

DEPARTEMENT DU LOT
COMMUNAUTE DE COMMUNES du GRAND FIGEAC - HAUT SEGALA
- BALAGUIER d'OLT

ELABORATION CARTE COMMUNALE DE SAINT CHELS

ENQUÊTE PUBLIQUE
(8 juin 2018- 10 juillet 2018)
Référence E18 000058/31

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur : M. Jean-Marie Maurel
59 avenue de Toulouse
12000 RODEZ



I – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'ENQUETE

| | | |
|--------------|---|-------------|
| I.1 | Objet de l'enquête | p 3 |
| I.2 | Cadre juridique | |
| I.3 | Nature et caractéristiques du projet | p 4 |
| I.3.1 | Contexte et localisation | |
| | ➤ Géographie | |
| | ➤ Démographie | |
| | ➤ L'habitat et le patrimoine | |
| | ➤ Economie et équipements publics | |
| | ➤ La viabilité | |
| | ➤ Etat initial de l'environnement | |
| | ➤ Les organismes supra communaux | |
| I.3.2 | Les caractéristiques du projet | p 10 |
| I.3.3 | Avis des personnes publiques associées | p 12 |

II – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

| | | |
|-------------|---|-------------|
| II.1 | Désignation du Commissaire enquêteur | p 13 |
| II.2 | Organisation de l'enquête | p 13 |
| II.3 | Arrêté d'ouverture d'enquête | p 13 |
| II.4 | Mesures publicitaires et Information du public | p 13 |
| | II.4.1 Avis d'enquête et affichage | |
| | II.4.2 Mise en ligne de l'enquête | |
| II.5 | Modalités de consultation du dossier d'enquête | p 14 |
| | II.5.1 Dossier d'enquête | |
| | II.5.2 Registres d'enquête | |
| | II.5.3 Permanences du commissaire enquêteur | |

III. LE DOSSIER D'ENQUETE : ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

| | | |
|--------------|--|-------------|
| III.1 | Contenu et modalités d'élaboration du dossier | p 14 |
| III.2 | Observation sur le contenu du dossier | p 15 |
| III.3 | Synthèse et analyse du projet | p 15 |
| III.4 | Analyse du commissaire enquêteur | p1 6 |

IV DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

| | | |
|-------------|--|-------------|
| IV.1 | Bilan des observations du public | p 20 |
| IV.2 | Recensement et analyse des observations | p 21 |
| IV 3 | Motivations et conclusions du commissaire enquêteur | p 24 |
| IV 4 | Remise du rapport d'enquête | |

Le présent rapport a pour objet une enquête publique sur l'élaboration de la carte communale de la commune de Saint Chels sous maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt.

Il décrit l'organisation et le déroulement de l'enquête et analyse le dossier technique y afférent.

Mon avis motivé de commissaire enquêteur figure dans un document séparé joint au présent rapport

AVANT PROPOS

La carte communale est un document de planification relativement simple offrant aux communes la possibilité de préciser les modalités des règles générales d'Urbanisme.

Son élaboration permet de s'écarter de la règle de la constructibilité limitée et d'ouvrir à l'urbanisation des zones qui ne le seraient pas en l'absence de document d'urbanisme ou, inversement, elle peut rendre inconstructible des secteurs déjà partiellement urbanisés et éviter ainsi la délivrance d'autorisation de construire « au coup par coup ».

D'après l'article L.161- 4 du Code de l'urbanisme, elle « *délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en « valeur des ressources naturelles. »*

I – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'ENQUETE

I.1 Objet de l'enquête

Par arrêté en date du 22 mai 2018, le président de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Saint Chels durant une période de 33 jours, soit du 8 juin 2018 au 10 juillet 2018 inclus.

La commune de Saint Chels est membre de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt

Cette procédure est organisée sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt, compétente en matière d'urbanisme depuis le 1 janvier 2017 (compétence obligatoire transférée à l'intercommunalité – arrêté interpréfectoral du 15/11/2016).

I.2 Cadre juridique

L'enquête est réalisée en application des dispositions suivantes :

- La délibération 2011 / 14 du Conseil Municipal de la Commune de Saint Chels en date du 17 juin 2011 prescrivant l'élaboration de la carte communale de la Commune de Saint Chels
- La délibération 22/2017 de la communauté de communes du Grand Figeac en date du 1 février 2017 qui conformément à l'article L153-9 du code de l'urbanisme décide

d'achever les procédures d'urbanisme en cours au titre desquelles la procédure d'élaboration de la carte communale de la Commune de Saint Chels

- L'arrêté du président de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt en date du 22 mai 2018, portant organisation de la présente enquête publique.

Le projet soumis à enquête publique a été élaboré sous l'autorité de Monsieur le président de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt, conformément aux dispositions de l'article L 160-1 et suivant du code d l'urbanisme qui stipule notamment que « *Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu et de carte communale qui ne sont pas dotés d'un plan local d'urbanisme, peuvent élaborer une carte communale*

Le projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Saint Chels est soumis à enquête publique par le président de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt dans les formes prévues par les articles R123-1 à R 123-27 du Code de l'environnement.

I.3 Nature et caractéristiques du projet

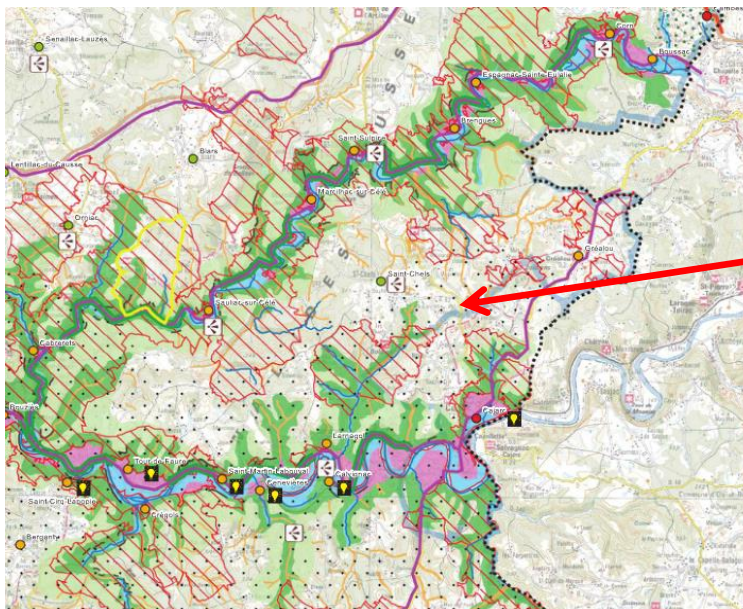
I.3.1 Contexte et localisation

La Commune de Saint Chels est située en région Occitanie au sud est du département du Lot dans le canton de Cajarc.

La commune de Saint Chels :

- est membre de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt
 - appartient au Parc Naturel Régional des Causses du Quercy
 - est couverte par le SCOT approuvé à l'échelle du Pays de Figeac du Ségala au Lot Célé
- **Géographie**

La commune de Saint Chels est située sur le causse de Saint Chels encadré par les rivières Lot et Célé. Cet espace possède un relief mouvementé, situé en crête, entre Cajarc et Marcilhac sur Célé qui sont des communes de vallées.



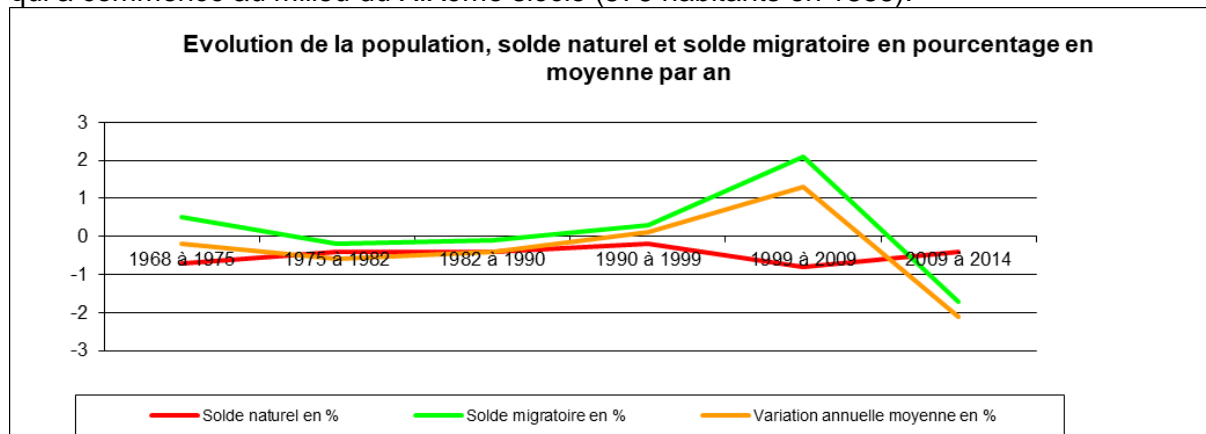
La commune porte des enjeux contrastés de préservation et de développement. Son positionnement en ligne de crête introduit un intérêt paysager (vues lointaines) et des enjeux de covisibilité.

