

*RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIF À LA
REVISION DU P.O.S VALANT ÉLABORATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CARDAILLAC.*

(ENQUÊTE PUBLIQUE DU 15 MAI AU 20 JUIN 2017)

Mission du commissaire-enquêteur et rapport d'enquête : Article R 123-19 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

SOMMAIRE

I-PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET	PAGE 1
I-A. AUTORITÉ ORGANISATRICE	
I-B. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CHEF-LIEU D'ENQUÊTE	
I-C. DURÉE ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	
I-D. CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU PROJET : OBJECTIFS D'UN PLU	
I-E. HISTORIQUE DU PROJET MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	
II-PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	PAGE 3
II-A. SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES	
II-B. DÉMARCHES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES	PAGE 6
II-C. PROTECTION ET VALORISATION DU PATRIMOINE	
II-D. ACTIVITÉS DE COMMERCE ET SERVICES	
II-E. AGRICULTURE	
II-F. ARTICULATION ET COMPATIBILITÉS AVEC AUTRES DÉMARCHES	
II-G. AUTRES DÉMARCHES D'ANCRAGE	
III-ENTRETIENS AVEC RESPONSABLES DU PROJET ET AUTORITÉS ADMINISTRATIVES	
II-A. ENTRETIENS AVEC REPRÉSENTANTS DE LA COMMUNE	
II-B. ENTRETIENS AVEC AUTORITÉS ADMINISTRATIVES	
IV-OUVERTURE DU REGISTRE D'ENQUÊTE	PAGE 9
V-COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	PAGE 9
V-A. DOSSIER ADMINISTRATIF	
V-B. DOSSIER TECHNIQUE	
VI-CONCERTATION/INFORMATION DES HABITANTS AVANT ENQUÊTE PUBLIQUE	PAGE 12
VI-A. MODALITÉS DE LA CONCERTATION	
VI-B. INFORMATION DES HABITANTS SUR LA PROCÉDURE DE RÉVISION	
VI-C. RESTITUTION DE LA CONCERTATION PUBLIQUE	
VII-SYNTÈSE DES PRINCIPAUX AVIS DONNÉS SUR LE PROJET DE PLU	PAGE 13
VIII-MESURES DE PUBLICITÉ SUR L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE	PAGE 14
VIII-A. INFORMATION DU PUBLIC PAR SITE INTERNET ET PANNEAUX D'AFFICHAGE	
VIII-B. INFORMATION DU PUBLIC PAR VOIE DE PRESSE	
VIII-C. CONTENU DES AVIS AU PUBLIC	
IX-INFORMATIONS APPORTÉES AU PUBLIC PAR VOIE DÉMATÉRIALISÉE	
X-MODALITÉS DE PRISE DE CONNAISSANCE DU DOSSIER D'ENQUÊTE	PAGE 15
XI- CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS	PAGE 15
XII-DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS, OBSERVATIONS ET REMARQUES REÇUES.	PAGE 15
XII-A. DÉTAIL DES RENSEIGNEMENTS DONNÉS, OBSERVATIONS ET	

REMARQUES REÇUES PENDANT LES PERMANENCES
XII-B. OBSERVATIONS REÇUES PAR COURRIER
XII-C. OBSERVATIONS DÉPOSÉES SUR REGISTRE HORS PERMANENCES
XII-D. OBSERVATIONS TRANSMISES PAR COURRIELS

XIII-CONSIDÉRATIONS D'ORDRE GÉNÉRAL SUR LES OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC PAGE 20

XIV-ANALYSES ET RÉPONSES AUX OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC PAGE 21

XIV-A. ANALYSE ET RÉPONSE À LA DEMANDE EN RECTIFICATION MATÉRIELLE

XIV-B. ANALYSES ET RÉPONSES AUX DEMANDES DE RECLASSEMENT PAGE 21

DEMANDES POUR LESQUELLES LE RECLASSEMENT PEUT RECEVOIR UNE SUITE FAVORABLE
DEMANDES POUR LESQUELLES LE RECLASSEMENT NE PEUT RECEVOIR UNE SUITE FAVORABLE

XIV-C. ANALYSE DES DEMANDES RELATIVES AU RÈGLEMENT PAGE 24

XIV-D. ANALYSE DES QUESTIONS RELATIVES AU ZONAGE PAGE 24

XIV-D-1.ZONAGE AU ET AMÉNAGEMENT DU SECTEUR CAP DEL CASTEL
XIV-D-2.ANALYSE DES QUESTIONS RELATIVES À LA DÉFINITION DES SECTEURS UC

XIV-E. ANALYSE DES QUESTIONS RELATIVES À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION PAGE 28

XIV-F. RÉPONSES AUX QUESTIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE ET À LA CONCERTATION. PAGE 29

XV. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR. PAGE 31

Xv-1.CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES SUR LE PROJET DE PLU.

XV-2.UN DOSSIER DE PLU INSATISFAISANT SUR DE NOMBREUX POINTS

XV-2-A. DES DOCUMENTS ILLISIBLES ET INEXPLOITABLES
XV-2-B. UN PADD SANS OBJECTIFS CHIFFRÉS
XV-2-C. UNE OAP IMPROBABLE
XV-2-D. UN MANQUE DE CONCORDANCE ET DE COHÉRENCE ENTRE PIÈCES DU DOSSIER RELATIFS AUX OAP.
XV-2-E. UN MANQUE DE CONCORDANCE ENTRE PIÈCES DU DOSSIER RELATIVES AUX HAMEAUX
XV-2-F. DES ERREURS D'APPRÉCIATION
XV-2-G. MANQUE DE COHÉRENCE ENTRE ZONES UC.
XV-2-H LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES EN ZONE A OU N.
XV-2-I. DES ANNEXES AU PROJET DE RÈGLEMENT ABSENTES

AVIS SUR LE PROJET DE PLU . PAGE 42

I-PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

I-A. AUTORITÉ ORGANISATRICE

Par délibération du 24 janvier 2017 la commune de Cardaillac, a transféré à la nouvelle communauté de communes de Grand Figeac instituée à compter du 1^{er} janvier 2017, la poursuite de la procédure de la révision de son P.O.S valant élaboration de son P.L.U, prescrite par délibération du 20 décembre 2010 de son conseil municipal.

Faisant suite à la délibération du 1^{er} février 2017 du conseil communautaire de Grand Figeac d'engager la poursuite de la procédure de révision du P.O.S valant élaboration du P.L.U de la commune de Cardaillac, monsieur le Président de la communauté de communes de Grand Figeac, Etablissement public de coopération intercommunale institué par arrêté inter-préfectoral du 15 novembre 2016 de la préfète du Lot et du préfet de l'Aveyron, a ouvert la dite enquête par arrêté du 21 avril 2017 (*ci-joint en pièce annexe n° 1 au présent rapport d'E.P.*).

I-B. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CHEF-LIEU D'ENQUÊTE.

La présente enquête avait pour objet de soumettre à l'avis du public, recueillir ses observations et remarques éventuelles sur le projet de révision du Plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan local d'urbanisme(P.L.U) de la commune de Cardaillac, prescrit fin 2010.

L'enquête publique était ouverte en mairie de Cardaillac, chef-lieu d'enquête, et site unique de consultation sous sa forme papier du dossier d'enquête publique, une version entièrement dématérialisée étant accessible et entièrement consultable sur le site internet du Grand Figeac avec ouverture d'une boîte de messagerie pour toute personne souhaitant faire part de ses observations par cette voie. Le dossier dématérialisé était également consultable en mairie de Cardaillac sur un poste informatique dédié.

I-C. DURÉE DE L'ENQUÊTE.

L'enquête fixée du 15 mai au 20 juin 2017, d'une durée de 37 jours consécutifs portait **exclusivement** sur la révision du Plan d'occupation des sols valant élaboration en PLU de la commune de Cardaillac, dans les conditions telles que définies par l'article L 123-10 du code de l'urbanisme dont ci-après l'extrait :

« **Article L 123-10.**Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à **enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public** de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées »

I-D. Cadre législatif et réglementaire du projet. Objectifs d'un P.L.U.

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

OBJECTIFS D'UN PLU

Le PLU est un document d'urbanisme :

- qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement,
 - partagé, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire,
 - respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace),
- et qui
- répond aux besoins de développement local,
 - fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire concerné.

I-E. HISTORIQUE DU PROJET MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

La commune de Cardaillac dotée d'un P.O.S datant du 27 mars 1993 dont la première révision a été approuvée le 2 février 2004, a lancé la procédure d'une nouvelle révision de son document d'urbanisme par délibération du 20 décembre 2010.

Il s'agit donc de l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme impactée notamment par les lois Grenelle 1 de 2009 et Grenelle 2 de 2010 et la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi A.L.U.R) et conséquemment par la nécessaire prise en compte de mesures renforcées de protections et de préservations du patrimoine bâti historique ,et du patrimoine naturel , faunistique et floristique telles que résultant du Schéma régional de cohérence écologique arrêté le 27 mars 2015 par le préfet de la région Midi-Pyrénées.

UN POS SURDIMENSIONNÉ ET INADAPTÉ AUX ENJEUX DE PROTECTION.

Le P.O.S de la commune s'est avéré surdimensionné face aux réels besoins d'accueil des nouveaux arrivants. Avec des secteurs trop importants réservés à l'extension de l'urbanisation des hameaux existants , offrant un potentiel d'implantation sans mesure avec les demandes de construction qui se sont établies à 3 demandes par an en moyenne avec une année (2011) où la commune enregistrait le dépôt de 5 permis de construire , le P.O.S de 2004 ne répondait pas aux objectifs des lois Grenelle 1 (2009) et Grenelle 2 (2010)et n'apparaissait plus comme un outil efficient de gestion rationnelle et économe de l'espace ,et de protection des espaces sensibles , de son patrimoine naturel et de son patrimoine ancien bâti.

Des nouvelles constructions ont été réalisées sur des terrains de 4500 m² en moyenne et donc fort consommateurs d'espaces, avec des qualités architecturales qui par leur volumétrie, leur aspect extérieur ainsi que le choix des matériaux utilisés ne marquaient pas un réel souci d'intégration dans le patrimoine bâti ancien bien et dans le patrimoine naturel paysager.

Au surplus, des programmes d'aménagement et des programmes de constructions n'ont pu être menés à terme, l'acquisition des terrains nécessaires n'ayant pu aboutir, d'autres ayant dû être abandonnés.

II -PRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE

II-A .SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES.

Commune de 611 habitants, Cardaillac est intégrée dans la nouvelle communauté de communes de Grand Figeac -territoire de 92 Communes et 45 066 habitants- instituée à compter du 1^o janvier 2017 par arrêté inter préfectoral du 15 novembre 2016 de la préfète du Lot et du préfet de l'Aveyron, faisant suite à l'intégration dans la communauté de communes du Grand Figeac du 1^o janvier 2014 , de la communauté de communes du Haut-Ségala et de la commune aveyronnaise de Balaguier d'Olt .

Elle fait partie du Pays de Figeac créée en 2004 en application de la loi d'orientation et d'aménagement du territoire (dite loi Pasqua) de 1995 et est classée tout comme les autres communes du Grand Figeac en zone de revitalisation rurale(Z.R.R) , classement confirmé par arrêté du 16 mars 2017 du ministre de l'aménagement du territoire « *constatant* » les communes classées en ZRR.

Classée en zone de montagne, la commune est assujettie à cet égard aux dispositions particulières définies par les articles L.122-1 et suivants du code de l'urbanisme suivant lequel l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

La commune de Cardaillac se situe en outre en limite de deux entités géomorphologiques le Ségala et la Limargue et est soumise aux risques d'inondation, aux risques de mouvements de terrain et aux risques d'incendie des forêts.

II-B. DÉMARCHES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES.

