ne peuvent être que protégés.

Les demandes reçues en mairie de Mmes ROSSIGNOL, M BOUBY ne peuvent être à mon avis satisfaites comme expliqué ci-dessus parce que à l'opposé des choix des élus.

Les correspondances des agriculteurs inquiets du développement futur du bourg pourront être facilement levées par le respect au moment de la viabilisation des terrains des règles en vigueur (code de la route notamment). Les exploitations agricoles sont tenues par ailleurs de respecter les lois en vigueur au même titre que les autres résidents.

Une information particulière auprès des intéressés par les parcelles à construire pourrait cependant éviter par la suite les toujours possibles plaintes pour nuisances émanant de citoyens urbains non habitués au monde rural.

Enfin, le projet de carte communale s'intègre avec les directives des milieux inventoriés ou désignés présents sur ALBIAC, à savoir :

ZNIEFF de type 1 « le secteur bocager de bois de Valon, Font Rebonde et Pech Mezo », pour 2% sur ALBIAC (1 ha au nord), qui n'a aucune influence sur les zones constructibles envisagées par ALBIAC

Site NATURA 2000, dit « des vieux arbres du Quercy », limitrophe de la commune puisque sur celle de BIO,

Site naturel du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy, qui inclut l'extrémité nord de la commune, faisant partie de la ZNIEFF citée ci-dessus

Trame verte et bleue, respectée par les choix du projet
SCOT du Pays de Figeac.

En conclusion des développements ci-dessus, ce projet me paraissant parfaitement équilibré et parfaitement adapté à la ruralité de la commune d'ALBIAC j'émet un avis favorable au projet de carte communale élaboré par la commune d'ALBIAC ainsi qu'au changement de destination de la parcelle voisine de la 327, comme demandé par Mme le Maire (C0) assorti des recommandations prévues par l'Etude, auxquelles j'ajouterai d'apporter un soin particulier à l'élaboration du règlement de construction du futur lotissement permettant de protéger son intégration dans le paysage communal.

Il faudra de plus que la commune prolonge la validité de l'arrêté préfectoral créant la ZAD lorsqu'il arrivera à terme afin de pouvoir continuer à maîtriser son espace bâti ou à bâtir

Enfin, la Commune pourra insister au moment des ventes de terrain sur son caractère rural, ce qui pourrait éviter par la suite certaines possibles tensions entre urbains et ruraux (mouches, odeurs etc), étant entendu que ces éventuelles nuisances sont encadrées par la Loi et que chacun se doit de la respecter.

Les autres demandes des particuliers ne me paraissent pas acceptables.

Fait à FIGEAC, le 08 Novembre 2017

Gérard COURNEDE
Commissaire Enquêteur