Ces caractéristiques physiques influent sur l'élaboration de la carte communale

➤ Démographie

Saint Chels est une commune rurale d'une superficie de 17,86 Km² pour 142 habitants (8hab/km²).

Jusqu'au début des années 1990, la commune poursuit une lente érosion démographique qui a commencé au milieu du XIX^{ème} siècle (576 habitants en 1856).



Dans les années 2000 on constate une légère évolution liée au solde migratoire, mais le solde naturel reste négatif. Ce ne sont pas principalement de jeunes ménages qui sont venus à Saint Chels, mais plutôt des personnes plus âgées, parfois retraitées, à la recherche d'un cadre de vie agréable et peu gênées par l'éloignement des bassins d'emplois.

Le (re)développement de Saint Chels doit s'envisager comme une nécessité dans un contexte de déprise possible importante à terme (vieillesse de la population).

Ces caractéristiques démographiques contraignent les perspectives dont devront tenir compte les objectifs de développement de la carte communale

➤ L'habitat et le patrimoine

L'urbanisation du Causse s'est opérée traditionnellement par l'implantation de mas agricoles épars.

Le bourg représente une concentration de quelques habitations mais ne possède l'échelle que d'un petit hameau. Il n'y a pas de bourg centre. Le bourg de Saint Chels, très réduit en taille, est situé en limite de la commune, jouxtant la commune de Marcilhac sur Célé.

La mairie, située dans l'ancienne école, est isolée entre le mas de la Borie et le bourg.

Les hameaux sont eux-mêmes presque inexistants. Les principaux secteurs bâtis correspondent à des mas qui se sont développés ou des regroupements de mas à faible distance les uns des autres ; ce sont principalement : le mas Haut, le mas de la Borie, Ussac et le mas de Pezet.

Le tissu lâche des *mas* n'a pas pu donner un modèle d'organisation ou de structuration aux nouvelles constructions qui ont pu s'implanter de façon très libre, encourageant ainsi le mitage et impactant négativement le paysage communal.

Les différents éléments patrimoniaux de la commune se déclinent suivant des échelles variées et des problématiques de sauvegarde et de valorisation diverses : église, maisons et granges anciennes, petit patrimoine et rôle majeur des murettes.

Au regard de la nécessité de sauvegarder le patrimoine vernaculaire, l'enjeu de la réhabilitation est majeur : plusieurs bâtiments anciens sont abandonnés et des ruines sont visibles dans plusieurs secteurs de la commune.

La commune dispose d'un très riche patrimoine mégalithique, dont 4 dolmens classés aux Monuments historiques, avec une forte proximité d'implantation géographique entre eux :

Leur valorisation qualifie le cadre de vie et accroît l'attractivité de la commune.

Le rôle de la carte communale sera de déterminer des hiérarchies et des priorités pour favoriser le développement de certains secteurs plutôt que d'autres.

➤ Economie et équipements publics

Les opportunités de développement économique sont réduites et se résument aux secteurs de l'agriculture, de l'artisanat et du tourisme.

Plusieurs gîtes sont présents et bénéficient du cadre patrimonial lotois.

L'Indicateur de Concentration d'Emploi (ICE : rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un) est de 55,2, indiquant un statut de village fortement dépendant des pôles d'emploi voisins mais où une activité locale reste présente.

Les activités présentes sont notamment :

- 1 ébéniste
- 1 entreprise de travaux agricoles
- 1 entreprise de débroussaillage
- 1 entreprise de pompes funèbres
- 1 apiculteur
- 1 marchand de fioul
- 1 conserverie de canard

La commune n'a plus d'école. Ses enfants vont principalement dans des établissements de Cajarc.

Elle possède une salle des Fêtes.

La vocation de la commune est avant tout agricole - 16 exploitations agricoles en 2010 (source Agreste) - avec une activité principale d'élevage traditionnellement ovin

| (Données Agreste) | 2000 | 2010 |
|---|---------------|---|
| Nbre de sièges d'exploitation | 23 | 16 |
| Superficie Agricole Utilisée | 891 ha | 1222 ha |
| Ratio SAU communale / nombre d'exploitations | 39 ha | 76 ha (56 ha si l'on se réfère à la SAU de 2000) |

La commune a perdu plus de 40% de ses exploitants entre 1988 et 2011, en revanche, les exploitants cultivent et utilisent plus de superficie agricole. Cette augmentation est la traduction de la nécessité pour les exploitants d'atteindre leur seuil de rentabilité avec toujours plus de terres et d'animaux.

La commune est inscrite à l'intérieur des périmètres d'Appellations d'Origine Protégée (AOP) suivants :

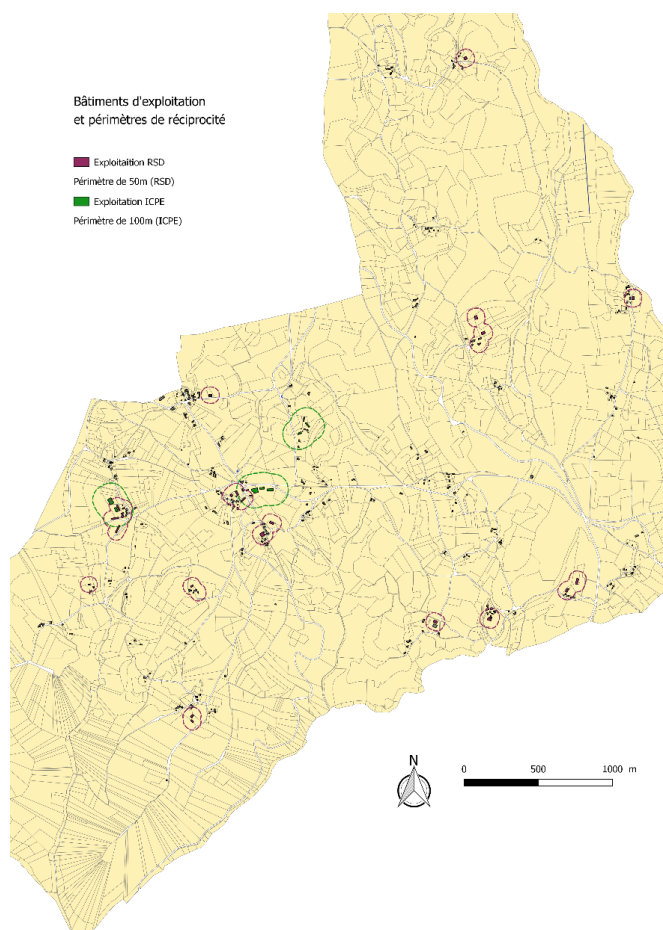
- label Agneau du Quercy
- AOP Rocamadour
- AOP Bleu des Causses

L'ensemble de la commune est concerné par la présence d'exploitations agricoles au travers des nombreux mas présents sur le territoire communal.

Les bâtiments soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) impactent peu d'éventuelles évolutions des secteurs bâtis.

L'évolution des pratiques agricoles a mené à l'abandon progressif de la plupart des anciennes granges qui forment désormais un gisement pouvant changer de destination en même temps que des ensembles patrimoniaux d'intérêt.

L'activité se fait principalement dans des installations modernes en périphérie des mas anciens. Ces installations, en fonction de l'échelle des mas / hameaux formés, peuvent encore fortement influencer et bloquer l'extension des tissus bâtis (mas de la Borie, mas del Rau).