La commune est partie prenante dans la démarche de développement et valorisation de la ressource « bois » menée sous l'impulsion au niveau régional du Centre régional Midi-Pyrénées (*Occitanie aujourd'hui*) de la Propriété Forestière (C.R.P.F) dans le cadre de l'élaboration d'un Plan de développement de massif (P.D.M) forestier qui la concernera avec 15 autres communes du Haut-Ségala, Cardaillac ayant près de la moitié de sa surface couverte par des espaces boisés

Elle fait tout autant partie des 174 communes regroupées dans le Pôle d'équilibre territorial et rural de Figeac-Quercy-vallée de la Dordogne dont le syndicat de gestion a été institué par arrêté préfectoral du 23 juin 2015.

La commune est incluse dans le périmètre de la zone d'appellation d'origine contrôlée (AOC) Noix du Périgord.

Son territoire appartient en outre aux aires de production des Indications géographiques Protégées (I.G.P) :-agneau de l'Aveyron, agneau du Quercy,
- veau d'Aveyron et du Ségala,
-canard à foie gras du Sud-Ouest, porc du Sud-Ouest, porc du limousin, jambon de Bayonne,
-côtes du Lot, comté tolosan,
-pruneau.

II-C. PROTECTION ET VALORISATION DU PATRIMOINE.

Au titre de la loi de 1903 sur la protection des monuments historiques, deux édifices bénéficient d'une mesure de classement (*inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques*) la Tour de l'Horloge et la Tour de Sagne.

Enfin une partie du village comprenant son bâti ancien ,est classé site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque .
Cardaillac bénéficie du label national « *plus beaux Villages de France* ».

Au plan environnemental, la commune compte 6 zones naturelles d'intérêts écologiques et faunistiques (ZNIEFF), 4 de type 1, 2 de type 2.

II-D. ACTIVITÉS DE COMMERCE ET SERVICES.

Le centre bourg rassemble les commerces de base et activités de services nécessaires au maintien des habitants, la mairie officiant pour La Poste en tant qu'agence postale par l'intermédiaire de sa secrétaire (de mairie).

On n'y recense pas de zone d'activités artisanales et ou commerciales.

En matière de tourisme on compte 9 hébergements recensés sur le site du Grand Figeac, parmi lesquels les chambre et table d'hôtes le relais des Conques, chambre d'hôtes le Pressoir (labellisé Gîte de France), le gîte de la Tour.

II-E. AGRICULTURE.

Six exploitants agricoles demeurant sur la commune ont été recensés en 2010 suivant rapport de présentation, huit exerçant à mi-juin 2017 suivant données de la Chambre d'agriculture.

II-F. ARTICULATION ET COMPATIBILITÉ AVEC AUTRES DÉMARCHES.

Le PLU de Cardaillac, doit être compatible avec :

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé le 19 décembre 2014 par le conseil régional Midi-Pyrénées et par arrêté du 27 mars 2015 du préfet de la Région Midi-Pyrénées.

Le SCOT du pays de Figeac et du haut-Ségala, approuvé le 9 décembre 2016.

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour Garonne,

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin du Célé.

II-G. AUTRES DÉMARCHES D'ANCRAGE.

La commune s'inscrit par ailleurs dans les programmes généraux relatifs à la réhabilitation de l'habitat (Programme d'intérêt général de réhabilitation de l'habitat) à la candidature du Grand Figeac et du haut Ségala pour l'attribution du label Pays d'art et d'histoire, et la Charte de protection paysagère, de l'architecture et du patrimoine du pays de Figeac dont nous tenons à souligner la qualité.

III-ENTRETIENS AVEC MAÎTRE D'OUVRAGE ET AUTORITÉS ADMINISTRATIVES.

III-A. ENTRETIENS AVEC REPRÉSENTANTS DE LA COMMUNE.

Le 15 mai 2017, après notre permanence du matin, nous avons repris la présentation du dossier d'enquête sous sa forme papier avec madame Boudou, conseillère municipale, et nous nous sommes fait expliquer sur plan :

- l'évolution du POS en PLU révisé,
- les Opérations d'Aménagement et de Programmation mises en place sur la commune *et* les modifications apportées à leur version d'origine,
- les raisons plus spécifiques du parti pris sur l'aménagement du secteur du Mercadiol, et du secteur Cap del Castel.

Le 30 mai suivant, à l'issue de nos permanences du matin et de l'après-midi, nous nous sommes entretenu avec monsieur le maire au sujet de divers points concernant son projet de PLU, dont l'opération de rachat en cœur de village par la commune du corps d'habitation du restaurant « anciennement Chez Marcel », le classement en hameaux de diverses groupes de construction à usage agricole et ou d'habitation, et de l'OAP relative au secteur du Cap del Castel.

III-B. ENTRETIENS AVEC REPRÉSENTANTS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (D.D.T), LES 2 ET 22 JUIN 2017.

Notre rencontre avec les représentants de la DDT du Lot, monsieur Truquet chef de l'unité « Paysages études et planification » et de son collaborateur monsieur Alexis Garcia avait surtout pour but de conforter l'analyse portée quant au contenu des dispositions règlementaires du code de l'urbanisme s'appliquant aux PLU dans leur phase d'élaboration et de leur traduction dans les documents constitutifs du

dossier de projet de PLU au regard des évolutions règlementaires.

Un questionnement concernant la définition des hameaux. Les groupes d'habitation classés « hameaux », résulteraient des choix propres de la commune. A observer que le classement en zone Uc n'apporte que peu d'avantages par rapport aux autres zones, le principal intérêt étant de permettre dans les hameaux répertoriés en tant que tels quelques extensions d'habitations annexes *en nombre limité* comme il est dit dans le projet de règlement.

Par la même occasion, nous nous sommes intéressés au recensement du patrimoine à protéger en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et à sa mise en forme graphique peu satisfaisante d'un avis très partagé (*Etat, UDAP, chambre d'agriculture*).

Après l'enquête publique nous avons rencontré à nouveau Messieurs Truquet et Garcia, le 22 juin 2017, pour fiabiliser la lecture que nous faisons de certaines dispositions du code de l'urbanisme et notamment celles de l'article L 153-27 concernant le contenu du rapport de présentation et celles de l'article L 123-1-3 relatif au PADD.

Plus largement ont été abordés les questionnements relatifs au changement de destination de bâtiments en zones A ,N ou Uc, question récurrente posée par trois intervenants durant l'enquête publique ,en retenant bien qu'un bâtiment agricole ne servant plus à une activité agricole , perd lors du changement de destination sa qualification de bâtiment agricole et les droits et obligations qui y étaient attachés , et d'autre part du classement en hameau de groupe d'habitations , sachant que le règlement du projet de PLU prévoit une densification limitée à la réalisation de constructions nouvelles par hameau.

IV-. OUVERTURE DU REGISTRE D'ENQUÊTE.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de Cardaillac -chef-lieu de l'enquête -a été ouvert le 15 mai 2017 à 8h 30 par le commissaire enquêteur qui a côté et paraphé chacune des 23 pages vierges sur les 27 le composant.

V-COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

V-A .DOSSIER ADMINISTRATIF. Le dossier administratif comprenait :

V-A-1. Actes délibératifs.

- Délibération du 20 décembre 2010 de la commune de Cardaillac prescrivant la révision de son P.O.S et sa transformation en PLU,
- Procès-verbal de la délibération du 04 septembre 2014 du conseil municipal de la commune de Cardaillac, sur la présentation du projet de PADD,
- Délibération du 19 décembre 2016 du conseil municipal de Cardaillac

arrêtant le projet de PLU de la commune,

-Délibération du 24 janvier 2017 de la commune transférant la procédure de révision à la (*nouvelle*) communauté de communes du Grand Figeac,

-Délibération de la communauté de communes du Grand Figeac du 1^o février 2017 par laquelle elle approuve la poursuite de la procédure de révision de l'ancien P.O.S de la commune de Cardaillac, conformément à ses compétences en matière d'urbanisme,

V-A-2. Recueil des textes en vertu desquels sont définies les modalités de l'enquête publique dont notamment la constitution du dossier d'enquête publique,

V-A-3. Les décisions portant désignation du commissaire enquêteur, prescription de l'enquête publique et les avis au public détaillés ci-après aux § IV Mesures de publicité.

V-A-4. Bilan de la concertation publique (art L 300-2-III).comptes rendus des réunions publiques des 13 juin 2014 et 30 janvier 2015, (détaillé ci-après au §VI),

V-A-5. Porter à connaissance de la préfète du Lot, (direction départementale des territoires) transmis le 8 juillet 2011,

V-A-6. Décision de l'Autorité environnementale (*DREAL de région Midi-Pyrénées*) du 30 mai 2016 par laquelle le projet de PLU de la commune de Cardaillac n'est pas soumis à une évaluation environnementale, considérant que le projet de PLU (extrait de l'avis) « *n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement* ». (*Avis ci-joint en pièce annexe n° 2 au présent rapport*)

VA-7. Avis des personnes publiques associées et consultées :

-Conseil régional d'Occitanie,

-Conseil départemental du Lot, du 10 janvier 2017.

-Chambre départementale de commerce et d'industrie du Lot (néant),

-Chambre départementale de métiers du Lot, (néant),

--Union départementale de l'architecture et du patrimoine en date du 17 janvier 2017, (*ci-joint en pièce annexe n° 3*),

-Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement en date du 20 janvier 2017 (*ci-joint en pièce annexe n° 4*),

-Etat (avis de la préfète) sur projet de PLU, en date du 8 mars 2017 (*ci-joint en pièce annexe n° 5*),

-Chambre départementale d'agriculture du Lot, en date du 30 mars 2017 (*ci-joint en pièce annexe n° 6*),

Avis des organismes consultés

- Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers en date du 27 janvier 2017. (*Avis simple en application de la Loi d'Avenir pour l'agriculture l'alimentation et la forêt, du 13 octobre 2014*) (*Ci-joint en pièce annexe n°7*),
- de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ)- en application des dispositions des articles L. 112-1 du code Rural et R. 123-17 du code de l'Urbanisme, du 22 juin 2017, (*ci-joint en pièce annexe n°8*),

AUTRES AVIS DES COLLECTIVITÉS, SERVICES OU ORGANISMES CONSULTÉS À L'INITIATIVE DE LA COMMUNE DE CARDAILLAC.

Communes de Camburat
Commune de Fourmagnac,
Commune de Planioles,
Commune de Saint-Perdoux,
Commune de Sainte-Colombe,
Commune de Saint-Bressou,
Commune de Prendeignes,
Syndicat mixte du pays de Figeac,
Syndicat adduction d'eau Sud Ségala,
Communauté de Communes du Grand Figeac,
Syndicat départemental d'élimination des déchets,
Fédération départemental d'énergie du Lot.

**Remarque : Le dossier était exempt d'avis des associations agréées au titre de l'article L 121-5 du code de l'environnement, aucune d'elles n'ayant manifesté le souhait d'être consultée sur le projet de PLU.*

V-A-8. Les attestations d'accomplissement des actes de publicité.

Elles ont été produites par :

- une capture d'écran de la publication sur le site internet du Grand Figeac de l'avis au public,
- les extraits des journaux de presse.
- les certificats d'affichage sur la commune de Cardaillac, par le maire de la commune,

V-B. DOSSIER TECHNIQUE. (*Article L 123-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 14*)

Le dossier technique comprenait outre un « Dossier administratif » (*relatant les réunions tenues dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU*), les pièces ci-après :

- 1-Rapport de présentation, (*L 151-4 du code de l'urbanisme*) avec :
 - en annexe 1 : le diagnostic environnemental,
 - en annexe 2 : les hameaux,

en annexe 3 : le diagnostic agricole.

2-Programme d'aménagement et de développement durable,

3-Orientation d'aménagement et de programmation,

4- Règlement écrit du PLU,

5- Règlements graphiques (zonages) de l'ensemble de la commune dont un extrait de sa partie centrale avec renvois sur les cinq Emplacements Réservés(E.R).

6- Annexes :

- des servitudes d'utilité publique,
- du périmètre du réseau d'assainissement collectif,
- du réseau de distribution électrique,
- du réseau de distribution d'eau potable secteurs Cap del Castel, l'Oustal Niau côté Mercadiol, ouest et centre l'Oustal Niau,
- du réseau de défense incendie,
- du réseau d'adduction d'eau potable.