Les zones constructibles déterminées par la carte communale auront donc potentiellement des conséquences sur l'ensemble des exploitants

➤ La viabilité

Assainissement

Le Schéma Communal d'Assainissement (SCA) préconise un assainissement autonome sur la totalité du territoire communal

Adduction eau potable - AEP

Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des hameaux et ne pose pas de problème en termes de capacité sauf pour la défense incendie

Electricité

Le réseau électrique ne pose pas de problème particulier de desserte.

Télécom - numérique

Le réseau Télécom ne pose pas de problème particulier de desserte.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Lot prévoit une couverture complète en Très Haut Débit dans les 15 prochaines années.

Ramassage et gestion des déchets

Les ordures ménagères sont ramassées chaque semaine et les déchets recyclables tous les 15 jours.

La déchetterie la plus proche est située à Cajarc.

Voiries et déplacements

Le linéaire de voiries communales est très conséquent au regard des secteurs bâtis (souvent quelques mas) qu'il dessert.

Les voiries sont relativement étroites en-dehors des routes départementales. Elles empruntent les lignes de crêtes avant de (re)descendre dans les vallées. Elles se caractérisent par une grande qualité paysagère du fait de leur marquage par les murettes de pierre et les haies

Les caractéristiques géographiques de la commune contraignent un usage presque exclusif de l'automobile. Saint Chels n'est pas desservi par du Transport A la Demande (TAD).

Les zones constructibles déterminées par la carte communale devront prendre en compte la qualité de cette viabilité

➤ Etat initial de l'environnement

Relief de la commune de Saint Chels

Le relief est déterminant pour comprendre la structuration générale de la commune.

Les secteurs bâtis sont positionnés de façon privilégiée en ligne de crête : la ligne de crête principale est/ouest voit s'égrener le Mas Haut, le Mas de la Borie et le bourg.

Paysages récurrents à Saint Chels : à partir de la pelouse agropastorale, le couvert varie suivant la présence et le niveau d'enfrichement.

L'aspect le plus marquant du paysage du Causse est sa minéralité née de l'épierrage des prés / champs : les murettes et les cayroux sont nombreux et parfois conséquents

Architectures

Les typologies quercynaises sont observables : Les toitures sont à 4 pans avec demi-croupes couvertes de tuiles plates ; des ardoises et des lauzes sont également présentes

Les nouvelles habitations sont principalement visibles à proximité de la RD 82 mais elles sont aussi présentes dans des secteurs plus excentrés

Patrimoine

Au regard de la nécessité de sauvegarder le patrimoine vernaculaire, l'enjeu de la réhabilitation est majeur : plusieurs bâtiments anciens sont abandonnés et des ruines sont visibles dans plusieurs secteurs de la commune.

La commune dispose d'un très riche patrimoine mégalithique, dont 4 dolmens classés aux Monuments historiques, avec une forte proximité d'implantation géographique entre eux :

- **Dolmen du Mas de Pezet** (Inscrit MH en 1988)
- **Dolmen de Cabrone**
- **Dolmen des Combels**
- **Dolmen du Bout-de-la Combe**
- **Dolmen de Pourquoiayret**
- **Dolmen du Devès.**
- **Dolmen d'Aubin** (classé MH en 1989)
- **Dolmen des Agars** (classé MH en 1989)
- **Dolmen du Pech d'Agaiö** (classé MH en 1989)

Un chemin de découverte des dolmens est en cours de création avec le PNR.

Risques

Risques Naturels :

- risque inondation (PPRi du Célé et PPRi du Lot) impactent peu la commune
- risque affaissement de cavités souterraines naturelles (aven)
- risque de feu de forêt : La commune n'est cependant pas identifiée comme prioritaire
- risque sismique : la commune de Saint-Chels est concernée par un niveau de risque 1 correspond à une sismicité très faible.
- Aucun risque technologique

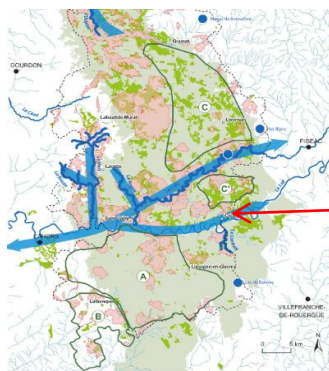
Nuisances et pollutions

Sans objet

➤ Les organismes supra communaux

La carte communale de la commune de saint Chels s'inscrit

- Dans la **Charte du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy** (PNRQC) définie pour la période 2012-2024 et notamment pour la préservation de la trame Verte et Bleue du territoire. La commune porte des enjeux contrastés de préservation et de développement, en particulier touristique.



- dans le **SCOT** du Pays de Figeac du Ségala au Lot Célé

Au-delà du pôle urbain + Cambes et des polarités identifiées, les possibilités en matière d'urbanisation sont limitées pour les communes rurales afin qu'elles ne concurrencent pas l'offre résidentielle associée aux communes pourvoyeuses d'emplois.

Dans le bassin de vie de Cajarc, bassin auquel est rattaché la commune de Saint Chels, la progression de population prévue sur la période 2016-2034 correspond à environ +0,6 à +0,8% par an.

Il faut néanmoins considérer une part importante de résidences secondaires à prendre en considération et qui renvoie directement au contexte attractif de Saint Chels au niveau touristique.

Le rapport entre production souhaitée de résidences principales et de production potentielle de résidences secondaires est d'environ 3 pour 2.

Nota : le périmètre du Pays est aujourd'hui totalement inclus dans celui de la communauté de communes. Les prestations de services anciennement assurées par le Pays le sont aujourd'hui par les services de la communauté de communes qui a absorbé ceux du Pays.

- dans la **Communauté de Communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt**, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) y a été prescrit et couvrira donc son territoire dans les prochaines années.
- dans les **Plans de Prévention des Risques d'inondation** (PPRi) du bassin du Célé et du bassin du Lot. Les zones d'interdiction et d'interdiction stricte des PPRi ne concernent pas les secteurs bâtis de la commune de Saint-Chels
- dans le **Site inscrit de la Vallée du Célé** (30 août 1974) de manière très marginale, Le classement de ce site en **zone Natura 2000 de la Basse Vallée du Célé** nécessite en application de l'art L121-10 du code de l'urbanisme la réalisation d'une évaluation environnementale afin d'évaluer les conséquences de la carte communale sur les milieux.

I.3.2 Les caractéristiques du projet

La carte communale se donne comme objectif de répondre au double enjeu de la structuration des secteurs bâtis hétérogènes et du renforcement de l'attractivité de la commune.

Concrètement cet objectif se traduit en items :

- ↪ **Cibler des secteurs stratégiques en vue d'une urbanisation plus « dense » tout en maintenant des respirations paysagères entre les mas**
- ↪ **Densifier des secteurs déjà bâtis**
- ↪ **Offrir à la construction des secteurs aux ambiances différenciées**
- ↪ **Eloignement des secteurs à bâtir des exploitations (constructibilité hors des périmètres de réciprocité)**

Compte tenu de sa pyramide des âges et du vieillissement marqué de sa population, la commune cherche à accueillir en particulier de jeunes ménages.

L'échelle des opérations devra rester limitée afin :

- de ne pas déséquilibrer le réseau des mas

- de ne pas vulnérabiliser la carte communale en cas de rétention foncière dans une zone constructible importante
- en cas d'opération d'ensemble, ne pas gêner la commercialisation avec trop de lots mis à la vente en même temps

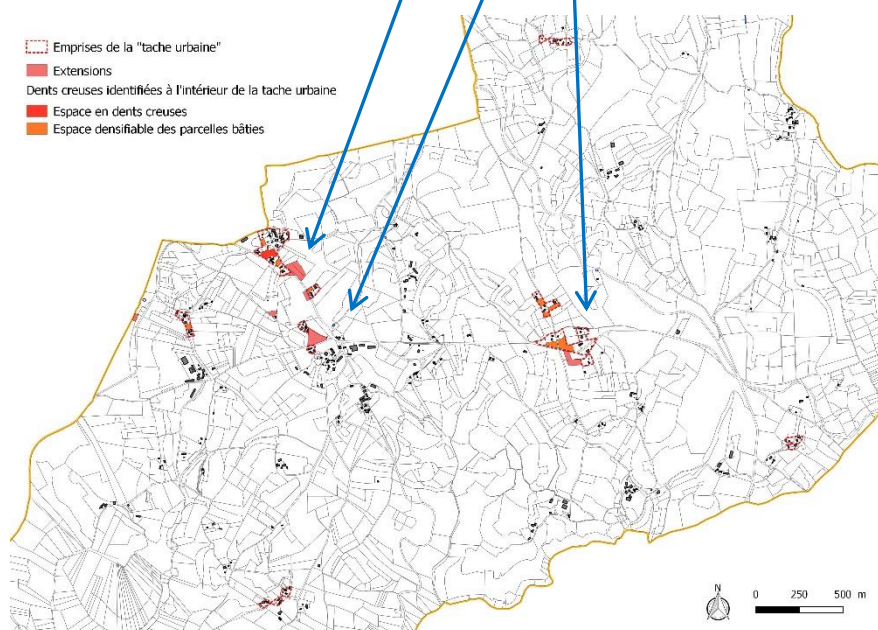
Ainsi La commune ambitionne la production de 2 logements par an en reprenant le principe d'une répartition équilibrée entre constructions neuves et réhabilitations/transformations. Le potentiel dans le bâti existant s'étant réduit, le scénario retenu vise une répartition de 14 constructions neuves pour 6 réhabilitations / transformations.

Les zones constructibles sont constituées des taches urbaines/ parties actuellement urbanisées représentant une superficie de **96.064m²**

Les zones constructibles à développer représentent une superficie de **21.759m²** dont 18.200m² pour de l'habitat

Elles sont situées le long de l'axe structurant de la RD82 / RD17, avec des objectifs différenciés suivant les secteurs :

- 1 : affirmation plus marquée du **centre village** alors que dans l'urbanisation diffuse du causse, il n'apparaît que comme un tissu bâti parmi d'autres. Le projet économique à développer sur la commune contribuera à renforcer ce secteur. Les zones constructibles définies amorceront une tentative de connexion à terme de la mairie au centre village.
- 2 : création d'une offre singulière en **frange du mas de la Borie**, fléché comme *éco-barri* et soutenu par le PNR.
- 3 : **structuration des Escures / Cartayroux** alors que le tissu bâti y est très lâche.



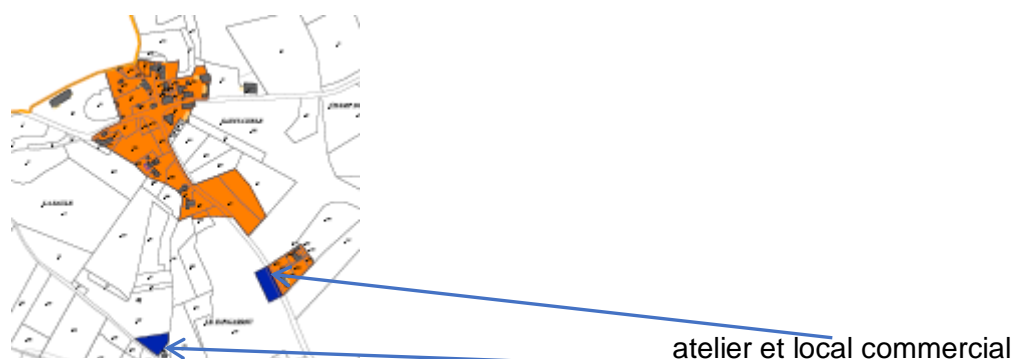
Création d'un site d'activités

Le projet communal comprend la mise en place d'une petite zone artisanale centrée sur les savoir-faire locaux, notamment gastronomiques, et le besoin d'avoir un site de découpe à proximité des exploitations présentes sur le causse. Cette activité se doublerait d'une possibilité pour créer un petit local commercial

La mise en place de cette zone doit se situer dans la perspective de l'Axe 2 du PADD du SCOT :

2.d Favoriser l'innovation et la valorisation des ressources et savoir-faire locaux.

L'implantation de ce projet à proximité de la mairie est de nature à conforter et identifier plus clairement le centre village



I.3.3 Avis des personnes publiques associées

- Avis favorable de la CDEPENAF en date du 23/02/18, assortis de recommandations : prioriser urbanisation du bourg de saint Chels, veiller à la bonne cohabitation habitat/ agriculture au Mas de Laborie, privilégier regroupement local découpe et local commercialisation.
- Avis mitigé de la Chambre d'agriculture du Lot en date du 13/03/18 : interrogatif sur le secteur ouvert à l'urbanisation à Saint Chels, veiller à la bonne cohabitation habitat/ agriculture au Mas de Laborie, favorable pour la constructibilité des Escures et Cartayroux
- Avis assortis de recommandations de l'autorité environnementale (MRAe Occitanie) en date du 27/03/18 : argumenter l'articulation du projet de carte communale avec les dispositions , plans et programme de rang supérieur, compléter l'état initial des éléments de diagnostic ciblés sur les secteur ouverts à l'urbanisation, mieux définir le besoin foncier, justifier le choix des nouveaux terrains constructibles pour le secteur les Escures/ Cartayroux au regard du SCOT, compléter l'état initial au niveau du patrimoine et évaluer les incidences paysagères du projet, étudier l'aptitude du territoire à recevoir l'assainissement individuel
- Avis assorti de sollicitation de la DDT du Lot : cartographier les PAU, décompter le potentiel urbanisable, recadrer les besoins en logements en regard de la dynamique territoriale, prioriser les actions d'urbanisations portées par la collectivité, mis en cohérence rapport de présentation et évaluation environnementale.

Nota : Des corps de textes en rouge ont été ajoutés à la suite des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées afin d'amender le document en vue d'établir une version corrigée (version mai 2018) pour l'enquête publique.

II – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II.1 Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision du 9 avril 2018, référencée sous le n° E18000058 /31 du Tribunal Administratif de Toulouse, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « *l'élaboration de la carte communale de Saint Chels* »

II.2 Organisation de l'enquête

Dès que j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur, j'ai pris attache avec le service urbanisme de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt (Madame Rébecca Cresson) pour arrêter les dates de l'enquête, récupérer un exemplaire du dossier d'enquête et examiner conjointement le projet d'arrêté portant organisation de l'enquête.

A cet effet une rencontre a eu lieu en mairie de Saint Chels le 16 mai 2018 à 10h en présence de Monsieur Alain Gouget, maire de Saint Chels, de Madame Cresson et du représentant du bureau URBACTIS, maître d'œuvre du projet de carte communale. Cette rencontre a été suivie d'une visite sur site des 3 secteurs ouverts à l'urbanisation

II.3 Arrêté d'ouverture d'enquête

Par arrêté en date du 22 mai 2018, le président de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Saint Chels durant une période de 33 jours, soit du 8 juin 2018 au 10 juillet 2018 inclus.

II.4 Mesures publicitaires et Information du public :

II.4.1 avis d'enquête et affichage

- ↪ Un premier avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux locaux :
 - LA VIE QUERCYNOISE N° 3784 du Jeudi 24 mai 2018
 - LA DÉPÊCHE DU MIDI du Jeudi 24 mai 2018.
- ↪ Un deuxième avis d'enquête publique a été publié dans les mêmes journaux locaux :
 - LA VIE QUERCYNOISE N° 3787 du jeudi 14 juin 2018
 - LA DÉPÊCHE DU MIDI du samedi 9 juin 2018
- ↪ Affichage en Mairie de la commune de Saint Chels, de l'avis d'enquête publique. J'ai constaté que l'affichage était bien réel et était bien à la vue du public et que cet affichage est resté en place pendant toute la durée de l'enquête c'est-à-dire jusqu'au 10 juillet 2018.
- ↪ Un avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la communauté de communes : http://www.grand-figeac.fr/enquete_publicque_st_chels.html

Les délais réglementaires de publicité ont été respectés, soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappel dans les 8 premiers jours de l'enquête

II.4.2 Mise en ligne de l'enquête

L'arrêté portant organisation de l'enquête et le dossier d'enquête publique y afférent ont été mis en ligne sur le site Internet de la communauté de communes :

Elaboration de la carte communale de la commune de Saint Chels Enquête pub 8/06 au 10/07/2018.
Réf E18000058/31

http://www.grand-figeac.fr/enquete_publice_st_chels.html

Une adresse e-mail « enquetepublique.stchels@grand-figeac.fr » permettant au public de formuler ses observations par courriel a été créée

II.5 Modalités de consultation du dossier d'enquête

II.5.1 Dossier d'enquête

Durant la période de l'enquête un exemplaire du dossier a été mis à la disposition du public au secrétariat de la mairie de de Saint Chels, pour être consultés sur place, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie

II.5.2 Registres d'enquête

Le 8 juin 2018, j'ai paraphé et signé le registre d'enquête à feuillets non mobiles, mis à la disposition du public à la mairie de de Saint Chels durant toute la période de l'enquête. Les observations du public pouvaient également être transmises par courriel postal ou e-mail pour être ensuite annexées au registre et mises à la disposition du public.