VI. CONCERTATION ET INFORMATION AMONT DES HABITANTS AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

VI-A .MODALITÉS DE LA CONCERTATION.

Par délibération du 20 décembre 2010 du conseil municipal de Cardaillac ont été fixées les modalités de la concertation publique.

Deux réunions d'information et d'échanges avec les personnes intéressées se sont déroulées les 13 juin 2014 et 30 janvier 2015 réunissant (*suivant comptes rendus joints au dossier d'enquête*) respectivement 60 et 80 personnes. Les comptes rendus de ces deux réunions versés au dossier d'enquête publique dans « *Dossier administratif* »ont été relayés dans les journaux d'information locale dont les extraits ont été joints également au dossier d'enquête publique.

Deux réunions spécifiques se sont tenues avec les agriculteurs.

VI-B. INFORMATION DES HABITANTS SUR LA PROCÉDURE DE RÉVISION DE LEUR P.O.S.

L'état d'avancement de la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU a été porté à échéances régulières à la connaissance des habitants de Cardaillac, par la lettre d'information de la commune appelée « La Voix de Cardaillac » dans ses éditions courant du numéro 44 de septembre 2014 à 49 de janvier 2017.

Les éditions n°44, 45, 46, 47, 48, et 49 de la Voix de Cardaillac, ont été ajoutées à l'issue de l'enquête publique et à la demande du commissaire enquêteur au

dossier d'enquête publique.

VI-C. RESTITUTION (BILAN) DE LA CONCERTATION PUBLIQUE.

Suivant la délibération du 19 décembre 2016 du conseil municipal de Cardaillac la concertation publique et sa restitution ont été réalisées suivant ci-après l'extrait par :

*-l'information dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune,
-organisation de réunions publiques de présentation (le 13 juin 2014 présentation de la démarche PLU et des éléments du diagnostic et le 30 janvier 2015 présentation du PADD.Le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation est annexé à la présente délibération ».*

VII-SYNTHESE DES PRINCIPAUX AVIS DONNÉS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES SUR LE PROJET DE PLU .

La préfecture du Lot (D.D.T), la chambre d'agriculture, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine ont fait connaître leurs nombreuses observations sur le projet de PLU.

Globalement un bilan positif est tiré de l'examen du projet arrêté de PLU, en raison principalement d'une urbanisation renforcée à partir du centre-bourg (zone Ua) des zones d'urbanisation récente (zone Ub) et d'un recentrage sur les hameaux (zone Uc), qui par rapport au précédent P.O.S réduit de moitié les zones urbanisables passant de 105 hectares à 51,67 hectares.

Toutefois ce projet de PLU soulève de nombreuses observations.

Sont notablement concernées les dispositions du règlement du projet de PLU, à améliorer sur de nombreux points (Etat, chambre d'agriculture) .L'illisibilité des cartes est majoritairement déplorée (Etat, UDAP, Chambre d'agriculture).

Les risques contre les inondations sont bien pris en compte ; en sens contraire la défense contre les incendies apparaît insuffisante sur les hameaux et inexistante pour tout le secteur d'urbanisation récente compris entre les lieux-dits la Garrigue et Le Bastit.Pour ce secteur l'Etat demande que « *soit préciser clairement si la défense incendie est assurée ou non sur ce site et indiquer les équipements éventuellement nécessaires à mettre en place* »(avis ci-joint en pièce annexe n° 5 au présent rapport).

L'OAP relative au secteur du Mercadiol dans lequel sont prévus des logements devant favoriser la mixité sociale ne retient pas l'approbation de L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (*avis ci-joint en pièce annexe n° 3*) » *qui souhaiterait que soit maintenu un espace tampon entre le village et un espace pavillonnaire .*

Le classement en zone Ub des secteurs Bois de Marcy, Pech de Glaudi, Les Sales n'apparaît pas le plus approprié pour la Chambre d'agriculture qui regrette la place pour le moins restreinte donnée dans le rapport de présentation à l'économie agricole.

Elle demande que le règlement des zones A autorise la construction de bâtiments pour le stockage et l'entretien de matériels agricoles par les coopératives d'utilisation de matériels agricoles (*avis ci-joint en pièce annexe n° 6*).

La commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers a émis un avis défavorable tout «*en reconnaissant*» un travail de qualité (*avis ci-joint en pièce annexe n° 7*).

L'INOQ donne un avis favorable au projet, les aires d'appellation protégée n'étant nullement altérées par le zonage (*avis ci-joint en pièce annexe n° 8*).

VIII. MESURES DE PUBLICITÉ SUR L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

VIII-A. INFORMATION DU PUBLIC PAR LE SITE INTERNET ET PANNEAUX D'AFFICHAGE.

Publicité permanente de l'ouverture de l'enquête publique était réalisée dès le **mardi 2 mai 2017 par affichage insertion** sur le site internet du Grand Figeac (www.grand-figeac.fr) de l'arrêté du président du Grand Figeac prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de PLU de la commune de Cardaillac.

Les divers volets constitutifs du dossier d'enquête publique dans sa version dématérialisée ont été mis en ligne et donc consultables (*24h/sur 24h*) sur le site internet du Grand Figeac comme déjà indiqué, à partir du 2 mai 2017.

VIII-B. INFORMATION DU PUBLIC PAR VOIE DE PRESSE.

La Publicité de l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de PLU arrêté a été faite par une première insertion d'un avis au public :

- dans le journal La Dépêche du Midi, édition du Lot, du 27 avril 2017
- et dans l'hebdomadaire la Vie Quercynoise, du 27 avril au 3 mai 2017, édition n° 3728 page 41.

Le rappel de l'ouverture de l'enquête publique a été effectué par une deuxième insertion d'un même avis au public tel que précédemment dans les huit premiers jours de son ouverture :

- dans le journal La Dépêche du Midi, édition du Lot, en date du 18 mai 2017 (page 31),
- et dans l'édition n° 3731 du 18 au 24 mai 2017 de la Vie Quercynoise, page 45.

VIII-C. CONTENU DES AVIS AU PUBLIC.

Toutes les indications sincères et véritables devant être portées à la connaissance du public, telles que fixées par l'article R 123-9 du code de l'environnement, figuraient dans les avis au public insérés dans la presse et affichés dans les lieux habituels réservés à cet effet.

IX-. INFORMATIONS APPORTÉES AU PUBLIC PAR VOIE DÉMATÉRIALISÉE.

Afin de permettre à toute personne intéressée de prendre connaissance du dossier d'enquête publique, la communauté de communes de Grand Figeac a mis en ligne sur son site www.grand-figeac.fr toutes les pièces du dossier telles qu'énumérées au § V ci -avant.

Un poste informatique dédié à la consultation du dossier a été ouvert à la mairie de Cardaillac pendant toute la durée de l'enquête.

X -MODALITÉS DE PRISE DE CONNAISSANCE PAR LE PUBLIC INTÉRESSÉ DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Conformément à l'arrête du 21 avril 2017 d'ouverture de l'enquête publique, la consultation du dossier d'enquête publique pouvait s'effectuer :

- 24h/24h sur le site www.granf-figeac.fr,
- en mairie de Cardaillac aux jours et heures habituelles d'ouverture de ses bureaux, sous sa forme papier et par ouverture d'un poste informatique dédié,
- et en présence du commissaire -enquêteur les jours et heures de ses permanences.

XI. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

A l'issue de sa permanence du 20 juin 2017, le commissaire enquêteur a clos et signé le registre d'enquête sur lequel ont été consignées 10 observations ou remarques, mention de la clôture étant portée sur la page 7 du-dit registre.

A l'issue de cette permanence, s'est tenue en mairie de Cardaillac, une rencontre avec Mme Nicolas, représentante de l'Autorité responsable -communauté de communes du Grand-Figeac- au cours de laquelle lui ont été communiqué un résumé des éléments majeurs de cette enquête publique.

Par note en date du 24 juin 2017 ci-jointe en pièce annexe n° 9, une synthèse des observations du public a été transmise au président du Grand-Figeac.

XII. LES DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS, OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC.

Durant la durée de l'enquête, ce sont 30 personnes qui se sont déplacées et entretenues avec le commissaire enquêteur et qui ont fait part de leurs observations, représentant les intérêts de 33 personnes au total, toutes leurs interventions figurant dans le présent rapport ,10 d'entre elles portant leurs observations sur le registre d'enquête publique et 10 d'entre elles les confirmant ou les précisant à nouveau par courrier.

Ce sont en plus manifestées par voie dématérialisée, sur le site dédié ,4 personnes pour le compte de 5 bénéficiaires, soit donc une enquête publique qui a mobilisé l'attention de 34 personnes pour le bénéfice de 38 personnes directement concernées. (*parents, successifs, conjoints, ascendants*).

XII-A.DETAIL DES RENSEIGNEMENTS DONNEES, DES OBSERVATIONS
ET DES REMARQUES RECUES PENDANT LES PERMANENCES.

N.B. Pour faciliter la lecture des observations et leur regroupement, un numéro d'ordre a été donné à chacune d'elles, un numéro bis étant attribué aux mêmes observations ou remarques renouvelées sous forme écrites portées sur le registre ou transmises par courrier.

Permanence du lundi 15 mai 2017 (de 9h à 12h30). 3 personnes reçues, 2 observations portées sur registre.

1-secteur Le Fraysse : visite de madame Cassan souhaitant le classement en zone urbanisable des parcelles n° 56, 57, 58, *Demande portée sur registre.*

2-secteur Beneviolle : visite de Mrs Lescure (père et fils) pour un projet de création d'une micro entreprise de randonnée par quads, et construction d'une habitation style « chalet » sollicitant le classement en zone Uc de leur parcelle cadastrée sous le n°AH 49 d'une surface totale de 7 415 m². Indications leur ont été données sur les constructions autorisées et les critères architecturaux à respecter tels que ressortant des règlements du POS en cours et du projet de PLU qui n'admettent pas de construction d'aspect extérieur type « chalet » telle que celle projetée .*Demande portée sur registre.*

Permanence du mardi 30 mai 2017 (de 8h45 h à 12h30 et de 13h45 à 17h45). 20 personnes reçues. 5 observations portées sur registre.
Entretien (17h45- 18h15) avec monsieur le maire 30 mn départ 18h 20mn.

Matin : reçues 11 personnes.

3-secteur Cap del Castel : visite pour le compte de monsieur Éric Lapergue, de Mme Lapergue sœur, concernant la desserte (*emplacement réservé ER 5*) parcelle n° 290 d'environ 1500 m². La demande porte sur le déplacement du chemin de desserte sur les parcelles limitrophes 291 et 292 dont la largeur aboutissant ne permettrait pas au dire de l'intervenante l'implantation de nouvelles constructions au motif que les règles de recul définies par le règlement de la zone Ub , interdirait toute construction sur la dite parcelle 290.

4-Visite de monsieur Gard Christian sollicitant divers renseignements concernant le changement de destination d'une grange bien répertoriée en tant que telle sur les extraits cadastraux et pour lequel changement il bénéficie d'un permis de construire en bonne et dû forme délivré au regard des dispositions du P.O.S alors en vigueur que celles du futur PLU ne sauraient contrarier.

5- Reçues de la part de monsieur Cros Lucien, diverses observations orales, notamment concernant les hameaux, l'impossibilité pour les non exploitants agricoles de construire et donc l'impossibilité de donner pour les descendants des parcelles de terrain sur lesquels ils auraient souhaité construire, ce qui les amène à rechercher des terrains à des coûts exorbitifs.