A la fin de l'enquête, le 10 juillet 2018, j'ai clos et signé le registre d'enquête.

II.5.3 Permanences du commissaire enquêteur

Durant la période d'enquête, j'ai assuré trois permanences au siège de la mairie de de Saint Chels, aux dates et heures suivantes :

- Le vendredi 8 juin 2018 de 14 h 30 à 17 h 30
- Le samedi 7 juillet 2018 de 14 h 00 à 17 h 00
- Le mardi 10 juillet 2018 de 14 h 30 à 17 h 30

III. LE DOSSIER D'ENQUETE : ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

III.1 Contenu et modalités d'élaboration du dossier

Le dossier d'enquête, daté de mai 2018, a été élaboré, pour le compte de de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt, par les bureaux d'études :

- Cyrille Bonnet Architecture Urbanisme
8, rue d'Athènes 12000 RODEZ
- URBACTIS
60, impasse de Berlin 82000 MONTAUBAN

Le dossier est constitué par :

- Un dossier « **pièces administratives** » contenant :
 - La délibération 2011 / 14 du Conseil Municipal de la Commune de Saint Chels en date du 17 juin 2011 prescrivant l'élaboration de la carte communale de la Commune de Saint Chels
 - La délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint Chels en date du 20 janvier 2017 donnant son accord pour que la poursuite de la procédure d'élaboration de la carte communale soit effectuée par la communauté de communes
 - La délibération 22/2017 de la communauté de communes du Grand Figeac en date du 1 février 2017 décidant d'achever les procédures d'urbanisme en cours

au titre desquelles la procédure d'élaboration de la carte communale de la Commune de Saint Chels

- L'arrêté du Président du tribunal administratif en date du 9 avril 2018 me désignant en qualité de commissaire enquêteur
- L'arrêté du président de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt en date du 22 mai 2018, portant organisation de la présente enquête publique.
- L'avis de publicité et copie des encarts dans la presse

- **un rapport de présentation (87 pages) comprenant :**

Présentation de la commune, analyse thématique, état initial de l'environnement, synthèse, justification des choix retenus , évaluation des incidences des choix retenus sur l'environnement

- **un dossier document graphique de zonage :**

2 planches « règlement graphique de zonage » une pour le nord de la commune, une pour le sud

- **Un dossier annexe comprenant 7 sous dossiers :**

- Extrait de la trame verte et bleue du SCOT -1 plan au 1/25 000
- Les réseaux : 1 plan ERDF, 4 plans eau potable, le schéma d'assainissement (rapport, 4 plans sur la qualité et aptitude des sols, 2 plans sur l'analyse de l'existant et 1 annexe documentaire)
- L'inventaire patrimonial : 1 carte de la commune avec mention des éléments patrimoniaux, 1 note descriptive constituée de 52 fiches détaillées de chacun des éléments remarquables de ce patrimoine, 1 guide de recommandation édité par le PNR des Causses du Quercy sur les modalités de conservation et restauration.
- Les risques et servitudes : 5 planches graphiques (mouvements de terrains, 2 carte d'aléas, carte ligne électrique, servitude de protection des MH classés ou inscrits
- Les schémas d'aménagements indicatifs pour les 3 secteurs ouverts à l'urbanisation : Le bourg, Les Escures/Cartayroux, Mas de la Borie
- L'évaluation environnementale et son résumé non technique avec notamment les indicateurs de suivi permettant d'évaluer l'évolution future du territoire
- L'Avis des PPA :
 - Avis de la CDEPENAF en date du 23/02/18
 - Avis de la Chambre d'agriculture du Lot en date du 13/03/18
 - Avis de l'autorité environnementale (MRAe Occitanie) en date du 27/03/18
 - Avis de la DDT du Lot

III.2 Observation sur le contenu du dossier

Toutes les pièces devant composer le dossier sont présentes.

Le rapport est correctement constitué.

La synthèse et la justification des choix retenus du rapport de présentation vont à l'essentiel. Elles permettent de mieux appréhender les enjeux locaux. Elle présente les objectifs de la commune de façon claire.

Les zones sont parfaitement identifiées.

Je n'émet aucune remarque particulière sur l'ensemble du dossier.

III.3 Synthèse et analyse du projet

Cette carte communale est le premier document d'urbanisme de la collectivité.

Jusqu'à cette carte la constructibilité le territoire de la commune de Saint Chels est régie par le RNU et notamment l'Article L111-3 :

« En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de

carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune »

Un PLUi est à l'étude pour l'ensemble de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt. Il s'agit d'une procédure longue qui nécessitera de 3 à 5 ans avant l'approbation.

La commune de Saint Chels en déprise démographique, doit réagir pour maintenir une certaine attractivité de son territoire. L'application du RNU ne permet pas de répondre à ce devoir, le PLUi est trop loin, la carte communale constitue l'intermédiaire judicieux

A ce titre, elle traduit les premiers principes structurants et directeurs pour un développement qui s'inscrit dans la durée en accord avec les contextes patrimoniaux et environnementaux du territoire.

La carte communale s'inscrit en premier lieu dans le cadre d'objectifs généraux :

- le renforcement de l'existant – Les zones constructibles définies correspondent à des terrains en continuité avec les tissus existants ou inscrits au cœur de ces tissus.

- la mise en place de mesures de protection du tissu économique, notamment sous l'angle du développement durable – L'impact de l'urbanisation sur l'activité économique dominante de la commune qu'est l'agriculture reste faible du fait du choix d'un développement compact des formes bâties et d'un principe de densité appliqué à la fois à des tissus disparates et à des parcelles étendues

- l'augmentation du nombre d'habitants – Le volume projeté est adapté en fonction des capacités d'accueil de la commune et du cadre supracommunal du SCOT. Avec la réalisation en logements et activités proposés par la carte communale, le nombre d'habitants en 2028 serait de 163 habitants (148 aujourd'hui) impliquant une augmentation de la population de +0,08% par an, ce qui reste dans la mesure de l'objectif du SCOT pour le bassin de vie de Cajarc.

III.4 Analyse du commissaire enquêteur

III.4.1 analyse par secteur

La carte communale propose 3 secteurs où les constructions seront autorisées :

- Centre village

Les terrains libres à construire sont formés d'une dent creuse au cœur du village et de terrains de part et d'autre de la RD 82 en direction de la mairie.



La volonté affirmée à travers la carte communale est que ce zonage permette à terme une affirmation plus marquée du **centre village** qui n'apparaît aujourd'hui que comme un tissu bâti parmi d'autres.

L'urbanisation de ces terrains apparaît comme la meilleure opportunité : les terrains constructibles s'inscrivent en continuité de constructions pavillonnaires et permettent d'amorcer une connexion avec la mairie.

En annexe du dossier d'enquête figure un schéma d'aménagement de principe :



Toujours dans cette volonté de conforter le centre village, en face de de la Mairie, un petit secteur à destination d'activités et de commerces pourra amener à terme une forme d'animation. Une parcelle, est prévue pour la construction d'un local « découpe viande », Ce projet de construction aurait gagné à être regroupé avec le secteur d'activité face à la mairie, mais tel n'a pas été le choix retenu.

L'ensemble des réseaux suivent l'axe principal structurant de la commune RD17 / RD82



Orange : terrains constructibles

Bleu : zone activité projetée

Mas de la Borie

Le Mas de la Borie est formé à la fois d'un tissu ancien à caractère patrimonial mixte (résidentiel et agricole) et d'extensions de deux types : à l'est des bâtiments agricoles dont une porcherie construite récemment et à l'ouest des maisons pavillonnaires.