6-secteur Farcibelle : parcelle n° 8 de 4056 m² classée en zone agricole dans le futur PLU, aujourd'hui en friche, monsieur et madame Vermande Roland (successifs avec sa

sœur et des neveux et nièces) souhaite son classement en zone urbanisable, compteurs d'eau et d'électricité installés. (*Reste à voir l'assainissement*). *Observation portée sur registre.*

7-secteur le village : reçus monsieur et madame Monsignac, propriétaires parcelles n° 449,446, sollicitant l'intégration en zone Ua de la parcelle n° 608 classée en A sur laquelle se trouve un pigeonnier. La parcelle 608 formait avec la parcelle 607 une seule et même parcelle que monsieur Monsignac a partagée pour permettre la réalisation de la salle des fêtes communale (*observations portées sur registre*),

- *8 secteurs Mas de Labro*, monsieur Bedou, faisant part du classement erroné en Espace Boisé Classé des parcelles de terrain n° 46 classée en prairie artificielle et partie parcelle 47 anciennement verger et châtaigneraie : demande rectification en zone Agricole, parcelles précédemment en zone urbanisée. *Observations portées sur registre.*

- *9 secteur Le Cap del Castel* .visite Mme Pornin Marie-Rose .Objet : simple demande de renseignements sur éventuels aménagements Emplacement réservé n°5, aménagement d'une voie de desserte.

-*10 secteur Le Cap Del Castel* : demande orale de Mme Bonnet André pour le reclassement en zone Au (zone à urbaniser) les parcelles 37, 38, et 39 précédemment classée en zone constructible.

-*11 secteur La Croux* .visite madame Perrier faisant part des protections nécessaires pour assurer la survie et le renouvellement d'espèces animales et florales et le maintien de la beauté des lieux.

Après-midi. (*De 13h45 à 17h30*).visite de 9 personnes.

- *12 secteur La Croux* : nouvelle visite de madame Perrier avec renouvellement de ces observations orales du matin par lesquelles elle fait part notamment de la perturbation qu'apporterait sur le secteur La Croux , l'urbanisation des parcelles 362,363,364,et 374 d'une part sur l'équilibre faunistique et floristique du secteur comportant un espace boisé selon elle à conserver , et d'autre part les méfaits qui résulteraient d'une circulation accrue de véhicules , ceci sans oublier que le dit secteur serait à l'origine de forts écoulements de boue lors d'épisode pluvieux violents . *Ensemble les observations portées sur registre.*

-*13 secteur lieu-dit Guirmandes* observation orale de Mr et Mme Cuquel, pour la transformation en habitation d'une grangette n° 98 sise sur la parcelle n° 252, et demande donc que leur bâtisse soit identifiée en tant que telle pour répondre au règlement de la zone A permettant le changement de destination sous conditions de ce type de bâtiment.

-*14 secteur Pré Delrieu*, une demande de renseignements concernant la possibilité de construire une annexe de maison d'habitation sur un terrain limitrophe classé en zone A: voir article A1 du chapitre VIII du projet de règlement, prévoyant l'extension et les annexes des bâtiments existants.

-*15 secteur Canard, Laboudie, Ayres* : visite de monsieur Fréjeon, tenant à manifester sa

circonspection sur le projet de PLU aux motifs :

-15-a)d'une part des nombreuses *incohérences* de classement qu'il relève concernant sur son secteur le classement et non classement des 3 groupes d'habitations en hameaux, et l'extension du zonage de la zone A pour les parcelles n° 178 au lieu-dit Canard. Le recensement de ces hameaux et leur classification dans le projet de Plu tend à réserver un traitement différencié à ces groupes d'habitations et donc un traitement inégalitaire, car reste certain que le classement en hameau zone Uc offre des possibilités non ouvertes aux zones non classés en Uc.

-15-b)d'autre part souligne le repérage en zone A dans le futur PLU d'un seul bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination tel que prévu dans les règlements des zones A et N . Or plusieurs constructions seraient dans le même état que cette bâtisse et demande donc, n'étant pas opposé au bénéfice particulier procuré au propriétaire de ce bâtiment, qu'une identification au niveau de l'ensemble de la commune des bâtis pouvant bénéficier des mêmes dispositifs réglementaires soit effectuée.

-15-c)Fait observer un règlement en zone Au avec une limitation de la hauteur des haies de 1,50 m inapplicables ou invérifiables .Les espèces à proscrire ne seraient-elles pas plus tôt à décommander.

-15-d) Fait part d'une concertation qui a manqué de courage et qui avant l'enquête publique aurait dû donner lieu à une réunion d'information générale et de présentation du projet mis à l'enquête publique.

- *16 secteur Lasfargues* : reçu monsieur Siard Robert, faisant part de son souhait que ces parcelles n° 38, et 40 prévues en zone N, précédemment en zone constructible, acceptent des constructions d'habitation. Parcelles se situant en secteur sans habitations proches, et sans mitoyenneté avec un secteur Ua,Ub, ou AU. Avis Défavorable.

-*17 secteur Beneviolle* nouvelle visite de Mr et Mme Lescure et Mr Lescure père, sur leur projet de construction et la création d'une micro entreprise de randonnées en quads. Le projet a été remanié et les prétentions ramenées pour ce qui concerne le classement en zone Uc à 1200/2000 m². 6 pièces justificatives, jointes au registre d'enquête, *observation reportée sur registre.*

Permanence du mardi 20 juin 2017 de 14 h à 17h visite de 7 personnes, *2 observations portées sur registre.*

-*18 secteur Le Cap del Castel*: monsieur Verdin, propriétaire parcelle 681, s'interroge sur l'ER 5, sachant qu'existe une voie communale (impasse) qui dessert les parcelles 292 du lieu-dit la Croux ,et 681 du lieu-dit Cap del castel et une parcelle appartenant à la commune n° 293., donc à envisager un afflux de véhicule pour l'accès à la zone

Au parcelles n°291,288,286,289 et que pourrait être envisagé le dit passage qui existe déjà à titre privé entre les deux maisons sises sur la parcelle 283 (*parcelle n° 372 selon nos recherches externes*).

Qui plus est l'accessibilité des engins de secours et les réseaux de viabilisation du dit secteur, seraient d'un trajet plus aisé en pensant par ce chemin privé. *Observations portées sur registre.*

-19 secteur ***Caubinet*** : remise par monsieur Lasfargues Alain demande pour le compte de Mme Paulette Lasfargues, Mme Francois Bladou née Lasfargues, et de lui-même **sollicitant le classement de ces deux granges** suivant *lettre* et dossier explicatif remis en main propre, et joint au registre d'enquête publique.

-16 bis *visite monsieur et madame Siard*, pour secteur Lasfargues .avec demande de reclassement en zone constructible parcelles n°38 et 40.Font part de la perte financière due au déclassement les dites parcelles ayant été achetées en terrain à bâtir. *Observations portées sur registre.*

-10 bis *lieu-dit Le Cap del Castel* .revisite Mme Bonnet venant apporter une précision concernant la parcelle 39 sur laquelle a été construit un garage avec un permis de construire délivré « en bonne et due forme comme il se doit « », mais qui ne figure pas sur le document graphique de la commune présenté dans le dossier d'E.P.

-20 secteur ***Lsparroux*** visite avec dépôt de lettre et relevé cadastral explicatifs, de monsieur Baldy et de madame Baldy Bouscarel pour classement parcelle 394 en zone Au en extension de la zone Au déjà définie au lieu-dit ; projette la construction d'une maison d'habitation pour laquelle une surface de 1400/1500m² s »avérerait suffisante.

XII-B. OBSERVATIONS REÇUES PAR COURRIER TRANSMIS AU SIÈGE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE HORS PERMANENCES.

-3 bis. ***Lieu-dit la Croux***.*Lettre* du 30 mai 2017 de monsieur Lapergue propriétaire de la parcelle n° 290 au lieu-dit La Croux , s'étonnant que sa parcelle soit imputée par l'emplacement réservé n° 5 prévu pour la réalisation d'un chemin de desserte des parcelles n° 286,288,289,291 sur lesquelles selon ses dires le propriétaire de la parcelle n° 291 envisage *-de notoriété publique-* la création d'un lotissement .Propose que ce chemin de desserte ait pour emprise une partie inconstructible de la parcelle n°291 et se poursuive sur une partie de la parcelle n°292 du lotisseur .

-13 bis : ***lieu-dit Guirmandes*** .*lettre* (*sans date*) de monsieur et madame Cuquel déjà reçus et réitérant leur demande de classement pour la grangette sise sur la parcelle n° 252 avec au surplus demande pour classement en zone à bâtir parcelle n° 133.

XII-C. OBSERVATIONS DÉPOSÉES SUR REGISTRE D'ENQUÊTE HORS PERMANENCE.

-10 bis observations de Monsieur et madame Bonnet venue deux fois pour sa parcelle n°39 au lieu-dit Cap del Castel sur laquelle figure un garage.

XII-D. OBSERVATIONS TRANSMISES PAR COURRIEL SUR SITE DÉDIÉ «

enquête.publique-cardaillac@grand-figeac.fr »

-21 Reçu de Mr Fred Leborgne observations faisant part de son étonnement qu'un seul bâtiment identifié en zone A dans le projet de PLU puisse faire l'objet d'un changement de destination, de nombreuses constructions anciennes sur la commune pouvant prétendre à la même considération.

S'interroge sur le fait que « *les autres habitants de la commune ne bénéficient pas de cette même possibilité* » et demande « *dans la mesure où son propriétaire a fait abattre son bâtiment (ce qui est le cas pour la grange concernée) est-il possible de construire une habitation sans avoir conservé la grange d'origine? Les autres habitants du village ont-ils aussi cette possibilité?* »

-22 lieu-dit les Ayres, reçu dossier explicatif avec lettre sur reclassement ensemble de parcelles de Mme Lapergue en zone Uc, pour permettre la réalisation de gîtes, l'ensemble du bâti du secteur ayant bien été répertorié dans l'annexe relative aux hameaux jointe au rapport de présentation, et interrogation sur non classement en zone Ub (*zone d'urbanisation récente*) ensemble de constructions nouvelles formant avec d'autres un ensemble s'apparentant à un hameau au lieu-dit Pech d'Ayres,

-23 lieu-dit le Rieu. reçu de monsieur Florent Frégeon et madame Coustensou, un ensemble d'observation reprenant pour partie celles déjà exprimées oralement par monsieur Frégeon lors de sa visite du 30 mai 2017 et concernant notamment :

- l'identification de bâtiments pouvant changer de destination,
- les procédures de changements de destination des bâtiments identifiés en zone A ou N,
- la définition de règles plus précises dans le règlement du PLU,
- le zonage en Uc,
- les zonages au Rieu de ses parcelles 160 (ferme plus grange) et 164 en N, et au Canard de sa parcelle 178 en A,
- les modalités de prise de connaissance du rapport du commissaire-enquêteur.

-24 de madame Brigitte Aubry-Lainé, demandes de classements en zone Ub et de déclassements et reclassements de parcelles classées en EBC et /ou en N, sans indication du lieu-dit et que nous identifions après recherche sur site Géoportail comme devant concerner le secteur La Bouygue.

XIII .CONSIDÉRATIONS D'ORDRE GÉNÉRAL SUR LES OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC

Une grande partie des observations ont été adressées en vue d'obtenir une réintroduction en zone constructible, tel que cela était dans le précédent P.OS, de leurs parcelles de terrain figurant aujourd'hui dans le projet de PLU en zone A ou N.

L'aménagement et la desserte du secteur AU au lieu-dit La Croux apparaissent sujets à caution.

Outre ces observations se sont manifestés plusieurs intervenants sur les

classements en zone Uc de hameaux et les règles qui ont conduit à les définir et sur les critères d'identification des bâtiments, un seul dans le projet de PLU, en zone N ou A pouvant changer de destination, sans que nous soient donnés les cas particuliers qui pourraient bénéficier d'un tel classement exception faite de trois intervenants.

Ceci nous conduit à procéder à un examen au cas par cas des observations, leur nombre relatif s'y prêtant, et à examiner plus avant dans nos conclusions les questions de fond soulevées.

XIV-. ANALYSES ET RÉPONSES AUX OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC.

XIV -A. ANALYSE ET RÉPONSE À LA DEMANDE EN RECTIFICATION D'ERREUR MATERIELLE D'APPRÉCIATION,

8-secteur Mas de Labro. Avis favorable à la demande de Mr Bedou de classement en zone A de la parcelle de terrain n° 46 nue de tout arbre et parcelle 47 anciennement lande et châtaigneraie comme on peut le voir dans carte n°1 jointe ci-dessous, classées sans justifications, en zone EBC.



Carte n° 1 extraite du site Géoportail avec annotations du commissaire-enquêteur.

XIV-B. ANALYSES ET RÉPONSES AUX DEMANDES DE RECLASSEMENT.

DEMANDES POUR LESQUELLES LE RECLASSEMENT SOLLICITÉ PEUT RECEVOIR UNE SUITE FAVORABLE.

Rentrent dans cette catégorie, les demandes qui concernent un classement de parcelles de terrains bordées de parcelles classées en zones Ua, Ub, AU et

AUO soient donc des parcelles de terrain en continuité ou en **extension limitée** de ces secteurs Ua, ou Ub, AU et AUO et qui ne portent pas atteintes à l'équilibre général des secteurs ou lieux dits concernés et ne favorisent pas un mitage dissimulé.

7-secteur le village : demande de monsieur et madame Monsignac. Avis favorable pour un reclassement en zone Ua, de la parcelle n° 608 étant en continuité de la zone Ua. Son classement en zone A soit donc en zone agricole en plein centre bourg apparaît sans **fondement car sans attrait** pour une utilisation à des fins agricoles, par sa localisation et sa surface utile.

10 -et 10 bis : **secteur Le Cap Del Castel** : demande de Mme Bonnet André .Avis favorable pour intégration des parcelles 37, 38, et 39 en zone Ub car les parcelles s'inscrivent en continuité de noyaux *anciens (bordent zone Ua et zone Ub)*.

20- **secteur Lesparroux**. Demande de monsieur Baldy et de madame Baldy Bouscarel pour classement parcelle 394 en zone Au en extension de la zone Au déjà définie .Avis favorable dans une limite d'un classement de 1500m² maximum, la parcelle 394 se trouvant en continuité de la parcelle 395 classée en zone AU, l'ensemble des parcelles 394 et 121 étant appelées dans l'avenir par leur situation à devenir urbanisable.

24 secteur Cap del Castel .demande de madame Brigitte Aubry-Lainé, tendant à une demande de classement en zone Ub et de déclassements et reclassements en zone EBC, A, ou N de diverses parcelles de terrain. Concernant les parcelles 277 et 278, je suis favorable à leur insertion dans la zone Ub du lieu-dit Cap del Castel, ces deux parcelles étant bordées de parcelles déjà classées en zone Ub avec lesquelles elle ne peut que constituer une unité.

Secteur La Bouygue. Un classement en zone N pour ses entières parcelles n° 233, 235,242, tel que souhaité, comme on peut s'en apercevoir à la lecture de la carte n°2 jointe ci-dessous, relève du bons sens d'appréciation des lieux. Avis favorable.

DEMANDES DE RECLASSEMENT POUR LESQUELLES AUCUNE SUITE FAVORABLE NE PEUT ÊTRE DONNÉE.

1-secteur Le Fraysse : la demande de Mme Cassan pour le classement en zone Uc des parcelles n° 56, 57, 58, ne peut recevoir une suite favorable, l'ensemble de ces trois parcelles étant d'une part nu de toute construction pouvant constituer un groupement d'habitations avec celles existantes et d'autre part étant bien intégré dans une zone à vocation agricole qu'il convient de pérenniser, objectif majeur du présent P.L.U.

2-et 17.**secteur Beneviolle** : Il ne peut être apporté une suite favorable à la demande de Mrs et Mme Lescure du classement en zone Uc de leur parcelle cadastrée sous le n°AH 49 d'une surface totale de 7 415 m². Classée en zone A elle est entourée de parcelles de même nature, sa limite Est se situe à 193,58m de la parcelle la plus proche du hameau de Beneviolle, soit donc sans lien direct et ne pouvant constituer un groupe avec les habitations du hameau par son éloignement. Avis défavorable pour un classement en zone Uc.

6-**secteur Farcibelle** : la parcelle n° 8 de 4056 m² classée en zone A dans le futur PLU, est une parcelle sans lien avec un secteur Ub, Uc, AU ou AUO. Elle est mitoyenne de parcelles classées également en zone A. Ne peut être classée en zone urbanisable car contribuerait au mitage des espaces agricoles.

12et 13 bis secteur **Guirmandes** aucune suite favorable ne peut être réservée pour un classement en zone constructible de la parcelle n°133 de Mr. et Mme Cuquel, cette parcelle se trouvant insérée dans un espace totalement classé A qu'il convient de préserver conformément aux objectifs du PLU.

16 **secteur Lasfargues** : Les parcelles de Mr et Mme Siard, n° 38, et 40 classées en zone N, se situent dans un secteur sans habitations proches, et sans mitoyenneté ou lien avec un secteur Ub, Uc, ou AU ou AUO. Avis défavorable pour un reclassement en zone urbanisable.

24 **secteur La Bouygue.de** madame Brigitte Aubry-Lainé, demande de classement en zone Ub parcelle n°240 et partie classée EBC parcelle 243 et de déclassements et reclassements en zone EBC, A, ou N de diverses parcelles de terrain.

1-)L'approche globale des lieux ne permet pas **de distinguer** un secteur boisé de qualité appelant un classement en EBC ce que demande Mme Aubry-lainé pour ces parcelles n°56 et 209 .Avis défavorable pour un reclassement en EBC de ces parcelles classées en N aucune essence forestière à protéger n'étant recensée.

2-)S'agissant du classement en Ub d'une partie des parcelles 240 et 243 la demande d'un tel classement n'est pas cohérente avec la demande de l'intéressée pour le classement en N des parcelles mitoyennes comme indiqué ci-avant et à laquelle nous avons répondu favorablement. J'estime qu'il convient de maintenir d'une part un tampon de verdure entre les parcelles déjà classées en Ub et d'assurer d'autre part un classement concordant avec les autres parcelles de même nature de terrain.

Dans ces conditions, il me semble qu'un classement en N de la parcelle 240 et partie de la parcelle 243 serait en concordance avec le classement sollicité en N des parcelles 233, 235, et 242 et s'avérerait cohérent, les essences observées sur les lieux n'étant pas de nature à justifier un

classement en E.B.C.

La carte n°2 ci-dessous extraite du site Géoportail nous donne la vue aérienne du lieu-dit la Bouygue et la nature des terrains.



Carte n° 2 lieu-dit La Bouygue avec annotations du commissaire -enquêteur, les classements de zones étant ceux du projet de zonage.

XIV-C. ANALYSE DES DEMANDES RELATIVES AU REGLEMENT,

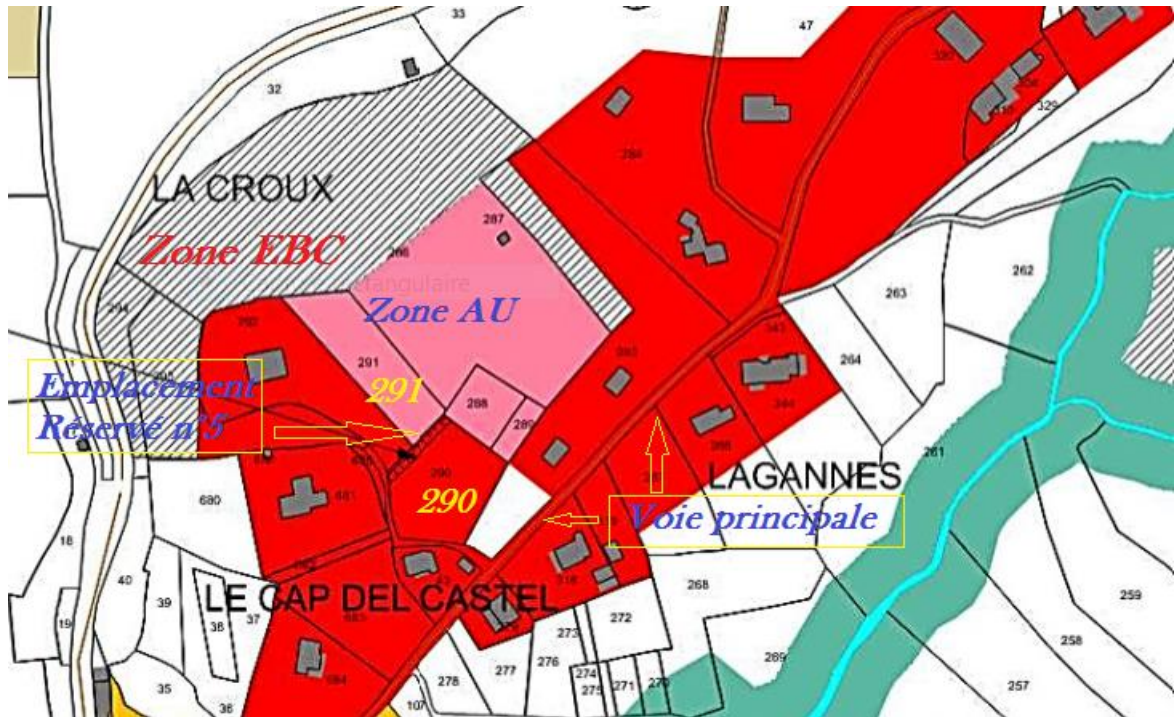
Concernant le projet de règlement, Mr Frégeon exprime le souhait d'un règlement dans lequel les dispositions seraient plus précises, cette observation étant à bien différencier de celles relatives à l'identification des bâtiments pouvant en zones A et N changer de destination et au classement en zone Uc.

En réponse nous pouvons indiquer qu'un manque de clarté et de précision du règlement tel qu'exprimé par monsieur Frégeon a été relevé par l'Etat (direction départementale territoires) qui dans l'annexe à son avis du 8 mars 2017, ci-joint en pièce annexe n° 5, notifié à l'autorité responsable un ensemble d'observations destinées à améliorer « la cohérence du dossier, la compréhension de certaines règles, la lisibilité de certaines pièces et d'assurer la complétude du dossier » observation que nous reprenons à notre compte et développons ci-après.

XIV-D. ANALYSE DES QUESTIONS RELATIVES AU ZONAGE.

XIV-D-1. ZONAGE EN AU ET AMÉNAGEMENT DU SECTEUR CAP DEL CASTEL. :

Observations n°3, 3 bis de Mr Lapergue propriétaire parcelle 290, **11 et 12** de Mme Perrier et **18** de Mr Verdin. L'aménagement de ce secteur suivant *carte n° 3* ci-dessous pour lequel est



(Carte n° 3 source dossier projet de PLU avec annotations du commissaire-enquêteur)

prévue une voie de desserte d'une longueur estimée de 32 m, retranscrite sous la forme d'un Emplacement réservé n°5 dont l'assiette se situe entièrement sur le terrain de monsieur Lapergue n'apparaîtrait pas judicieux pour les intervenants car :

- il porte atteinte au milieu classé EBC,
- son accès et les manœuvres par les engins roulants de lutte contre l'incendie à partir de la voie communale et empruntant le chemin de desserte de la parcelle 290 et 480 ne pourront se faire en raison de l'étroitesse de ce chemin,
- se situe dans une zone où la création de l'emplacement réservé n° 5 ne pourra seul suffire à assurer l'accès au lotissement d'initiative privée d'une surface de 5200 m²environ.
- un accès plus facile serait trouvé par l'utilisation d'un passage déjà existant entre les parcelles 371 et 373, répertorié sous le n° 372 (ne figurant pas dans le document graphique du dossier) sur carte n° 4 ci-après.

Cette zone AU touche un Espace Boisé Classé ,dont on peut s'étonner qu'elle n'est pu retenir plus l'attention des urbanistes en charge du présent projet sa situation la prêtant plus à un aménagement public de repos ou de détente pour les touristes ou autres que nous n'avons pas ici trouvé .

L'accès comme le suggère monsieur Verdin entre les maisons des parcelles 371 et 373 peut s'avérer une solution alternative qui devrait conduire à « déplacer » l'Emplacement Réserve n° 5 sur ces parcelles 372 et 376 suivant extrait du plan cadastral que nous produisons ci-dessous. En tout état de cause

serait poursuivie par la commune pour la concrétisation d'un projet privé, une *opération pour laquelle l'utilité publique sera (de mon simple point de vue) difficilement « soutenable ».