L'objectif de développement vise à construire le terrain interstitiel entre le cœur du Mas et le lieu-dit Fangassou.

L'urbanisation de ce secteur permet à la fois de structurer l'urbanisation lâche de ce Mas mais aussi de proposer du terrain constructible dans une relative proximité avec le centre village.

La volonté affirmée à travers la carte communale est qu'en confortant l'ensemble Mas de la Borie / Fangassou / Mairie / Village, un véritable centre village puisse ainsi se constituer.



Toutefois ce terrain est tangenté par le périmètre de réciprocity d'une bergerie située à l'intérieur du Mas. Il faut donc veiller à la bonne cohabitation habitat/ agriculture ainsi que mentionné dans les avis des personnes publiques associées (CEDEPENAF et Chambre agriculture).

Pour ce faire la commune souhaite acquérir les terrains à urbaniser et un projet *d'écobarri* est envisagé accompagnées par le Parc sous la maîtrise d'ouvrage de la commune

La zone constructible reste en retrait des bâtiments agricoles situés au centre (bergerie) ou à l'est (porcherie avec bâtiments récents) du hameau. La vocation mixte du hameau (agricole et résidentielle) est donc maintenue.



Les Escures / Cartayroux

Ce secteur a connu une urbanisation récente non structurée et peu dense.

La mise en place d'une zone constructible autorisant le développement de l'urbanisation doit permettre une densification et autant que possible une structuration des implantations.



La zone constructible couvre la plupart des parcelles déjà construites. Il s'y ajoute une zone à construire en forme de croissant définie pour accueillir environ 3 lots pour lesquels un principe d'aménagement est proposé. Au-delà de ce potentiel de 3 lots, il n'y a pas d'objectifs en matière de développement sur ce secteur qui tire son intérêt d'une attractivité liée au passage de la RD. La partie non constructible au nord est prévue en particulier pour les accès et des espaces communs éventuels. Il pourra s'y réaliser une bâche destinée à la sécurité incendie, les réseaux existants ne permettant pas d'assurer cette sécurité.

Secteurs divers

Au Mas del Rau, au Mas de Pezet et à Majourals, la zone constructible s'en tient à la tache urbaine identifiée.

Les autres secteurs de la commune ne se voient pas dotés de zones constructibles du fait :

- D'une situation d'enclavement ou d'écart manifeste
- De la présence d'une activité agricole proche (périmètre RSD ou ICPE)
- De qualités patrimoniales qui pâtiraient de la proximité de nouvelles constructions
- De difficultés à envisager une extension du fait d'une configuration urbaine inadéquate

III.4.2 analyse sur le projet

En conclusion de cette analyse je fais le constat que le diagnostic, les analyses thématiques, la prise en compte de l'environnement établis par le bureau d'étude permettent d'orienter les enjeux communaux dans une perspective conforme avec la réglementation demandée par une carte communale.

Le projet de carte communale oriente le développement de la commune principalement vers un renforcement des tissus bâtis existants et significatifs le long de la RD 82.

Les secteurs à construire sont compacts.

En prolongement direct des secteurs construits existants, l'extension des réseaux sera minime.

Si les aspects réglementaires et techniques semblent satisfaits, reste une question de fond : La production de logements est de 1.4/an de 2002 à 2016 mais aucun projet n'a vu le jour dans les 5 dernières. Le scénario retenu par la définition des secteurs à construire, vise 2 logements /an se déclinant sur dix ans en 14 constructions neuves et 6 réhabilitations / transformations. Ce scénario ambitieux apparaît démesuré au regard du bilan constaté sur la période antérieure, mais il s'agit là d'une volonté affirmée de la commune de vouloir inverser la déprise démographique à laquelle la commune de Saint Chels est confrontée.

L'ensemble des espaces naturels et des secteurs les plus favorables à la biodiversité de la commune est préservé : vallée du Célé (site Inscrit) et plus globalement les éléments de la Trame Verte et Bleue identifiés dans le SCOT.

L'impact sur l'activité agricole est également marginal. Les exploitations se trouvent en retrait de l'axe central et des zones constructibles. Les secteurs constructibles ont été disposés en retrait des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) ou des bâtiments soumis au RSD (règlement sanitaire départemental) de façon à éviter les conflits d'usage.

La carte communale est compatible avec l'ensemble des documents supra ou intercommunaux qui s'appliquent à Saint Chels.

La carte communale fait l'objet d'une évaluation environnementale du fait de la présence d'une zone Natura 2000 au nord de la commune. Aucun développement n'est prévu à l'intérieur du périmètre de la zone Natura 2000. Elle se situe en zone « non constructible » de la carte communale

IV DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

IV.1 Bilan des observations du public

Il convient de noter qu'antérieurement à cette enquête publique, les habitants de la commune ont pris connaissance du projet, qui date maintenant de plus de 7 ans, et ont pu poser leurs questions :

- ↳ lors des réunions d'information et de concertation organisées par M. le maire et ce dès la prescription de la carte communale telle celle du 30 août 2011 annoncée dans la dépêche du midi du 18 août 2011
- ↳ lors de réunions moins formelles comme la cérémonie annuelle des vœux au cours de laquelle M. le Maire fait le point sur l'avancée des dossiers communaux au titre desquels la carte communale ainsi qu'en atteste les éditions du journal communal
- ↳ A l'occasion de rencontres individuelles que M. le maire a tenu de réaliser notamment avec les divers propriétaires dont les vœux de constructibilité ne pouvaient être retenus (information donnée par Monsieur le maire lors de la réunion préalable du 16 mai 2018)

Au cours de l'enquête :

8 administrés se sont présentés en mairie lors des permanences du 7 et 10 juillet 2018.

Le registre a fait l'objet de 8 observations

Un courrier électronique m'est parvenu le 20/06/2018.

2 courriers ont été reçus en mairie pendant la période d'enquête

1 courrier m'a été remis lors de la permanence du 10 juillet 2018

IV.2 Recensement et analyse des observations

| Observations | | Avis du porteur de projet | Avis du commissaire enquêteur |
|--|--|---|--|
| AVIS DES PPA | | | |
| CDEPENAF en date du 23/02/18 | Privilégier le regroupement local découpe et local commercialisation. Or le projet de carte communale prévoit 2 sites distincts pour ces activités ? | La mairie avait prévu un seul local pour leur projet. Ce projet était à proximité de la RD 82 et du secteur construit, suite au refus de cette localisation par la DDT46 et le PNR, la commune a resitué l'atelier de découpe | Avis favorable au projet proposé dans la carte communale. Je n'avais pas connaissance des positions de la DDT et du PNR |
| Chambre d'agriculture du Lot en date du 13/03/18 | Mas de Laborie crainte de problèmes de cohabitation habitat/ agriculture (recours lors de la construction du bâtiment agricole en 2013). | Le secteur du mas de Laborie respecte parfaitement les prospectus, l'espace communal est partagé entre les exploitations agricoles et les résidents sur le mas de Laborie comme ailleurs sur la commune. Les terrains seront commercialisés dans le cadre d'un éco barry en partenariat entre la commune et le PNR, les nouveaux habitants viennent dans une commune rurale avec ses avantages et ses inconvénients, ils seront parfaitement informés au moment de la commercialisation | Je prend acte de la position du porteur de projet mais insiste sur la formalisation (par exemples : courrier, mention à l'acte de réservation, ...) de cette information aux acquéreurs. |
| DDT | Recadrer les besoins au regard de la dynamique territoriale. | Toutes les demandes de CU déposées depuis 5 ans ont été refusées, la conséquence est qu'aucune construction neuve n'a pu se faire malgré l'importance de la demande. Le scénario est très prudent compte tenu de ce gel pendant autant de temps. Nous sommes engagés avec cinq autres communes de la vallée du Célé dans une opération de revitalisation du territoire, soutenue par le Grand Figeac et le Département dont les objectifs en termes de démographie sont à court terme. Le projet actuel d'éco barry devrait permettre la commercialisation de 4 à 5 lots d'ici à 5 ans. Les autres zones constructibles devraient répondre aux demandes non satisfaites à ce jour. | Avis favorable sur cet objectif de contrer la déprise démographique par l'habitat permanent |