*Aussi j'estime que le zonage en AU des parcelles 363, pour partie 374,362, et 289, et la création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un chemin de desserte, nécessitent un examen plus approfondi au regard des conditions de réalisation de l'opération projetée.



(Carte n°4 source Géoportail)

XIV-D-2. ANALYSE DES QUESTIONS RELATIVES À LA DÉFINITION DES SECTEURS UC

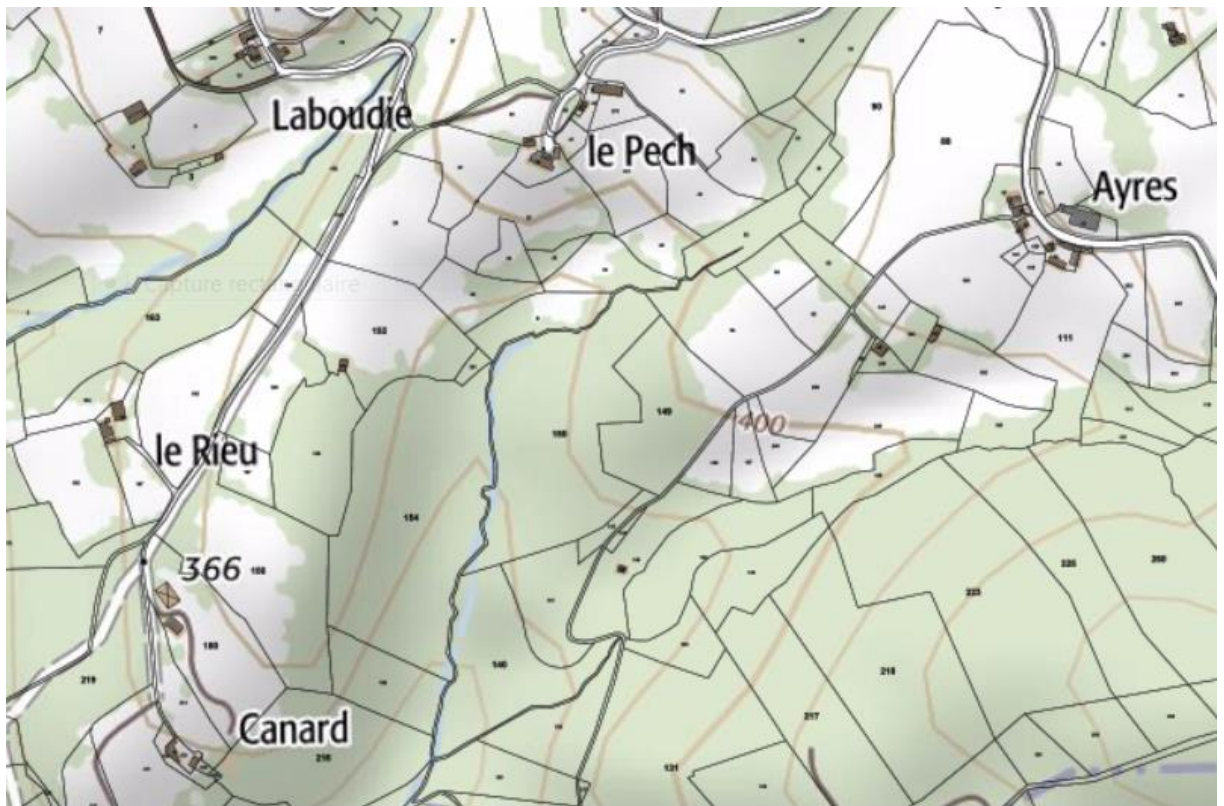
Nous répondrons dans nos **conclusions sur la question de fond** que posent les observations n°15 et 23 de Mr et Mme Frégeon et Coustensou et n°22 de Mme Lapergue, et n° 2 de Mrs et Mme Lescure.

Les interrogations des intervenants portent sur les modalités et critères ayant conduit à la définition graphique des secteurs Uc, sachant que dans ces secteurs Uc, **le bénéfice souhaité est le changement de destination ou l'amélioration des constructions** qui peuvent être réalisés sous la seule contrainte (extrait du règlement) « de ne pas dénaturer la qualité du bâti d'origine » soit donc dans des conditions plus souples que celles qui s'appliquent pour le changement de destination de bâtiments identifiés en zones A ou N, point examiné plus en détail ci-après.

Précisons qu'il n'existe pas de définition juridique ni de définition INSEE du hameau. Les secteurs en tant que tels résultent de coutumes locales

qui varient suivant les régions. Ils répondent en règle générale à la notion de groupement d'habitation et corps de ferme éventuellement, suffisamment proches les uns des autres à partir desquels se sont tissés des liens de solidarité, et où par ailleurs (*Lorraine, Beauce, Vexin, Perche, Cantal...*) l'exploitation ou l'usage commun d'un élément naturel en a favorisé l'émergence .

De là il suit de notre analyse, que les secteurs Laboudie (qui est classé en Uc) Le Pech, le Rieu ne **présentent pas les éléments pouvant conduire à un classement en hameaux** et donc en zone Uc. Pour s'en convaincre il suffira de se reporter aux cartes n°5,6 et 7 ci-après donnant la situation cadastrale et une vue aérienne de chacun de ces secteurs.



(Carte n° 5 extraite du site Géoportail)

En revanche le reclassement en Uc du lieu-dit Les Ayres classé en A, pourrait être envisagé dans le cadre d'un réexamen global des situations identiques, les Ayres étant à rapprocher des secteurs Carriè ou Capdau classé Uc. Nous rendons dans nos conclusions, nos éléments d'un examen plus approfondi sur les hameaux.



(Carte n° 6 extraite du site Géoportail)



(Carte n° 7 extraite du site Géoportail avec annotations du commissaire enquêteur)

XIV-E. ANALYSE DES QUESTIONS RELATIVES À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION.

13 et 13 bis secteur **lieu-dit Guirmandes** .Mr et Mme Cuquel demande pour la transformation en habitation d'une grangette n° 98 sise sur la parcelle n° 252, que leur bâtisse soit identifiée en tant que telle pour le changement de destination de ce type de bâtiment. La grangette se situe totalement isolée en zone A. Son dimensionnement ou sa volumétrie ne semble pas pouvoir

répondre, sauf modifications importantes, à un simple objectif de transformation en maison d'habitation sans porter atteinte à la qualité de l'environnement ce qui serait contraire à l'article A2 du règlement du projet de PLU quelques soient les critères de sélectivité qui pourraient être retenus dans le cadre d'un examen d'ensemble placé sous le régime des dispositions de l'article L 123-1-5 explicité ci-après. Avis défavorable.

19 secteur **Caubinet**. Monsieur Lasfargues Alain demande pour le compte de Mme Paulette Lasfargues, Mme Francois Bladou née Lasfargues, et de lui-même **l'identification de deux granges sises sur les parcelles 333 et 270 classées en zone A** en tant que bâtiments pouvant changer de destination. Le secteur Caubinet apparaît page 32 du rapport de présentation dans l'annexe n° 2 au rapport de présentation, intitulée « Les hameaux », dans laquelle nous est donnée une photographie des lieux et des bâtiments existant.

Sur le principe, l'identification de ces deux granges pour bénéficier d'un changement de destination, compte tenu qu'elles n'ont plus un usage agricole, me semble répondre à un bon souci général du maintien dans les **zones somme toute isolées** de la commune d'un bâti *ancien rénové de qualité et à contribuer à vivifier ces secteurs. Leur volumétrie permet sans modifications extérieures notables ce changement de destination.

Pour autant j'estime qu'il importe de traiter globalement au niveau de la commune l'identification des cas semblables pouvant exister, l'intervention n°22 de Mme Lapergue pour ses bâtiments au lieu-dit Les Ayres et de monsieur Frégeon étant à rattacher à cette identification globale à mener.

-21 et 23 .de Mr Fred Leborgne et de Monsieur Florent Frégeon et madame Coustensou « *demandent que l'identification des bâtiments autorisés à changer de destination puisse être poursuivie sur des critères précis et partagés.* » S'interrogent sur le fait qu'un seul bâtiment soit identifié en zone A pour bénéficier d'un changement de destination.

Ces observations soulèvent comme précédemment une question de fond qui sera traitée dans les conclusions.

XIV-F. RÉPONSES AUX QUESTIONS N°21 ET 23 RELATIVES À LA PROCÉDURE ET À LA CONCERTATION.

S'agissant du dossier d'enquête publique ,du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, l'arrêté du 21 avril 2017 d'ouverture de l'enquête publique et les avis au public précisent comme il se doit, « *que le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, au siège du Grand-Figeac,*» soit donc jusqu'au 20 juin 2018, en application de l'article R 123-19 du code de l'environnement rappelé en début de rapport .

S'agissant du manque de concertation, nous rendons compte au § VI ci-dessus à partir des éléments dont nous avons disposés, du déroulement de cette concertation et de ses modalités, en rappelant que l'article R 153-3 du code de l'urbanisme prévoit que « *La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6.* » soit donc ***une faculté et non une obligation à ce stade de la procédure.***

S'agissant de la consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) ou de la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS), nous précisons que leur avis conforme à recueillir **résulte des dispositions des articles L 123-1-5 pour les bâtiments identifiés en zone A et L 123-1-5-6° pour les bâtiments identifiés en zone N**, du code de l'urbanisme.

Suivant l'article L 123-1-5 précité « *Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L 112.1.1 du code rural et de la pêche maritime* ».

Suivant l'article L 123-1-5-6 « *Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

En l'occurrence le changement de destination n'est envisageable qu'à la double condition que les bâtiments présentent un intérêt architectural ou patrimonial, et ne compromettent pas l'exploitation agricole pour ceux identifiés en zone A, ou pour ceux identifiés en zone N ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère des sites. Pour autant les travaux possibles seront seuls ceux qui auront reçu un avis conforme de la commission compétente.

Ce qui signifie qu'il ne peut être fait application des articles sus nommés que dans des conditions très restrictives et très limitatives suivant les principes énoncés aux articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme qui constituent l'encadrement juridique des documents d'urbanisme, le sol devant y être géré de façon économe (prohibition du mitage), et les terres agricoles protégées.

XV. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

XV-I. CONSIDERATIONS D'ORDRE GENERAL SUR LE PROJET DE PLU

A-) Le projet de PLU permet tout d'abord une réintroduction en espaces agricoles par rapport au précédent P.O.S de plus de 51 hectares, soit environ 3% des 1810 hectares du territoire communal.

Il répond ainsi à l'objectif des nouveaux documents d'urbanisme de réduction de la consommation foncière; avec une consommation affichée dans les O.A.P de 1400 m² par logement en comptabilisant les espaces public, le projet de PLU demeure compatible avec les objectifs de consommation foncière du SCOT du Grand-Figeac.

Les constructions ou logements futurs sont envisagés dans les zones Ua du centre-bourg, les zones d'urbanisation récente (Ub) et les zones AU et AUO, quelques constructions en nombre limité étant admises en zone Uc (*hameaux*).

L'objectif de mixité sociale, avec l'O.A.P du Mercadiol, l'objectif d'équilibre entre les populations urbaines et rurales, par une centralisation sur le bourg et les hameaux tels qu'identifiés nonobstant tous autres secteurs pouvant être définis en tant qu'hameaux, ramenés à l'échelle de la commune, peuvent être considérés toute proportion gardée, comme atteints.

B-)Le projet de PLU assure une protection des espaces naturels à forte valeur écologique et prend en compte à partir des fuseaux des Trames Verte et Bleue les objectifs de protection du Schéma régional de cohérence écologique par l'institution d'une protection élargie et améliorée des ZNIEFF de type 1 et de type 2 et la définition de corridors assurant une continuité écologique .De là il résulte un classement en zone NP des ZNIEFF de type 1 et un classement en zone N ou A des ZNIEFF de type 2. Sont ainsi classés en zone NP tous les ruisseaux traversant le commune (ruisseau de Planioles, ruisseau du Murat, ruisseau de Pradelle, ruisseau de Saint-Perdoux, rivière le Drauzou,.....)

Une partie boisée du territoire de la commune contribue à cette protection des espaces naturels par son classement en Espace Boisé Classé .Ce classement porte sur des secteurs identifiés principalement près du bourg, et entraîne des contraintes fortes pour leurs propriétaires.

C-) Une protection et mise en valeur du patrimoine architectural et paysager.

Volet important du rapport de présentation, classé « Plus beaux village de France », le bâti ancien de qualité bien répertorié dans le rapport de

présentation, bénéficie d'un zonage qui le préserve de manière satisfaisante.

D-) Il apporte une sécurité contre les risques d'inondation Point important, par le classement en zone NP des secteurs d'expansion des crues des ruisseaux de Murat, Carrié, de Pradelles., mais appelle des réponses pour la protection des hameaux contre les risques d'incendie, notamment pour le secteur Lagarrigue.

XV-2. Un dossier de PLU cependant insatisfaisant sur de nombreux points.

XV-2-A.Des documents graphiques illisibles.

De l'examen et la lecture de toutes les pièces du dossier du projet de PLU nous retiendrons tout d'abord une absence de lisibilité de nombreux documents graphiques, notamment ceux figurant dans le document N° 6 Annexes au dossier de PLU, dont les extraits pages 3, et 6 ci-joints en pièce annexe n° 10 au présent rapport d'E.P

Les annexes participent de l'idée que toute personne qui consulte le PLU doit pouvoir y lire et **disposer de toutes les contraintes opposables sur le sol.**

Si les annexes ont un caractère purement informatif, « *l'information qu'elle délivre est une information substantielle dans la mesure où elles renseignent sur les contraintes à l'utilisation des sols* » (extrait arrêt CAA de Lyon).Les documents graphiques de l'ensemble des documents présentés et notamment des annexes par leur illisibilité ne remplissent pas leur fonction informative. Soit donc un PLU dans lequel n'est pas assurée **la fonction informative** de documents essentiels.

Voir ci-contre page 51 du rapport de présentation à titre d'exemple.

XV-2-B.En ce qui concerne le Programme d'aménagement et de développement durable, document N°2 du dossier de PLU, le-dit document répond **imparfaitement** à l'article *L 151-5 (ancien article L 123-1-3) du code de l'urbanisme qui indique que le *PADD « *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».L'emploi par le législateur du présent indicatif **vaut obligation.**

Or le PADD de la commune **est présenté sans objectifs chiffrés.**

XV-2-C. Une O.A.P à l'avenir improbable : l'O.A.P Cap Del Castel.

En ce qui concerne les Opérations d'aménagement et de programmation, *document N°3, l'opération du Cap Del Castel avec aménagement d'une voie nouvelle de desserte correspondante à l'Emplacement réservé n°5 nous interpelle. L'emplacement réservé est destiné à desservir un ensemble de terrains sur lequel est prévu un lotissement privé. L'utilité publique de

l'emplacement réservé n° 5 destiné à devenir une voie communale restera à démontrer dans toutes procédures qui seraient à initier à défaut d'une acquisition amiable dont la réalisation me semble d'ores et déjà incertaine d'autant que cette OAP touche un Espace boisé classé.

XV-2-D. Un manque de concordance entre pièces du dossier de PLU pour ce qui concerne les O.A.P.

Nous relevons que sont présentés dans ce document N° 3 « Orientation d'Aménagement et de Programmation » 4 secteurs d'aménagement : secteur de Cap Del Castel, secteur du Mercadiol, secteur de l'Oustal Niau, secteur de l'Ecole, ci-joint en pièce annexe n° 11 au présent rapport d'enquête publique.

Cependant ce secteur de l'Ecole n'apparaît pas dans les Orientations d'aménagement et de Programmation présentées pages 55,56 et 57 (*ci-jointes en pièce annexe n° 12 au rapport d'enquête publique*) du Rapport de présentation du projet de PLU sauf à considérer que cet aménagement est une sous opération d'aménagement du secteur le Mercadiol, ce que rien ne le laisse deviner comme tel.

Il n'est pas plus examiné dans le Règlement relatif aux zones AU dans son article AU 13 « Espaces libres et plantations » (*page 29 du Règlement ci-jointe en pièce annexe n° 13*) qui traite des secteurs du Mercadiol, De Cap del Castel et de l'Oustal Niau ,et ignore le secteur de l'Ecole,

Or doit être nécessairement assuré **un bloc de concordance** entre le rapport de présentation et les autres documents l'accompagnant.

XV-2-E. Un manque de concordance entre pièces du dossier de PLU relatives aux hameaux.

Nous notons tout d'abord **un manque de concordance** entre les hameaux tels que recensés dans l'annexe N° 2 « Les hameaux » jointe au Rapport de présentation du projet de PLU et leurs traductions graphiques en zone Uc dans le règlement graphique général de la commune.

En effet figurent dans cette « *Annexe N° 2 au rapport de présentation :Les hameaux Arrêté par délibération du 19 décembre 2016* » les lieux dits Carrié,Capdau,Foncervines,Beneviole,Cammas,Mas de Gaillard, le Fraysse,Lagarrigue,Laboudi que l'on retrouve classés en zone Uc dans le plan de zonage général.

Par contre n'ont pas été identifiés en zone Uc et sont classés en zone A les lieux-dits Caubinet -Mas de Gaillard, Catusse, Lacombe(?) , Lacoste, Lafont, Malpech, le Pech d'Ayres, Vernhet. qui figurent toutefois dans cette annexe

N°2 au Rapport de présentation.

En sens contraire sur le plan général graphique de la commune nous trouvons classé *en Uc le lieu-dit Bois de Magnot, (*ci-joint en pièce annexe n°14 au rapport d'enquête publique*) ,qui toutefois ne fait pas partie des hameaux recensés dans cette annexe N°2 (*au Rapport de présentation*) et qui de notre analyse, que nous laissons confirmer par la photographie aérienne ci jointe, ne peut être assimilé à un hameau, le lieu-dit Bois de Magnot se composant de 3 maisons d'habitation et d'un bâtiment agricole.



(*Carte n° 11 photographie aérienne des lieux dits Bois de Marcy et Bois de Magnot*)

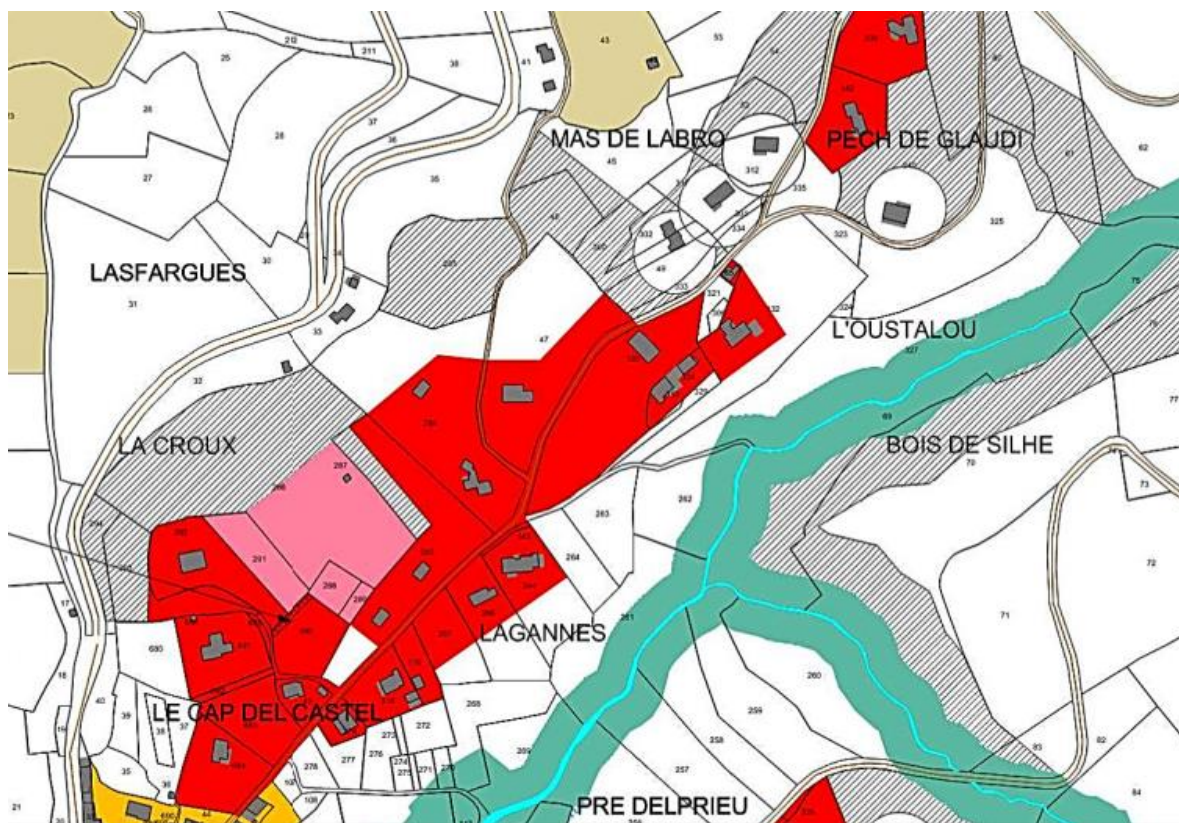
Par suite en se référant aux pages 32 et 33 du Rapport de présentation ci-jointes en pièce annexe n°15 , nous voyons que sont « **repérés** » en tant qu'hameaux les lieux dits Carrié, Cantelauze et Caubinet. Seul le lieu-dit Carrié est zoné en Uc.

Nous ne pouvons que conclure d'une part à **un manque de concordances** entre le Rapport de présentation (pages 32 et 33) pour sa partie hameaux avec son annexe 2 relative aux Hameaux ,et d'autre part à **un manque de concordances** de ceux-ci (Rapport et son annexe 2) avec le document général de zonage de la commune, nonobstant l'analyse que nous faisons sur le classement en hameaux.

XV-2-F. **des erreurs d'appréciation** Nous donnons quelques détails ci-après de ce que nous considérons des erreurs manifestes d'appréciation :

-lieu-dit Mas de Labro : les parcelles 46, 300,49, 302, 317, 301, 334, 312, sont

classées en zone Espaces boisés classés. Ce ne sont que des landes ou prairies. Conséquemment **le rayon de 50 m** institué autour des maisons *d'habitation construites sur les parcelles 302, 317, et 312 **est inopérant**. Voir ci-dessous carte n° 8 extraite du plan de zonage rectifié qui nous a été transmis le 12 mai 2017 et joint au dossier d'enquête publique et carte n° 1 nous donnant la photographie aérienne extraite du site Géoportail.



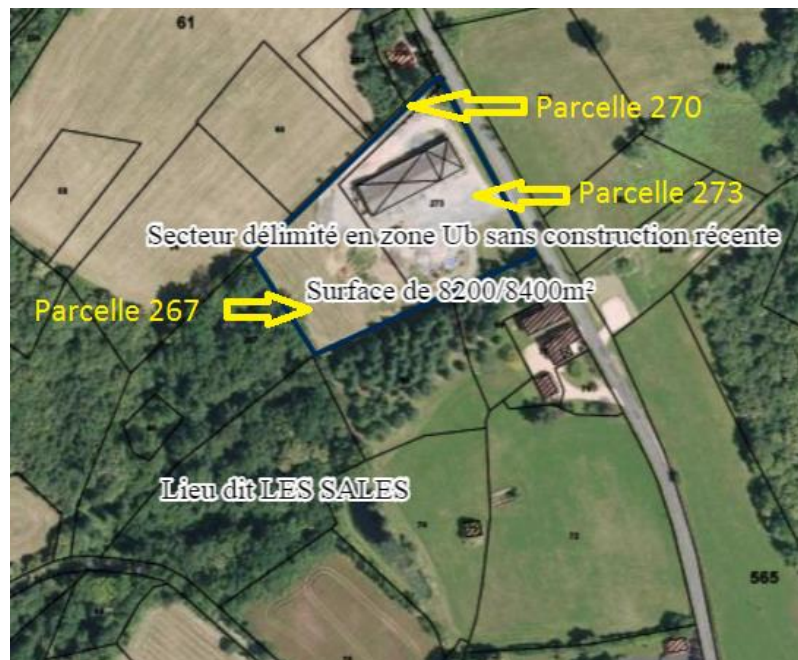
(Carte n° 8 extraite du projet de règlement graphique de la commune)



(Carte n°1 extraite du site Géoportail annotée par le commissaire-enquêteur)

-2-)au lieu-dit Les Sales :

Le classement en zone Ub dite zone d'urbanisation récente, des parcelles n° 267, 270,273 nous parait non fondé.