| Observations | Avis du porteur de projet | Avis du commissaire enquêteur | |
|--|--|---|--|
| OBSERVATIONS DES ADMINISTRÉS | | | |
| <u>Sur l'ouverture à l'urbanisation autour de Saint Chels</u> | | | |
| Nathalie Laporte , 46140 St-Vincent Rive d'Olt : Courrier électronique du 26 juin 2018, visite et mention le 7 juillet sur le registre | Dans le bourg les nouveaux secteurs proposés à l'urbanisation à l'entrée du village depuis le Mas de Laborie de part et d'autre de la route sont d'un point de vue urbanistique à proscrire (risque très important de dénaturer la lecture du hameau traditionnel, Vue lointaine et glacis agricole non préservés) | Les possibilités d'urbanisation pour rester en compatibilité avec le SCOT sont regroupées sur les zones déjà urbanisées et prioritaires et sur les centres bourgs, les terrains visés sont en centre bourg. La carte communale n'est pas l'outil le plus adapté pour garantir la qualité architecturale et paysagère des implantations de nouvelles habitations mais le renforcement du bourg passe par l'ouverture à l'urbanisation. À défaut d'OAP opposable, des principes d'aménagement sont donnés dans le rapport de présentation. Ils doivent aider à l'implantation et à l'organisation des espaces publics | Risque effectif de déqualification architecturale et patrimoniale. Le compromis à trouver entre développement de l'urbanisation et préservation de l'environnement ancien se construit par la négociation lors de l'instruction des demandes d'autorisations de construire avec l'objectif du respect de ces principes d'aménagement et ceux du guide des recommandations portant sur le patrimoine (annexe 3 de la carte communale) |
| Bourgeois Caroline : Visite et mention le 7 juillet sur le registre | Désaccord sur l'urbanisation de l'entrée du village - manque viabilité : réseau téléphonique et internet | | |
| Pellequer Remy : Visite et mention le 7 juillet sur le registre | Crainte sur l'urbanisation de l'entrée du village qui pourrait être préjudiciable au caractère caussenard du hameau et aux cônes de vues vers le causse depuis le village | | |
| Vanderplaetsen Claudine Visite et mention le 10 juillet sur le registre | Défavorable à la densification du bourg de Saint Chels. Cela nuirait à la qualité de l'environnement | | |
| Pezet Eloi : Visite et mention le 10 juillet sur le registre | Demande que la totalité de la parcelle 128 à St Chels soit classée en constructible. La partie retenue ne permet pas une surface habitable suffisante | Le projet de la commune portait sur toute la parcelle mais il y a une doline à préserver. De plus, même si la zone constructible est réduite, elle permet l'implantation d'une habitation et le RNU permet les extensions en zone non constructibles | Compte tenu de la nécessaire préservation de la doline avis défavorable sur la prise en compte de cette demande de porter la constructibilité à la totalité de la parcelle |

| <u>Sur l'ouverture à l'urbanisation au Mas de Laborie</u> | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Hernu Richard : Courrier du 3 juillet visite et mention le 7 juillet sur le registre</p> | <p>Regrette que la parcelle B783 dont il est propriétaire ne soient pas classée en constructible. Artisan menuisier à l'activité insuffisante économiquement, il souhaitait aménager sur cette parcelle des constructions d'hébergement touristique pour compléter ses revenus.</p> <p>Ne comprend pas le classement proposé sur les autres parcelles à Laborie proche de l'activité d'élevage</p> | <p>Sur ces terrains des demandes de CU ont déjà été déposées et refusées par la DDT, le réseau d'eau ne couvrant pas cette partie du mas de Laborie, ils ne peuvent être urbanisés.</p> <p>Pour information, d'autres exploitants ont également des terrains agricoles autour du bourg. Des habitats existent déjà autour de l'exploitation dans ce secteur et ne sont pas impactés compte tenu de la direction des vents dominants par l'élevage porcin installé en 2013.</p> | <p>Projet touristique n'est pas en conformité avec les objectifs de la carte communale qui visent plutôt l'accueil de résidents permanents. L'absence de réseau d'AEP justifie le maintien en secteur non constructible.</p> |
| <p>Martine Laffererie, de l'URL Mas de Laborie Courrier du 3 juillet visite et mention le 7 juillet sur le registre</p> | <p>Rappel du contentieux (pétition, visite de contrôle...) auquel elle a été confrontée en 2013. Demande le retrait de la zone constructible projetée qui si elle était maintenue pourrait à nouveau lui apporter des contraintes et nuire au développement de son activité d'élevage et notamment remettre en question le plan d'épandage. Propose en remplacement la parcelle B783 (de M. Hernu) plus éloignée de son exploitation, dans la PAU, et sur le versant opposé.</p> | | <p>Même réponse que pour l'observation de la Chambre d'agriculture</p> |
| <u>Sur l'ouverture à l'urbanisation de Lescure :</u> | | | |
| <p>Merle Philippe : Visite et mention le 7 juillet sur le registre</p> | <p>Accord sur le classement proposé, mais désaccord sur la « zone d'équipement commun » proposée en contiguë de leur parcelle pour accueillir notamment la bâche d'incendie. Ils sont prêts à proposer un autre terrain pour cette implantation.</p> | <p>La mairie ne voit pas d'inconvénients à recevoir ce propriétaire. Les contraintes de proximité, de TVB et d'accès doivent être prises en compte.</p> | <p>Discussion à mener</p> |

| | | | |
|---|--|---|--|
| Lafferrerie Francis et Mireille Courrier du 7 juillet annexé au registre | Demande classement en zone constructible de la parcelle E 54 aux Escure. | Les ruines ne peuvent pas faire l'objet d'une réhabilitation/extension dans une zone non constructible au titre du RNU. Il conviendra de prévenir cette personne que ce projet n'est pas possible | Avis défavorable à la demande de classement au vu de l'information donnée par le porteur de projet |
| <u>Sur le classement en constructible du terrain pour un local découpe viande :</u> | | | |
| Martine Lafferrie, de l'URL Mas de Laborie Courrier du 3 juillet visite et mention le 7 juillet sur le registre | Ce projet, auquel elle était partie prenante est abandonné du fait du désistement d'autres utilisateurs. Il n'y a plus le volume suffisant à la viabilité du projet. Le classement en terrain constructible du site ne se justifie plus. | Ce n'est pas une bonne information, le projet est toujours d'actualité, porté par la mairie dans le cadre d'un accompagnement ADEFPAT en partenariat avec le PNR et Grand Figeac. Ce type de projet nécessite un délai de mise en place et de coordination des partenaires de plusieurs années, mais nous devons impérativement disposer d'un terrain sur lequel il pourra se bâtir | Donc acte sur le maintien possible du projet et du classement de la parcelle |
| <u>Autres observations :</u> | | | |
| Jacques Fournie / Anne Marie Garrigues | Satisfait du classement proposé concernant sa propriété | | Satisfaction enregistrée |
| Jean Pierre Salgues | Regrette que des documents de rangs supérieurs comme le SCOT bloquent les projets communaux. Les lois urbaines ne sont pas adaptées au monde rural | | Débat qui dépasse les limites de l'enquête |

IV.3 conclusion et motivation du commissaire enquêteur

En ma qualité de commissaire enquêteur, considérant, au regard des objectifs de développement de la commune, que le bilan des inconvénients et avantages pour la commune de Saint Chels soit de rester sous le régime du RNU soit d'approuver le projet de carte communale est nettement en faveur du projet de carte communale :

| OBJECTIFS | Maintien RNU | Carte communale |
|---|---|--|
| Urbanisation plus « dense » dans secteurs stratégiques | Limite la constructibilité au PAU | Permet le renforcement du tissu villageois sur 3 secteurs stratégiques du Bourg, de La Borie et des Escures Cartayroux |
| Densifier des secteurs déjà bâtis | Règle de la constructibilité limitée. Rétention de foncier | Limitation du mitage, organisation des zones constructibles |
| Contre la déprise démographique | Risque de déprise importante à terme (vieillesse de la population) | 163 habitants possible en 2028 (148 aujourd'hui) augmentation de la population de +0,08% par an |
| Mise en place de mesures de protection du tissu économique | Poursuite de l'implantation de « Mas » épars avec risques de conflits de voisinage habitat / installation d'élevage | Exploitations agricoles en retrait des zones constructibles disposées en retrait des ICPE ou des bâtiments soumis au RSD. Création zone activité pour activités para agricole (atelier découpe viande et commercialisation) |
| Préservation des paysages | Le passage du RNU à la carte n'a pas d'impact sur les paysages. Les zones à urbaniser concerne des lieux ouverts et /ou enfrichés. Pas ou peu d'impact sur des points de vue qualifiants depuis d'autres secteurs de la commune – respect des couloirs de vue | |
| Enjeux environnementaux : sauvegarde des espaces naturels et sensibles | Application des réglementations supracommunales | L'ensemble des espaces naturels et des secteurs les plus favorables à la biodiversité de la commune est préservé : vallée du Célé (site Inscrit) - éléments de la Trame Verte et Bleue identifiés dans le SCOT. Evaluation environnementale avec mise en place d'indicateurs de suivi |
| Impact sur le patrimoine existant | | Inventaire spécifique du patrimoine repris dans l'annexe 3 de la carte communale avec guide des recommandations. |

J'émet un avis favorable sur le projet de carte communale de la commune de Saint Chels tel qu'il est décrit dans le dossier soumis à l'enquête.