(Carte n° 9 extraite du site Géoportail annotée par le commissaire-enquêteur)

Le bâtiment agricole existant de 48 m de long sur 17,6 m de large estimés, est d'une emprise au sol d'environ 900 m². Les zones Ub du projet de PLU sont

définies (page 15 du projet de règlement) comme correspondant à « des secteurs d'urbanisation récente situés principalement en continuité des noyaux anciens et pour lesquels il apparaît pertinent de favoriser une certaine densification, ».

Or ces parcelles ne font pas partie d'un secteur d'urbanisation récente, et ne sont pas en continuité d'un noyau ancien. Elles répondent à un classement en zone A ou N.

-Au lieu-dit bois de Marcy la parcelle n°277 d'une surface estimée de 6300m² est classée pour une partie d'environ 3300 m² en zone Ub sachant que ce sont déjà près de 2100 m² qui se trouvent utilisés. En l'occurrence « l'objectif de densification en favorisant une découpe parcellaire » (définition de la zone Ub) est inopérant au cas d'espèce.

De plus cette parcelle ne rentre pas **dans la définition des zones Ub** compte tenu qu'elle ne se situe pas en continuité d'un noyau ancien et que sa **densification apparaît hypothétique au regard de la surface disponible** pour toute nouvelle construction.

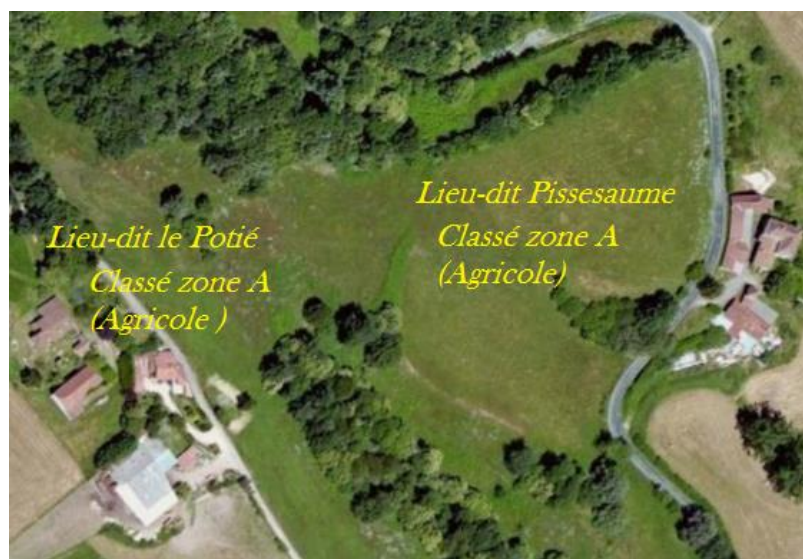


(Carte n°10 source Géoportail avec annotations du commissaire-enquêteur)

XV-2-G.) Enfin, les zones Uc **manquent entre elles de cohérence**, un ensemble liant de critères étant difficile à saisir.

Nous reproduisons à titre d'exemples les vues aériennes des lieux-dits Le Potié, Pissesau, Caubinet classés en A, comparées à celle du lieu-dit CaPdau classé en hameau (Uc). Ces vues ne nous permettent pas de différencier fondamentalement ces quatre lieux dits, qui **pour nous, devraient être tous classés en Uc en se référant au secteur Capdau**.

Cette absence d'éléments objectifs de différenciation n'a pas manqué d'être relevé par plusieurs intervenants.



*Lieu-dit le Potié
Classé zone A
(Agricole)*

*Lieu-dit Pissesau
Classé zone A
(Agricole)*

Carte n° 11 Lieux dits Le Potié et Pissesau



*Lieu-dit Caubinet
Classé en zone A (secteur agricole)*

Carte N° 12 lieu-dit Caubinet.



Carte N° 13 Lieu-dit Capdau.

En sens contraire et comme indiqué au § XIV-D-2.page 26, le secteur Laboudi ne présente aucune similitude avec les autres lieux dits classés en Uc. Il concerne des bâtiments éloignés les uns des autres, sans liaison de desserte entre eux.



Carte n° 14 lieu-dit Laboudi.

Comme nous l'avons souligné au § XIV- *le bénéfice souhaité est le changement de destination et ou l'amélioration des constructions* qui peuvent être réalisés sous la seule contrainte (extrait du règlement) « *de ne pas dénaturer la qualité patrimoniale*

du bâti d'origine » soit donc dans des conditions plus souples que celles à satisfaire pour les bâtiments agricoles en zones A ou N.

En tout état de cause , des éléments évoqués ci-dessus il ressort que des secteurs tels les secteurs Caubinet, Pissesau, le Potié,devraient être classés en zone Uc , et qu'en revanche soient reclassés le secteur Laboudi en A et le secteur Bois de Magnot en N, ceci dans le cadre d'un examen global à mener sur la commune à partir de critères objectifs ,dans lequel seraient examinées les situations des différents hameaux recensés suivant l'annexe 2 Les Hameaux au Rapport de présentation , examen que j'estime indispensable pour **asseoir juridiquement le règlement graphique général.**

XV-2-H.Concernant le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A ou N.

Tout d'abord précisons que la loi ne définit pas ce qu'il faut entendre par « *bâtiment agricole* ».Seraient concernés les bâtiments destinés à l'agriculture au sens de l'article L 123 -9 du code de l'urbanisme mais également ceux nécessaires à l'exploitation agricole y compris le logement de l'exploitant.

Autre précision importante que nous ne pouvons résister de souligner. L'identification de tels bâtiments doit être totalement détachée de toute considération relative au statut de son propriétaire, agriculteur ou non.

En zone A :

Suivant l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme «*Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L 112.1.1 du code rural et de la pêche maritime* ».

Ce qui signifie que seuls peuvent être identifiés en zone A pour changer de *destination ou bénéficier d'une extension limitée* les bâtiments qui répondent à la double condition :

- d'une part de présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- et que d'autre part ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

La notion d'intérêt patrimonial s'entend non pas dans un sens historique suivant une réponse ministérielle, mais dans un sens « *civiliste* ».

Pour autant, cette identification n'ouvre pas pour ses bénéficiaires un droit à faire, le changement de destination et les travaux ne pouvant être entrepris

qu'après avis conforme de la Commission départementale des espaces naturels agricoles et forestiers.

Dit autrement, l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination en zone A, portée sur le règlement graphique de la commune, ne vaut pas autorisation de faire. Le permis de construire correspondant valant changement de destination ne pourra être délivré **qu'après avis conforme** de la CDENAF.

En zone N

Suivant l'article L 123-1-5-6 du code de l'urbanisme « *Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Donc les bâtiments identifiés en tant que tels doivent répondre à la double condition :

- d'une part de présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- et de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour autant et comme précédemment cela ne vaut pas autorisation de faire. Les travaux correspondants ne pourront être entrepris qu'après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, qui sera quant à elle, d'expérience, plus sourcilleuse que son homologue précitée.

Sur ce point j'estime qu'il importe de conduire également sur la commune un examen global des bâtiments susceptibles de répondre aux conditions des articles L 123-1-5 et L 123-1-5-6 précités, sachant, de mon point de vue, que rares seront les bâtiments pouvant prétendre à une telle identification.

XV-2-I. s'agissant du Règlement, nous notons à sa lecture que celui-ci **est produit sans les annexes** (articles R 111-2, R 111-27 du code de l'urbanisme) auxquelles renvoient les articles Ua1 et Ua2, Ub1 et Ub2, Uc1 et Uc2, AU1 dudit Règlement.

XV-2-H. S'agissant de la défense incendie dans les hameaux et notamment sur le secteur Lagarrigue jugée inexistante ou insuffisante (*avis de l'Etat*) la réponse à ce problème dont nous n'avons pas eu de confirmation validée, qui serait donnée « *par un complément au rapport de présentation apportée en ce sens* » nous apparaît telle que reproduite, non convaincante.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.

Au regard du manque de lisibilité de nombreux documents graphiques, d'où il résulte que la fonction informative notamment sur des éléments substantiels du dossier de PLU n'est pas assurée, et fragilise ainsi leur opposabilité,

Au regard de l'absence d'objectifs chiffrés du PADD tels qu'exigés par l'article L 151-5 (ancien article L 123-1-3) du code de l'urbanisme qui indique que le *PADD « **fixe des objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». ».

Au regard de l'O.A.P du secteur CapDel Castel pour laquelle l'utilité publique de l'Emplacement réservé n° 5 institué pour la desserte d'un secteur classé AU destiné à la réalisation d'un lotissement privé, restera à démontrer,

Au regard du manque de concordance entre le Rapport de présentation, le document 3 « Opération d'aménagement et de programmation » et le Règlement du projet de PLU, pour ce qui concerne le secteur de l'Ecole,

Au regard des classements erronés des secteurs Les Sales, Mas de Labro, Bois de Marcy, Bois de Magnot, qui résultent d'erreurs manifestes d'appréciation de l'exacte nature des lieux, de leurs caractéristiques, et de leurs vocations,

Au regard du manque **de concordance** entre le Rapport de présentation, son annexe n° 2 relative « Aux Hameaux » et le Règlement graphique général, concernant les hameaux identifiés dans le Rapport et son annexe, et leurs traductions graphiques,

Au regard du manque **de cohérence** qui apparaît entre hameaux tels que recensés dans l'annexe 2 au Rapport de présentation et leur traduction graphique, pour lesquels un examen d'ensemble apparaît nécessaire,

Au regard du nécessaire examen d'ensemble qu'il convient de mener concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination, en zone A ou N,

Au regard de la complétude du Règlement qu'il convient d'assurer en lui joignant les annexes manquantes auxquelles il renvoie,

Au regard de la défense contre l'incendie dans les hameaux, notamment Lagarrigue, pour laquelle n'apparaît pas de réponse concrète et appropriée,

Qu'il suit que le projet de Plu nécessite d'être, sur le fond et sur la forme, consolidé,

Pour tous ces motifs, j'émet un avis défavorable au présent projet de PLU.

Le commissaire-enquêteur Jean-Paul Faivre.

PIÈCES ANNEXES

Pièce n° 1 : arrêté du 21 avril 2017 du Président de la communauté de communes du Grand Figeac portant ouverture de l'enquête publique,

Pièce n° 2 : Avis du 30 mai 2016 de l'Autorité environnementale dispensant d'évaluation environnementale le projet de PLU de Cardaillac,

Pièce n° 3 : Avis du 17 janvier 2017 de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine,

Pièce n° 4 : Avis du 20 janvier 2017 de la DREAL,

Pièce n° 5 : Avis du 8 mars 2017 de l'Etat,

Pièce n° 6 : avis du 30 mars 2017 de la Chambre d'agriculture du Lot,

Pièce n°7 : Avis du 27 janvier 2017 de la C.D.P.E.NA.F,

Pièce n°8 : Avis du 19 juin 2017 de l'I.N.O.Q,

Pièce n°9 : Synthèse en date du 24 juin 2017 des observations du public.

Pièce n° 10 : pages 3 et 6 des Annexes du projet de PLU.

Pièce n° 11 : document N° 3 Opération d'Aménagement et de Programmation.

Pièce n° 12 : pages 55,56, et 57 du Rapport de présentation, relatives aux O.A.P.

Pièce n°13 : article AU 13 « Espaces libres et plantations » *(page 29 du projet de Règlement)*

Pièce n°14 : extrait (photocopie) du règlement graphique relatif au secteur du Bois de Magnot.

Pièce n°15 : pages 32, 33, et 34 du Rapport de présentation du projet de PLU.