Pour éviter les conflits de voisinage habitat/agriculture, je recommande la mise en place de mesures d'information des candidats à l'installation puis des dispositifs (rencontres, discussions, ...) lors de l'instruction des autorisations de construction visant le maintien de la qualité environnementale et patrimoniale de St Chels, les plans de principe d'aménagement et le guide des recommandations pour la préservation du patrimoine, intégrés au dossier d'enquête, n'ayant pas de caractère opposable

IV.2 Remise du rapport d'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur

Le présent rapport d'enquête et mon avis (joint) ont été transmis le 9 aout 2018 à M. Le Président de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt à M le Maire de la commune de Saint Chels, à M. Le Préfet du Lot et à M. le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait à Rodez

Le commissaire enquêteur

JM Maurel



ANNEXES :

- La délibération 2011 / 14 du Conseil Municipal de la Commune de Saint Chels en date du 17 juin 2011 prescrivant l'élaboration de la carte communale de la Commune de Saint Chels
- La délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint Chels en date du 20 janvier 2017 donnant son accord pour que la poursuite de la procédure d'élaboration de la carte communale soit effectuée par la communauté de communes
- La délibération 22/2017 de la communauté de communes du Grand Figeac en date du 1 février 2017 décidant d'achever les procédures d'urbanisme en cours au titre desquelles la procédure d'élaboration de la carte communale de la Commune de Saint Chels
- L'arrêté du Président du tribunal administratif en date du 9 avril 2018 me désignant en qualité de commissaire enquêteur
- L'arrêté du président de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt en date du 22 mai 2018, portant organisation de la présente enquête publique.
- L'avis de publicité et copie des encarts dans la presse et de l'affichage
- PV de synthèse des observations et réponses de président de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt aux observations

délibération 2011 / 14 du Conseil Municipal de la Commune de Saint Chels

MAIRIE DE SAINT-CHELS
46160

2011/14

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SOUS-PREFECTURE

Reçu
le **07 JUL. 2011**

de FIGEAC (Lot)

L'an deux mille onze et le 17 Juin 2011, à dix huit heures.
Le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Chels, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. SIMON Jean, Maire
Date de convocation du Conseil Municipal : 10/06/2011

Présents : Melle Vinghes, Mrs Pourcel, Pezet, Pégourié, Saint-Affre, Lafferrerie, Pradines, Flaujac, Rougeyroles
Absents : Mr Merle

Secrétaire de séance : Mr Jacques Pourcel

Objet : Elaboration d'une carte communale

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que dans les communes qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme tel qu'un Plan Local d'Urbanisme ou une carte communale, les règles générales d'urbanisme sont fixées par les articles R.111.1 à R.111.12 du code de l'urbanisme.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 124-1 et suivants et R 124-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2121-29 ;
Monsieur le maire rappelle l'opportunité et l'intérêt pour la commune de se doter d'une carte communale afin d'organiser le développement et l'urbanisation du territoire communal.

APRES AVOIR ENTENDU L'EXPOSE DU MAIRE

Considérant que l'élaboration d'une carte communale aurait un intérêt pour l'aménagement, la protection et la mise en valeur du territoire communal.

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL

- demande la mise à l'étude d'une carte communale,
- sollicite les services de l'Etat pour l'aider dans cette démarche,
- autorise le maire à lancer une consultation auprès de bureaux d'étude, pour l'étude de carte communale,
- autorise le maire à signer tout document relatif à ce marché dans la limite de 20 000€
- sollicite l'aide financière de l'Etat

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et sera transmise au préfet.

Au registre sont les signatures
Pour copie certifiée conforme

**Le Maire ,
Jean SIMON**

Publié le , 15/07/2011
Jean SIMON Maire



JE

délégation du Conseil Municipal de la Commune de Saint Chels en date du 20 janvier 2017

MAIRIE DE SAINT-CHELS
46160

REÇU LE

26 JAN. 2017

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

MAIRIE DE SAINT-CHELS
Sous-Prefecture
FIGEAC

L'an deux mille dix sept et le vingt janvier à vingt heures et trente minutes
Le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Chels, dûment convoqué, s'est réuni
en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Mr GOUGET Alain, Maire
Date de convocation du Conseil Municipal : 13/01/2017

Présents : Mmes Salgues, Vinghes, Mrs Flaujac P, Pégourié, Masbou, Rougeyroles,
Flaujac D, Lafferrerie
Absentes : Mmes Maquin, Pezet

Secrétaire de séance : Mr MASBOU Alain

Objet : Accord pour l'achèvement de la procédure d'élaboration de la carte communale de Saint-Chels par la communauté de communes de Grand Figeac

Monsieur le Maire rappelle que la Communauté de communes Grand Figeac est compétente en « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », intégrée à la compétence obligatoire « aménagement de l'espace communautaire » comme indiqué par l'arrêté inter préfectoral DRCP/2016/073 en date du 15/11/2016.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme dispose, dans son article L.153-9, qu'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU), de document en tenant lieu ou de carte communale, peut décider, le cas échéant, après accord de la commune concernée, d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un PLU, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, engagée avant la date du transfert de cette compétence à l'EPCI.

L'EPCI est alors substitué de plein droit dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant la date du transfert de la compétence PLU.

Monsieur le Maire propose la délibération suivante :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L151-1 et suivants, 163-3 et suivants

Vu l'arrêté préfectoral DRCP/2016/073 en date du 15/11/2016, portant création de la communauté de communes Grand Figeac portant mention de la compétence « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale », intégrée à la compétence obligatoire « aménagement de l'espace communautaire ».

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint-Chels, en date du 17 juin 2011 prescrivant l'élaboration de la carte communale de notre commune



Considérant que la procédure d'élaboration de la carte communale de la commune de Saint-Chels a été engagée avant la date du transfert de la compétence PLU, de document en tenant lieu ou de carte communale, à la communauté de communes du Grand Figeac,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

DÉCIDE de donner son accord à la communauté de communes de Grand Figeac pour achever la procédure d'élaboration de la carte communale prescrite par délibération du conseil municipal en date du 17 juin 2011

Au registre sont les signatures
Pour copie certifiée conforme
Le Maire
Alain GOUGET

Publié le 23/01/2017
Alain GOUGET, Maire



délibération 22/2017 de la communauté de communes du Grand Figeac en date du 1 février 2017


Département du Lot
Extrait du registre des Délibérations du Conseil du Grand Figeac
 Réunion du mercredi 1^{er} février 2017

REÇU LE
10 FEV. 2017
SOUS-PREFECTURE
FIGEAC

Le mercredi 1^{er} février 2017 à 14 heures, se sont réunis à ISSAC ET ADORETT les membres du Conseil de la Communauté de Communes sur la convocation qui leur a été adressée le mercredi 25 janvier 2017, conformément à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Président de séance : Monsieur Martin MALVY, Président de la Communauté de Communes.
Messieurs : M. BENEHAGIÉZOUX, C. BERGES, M. BERTHOMIEU, P. BRICOLI, C. BISSIERE, J. CALVEI, D. CANAL, N. DARCEGEN, M. DEFOUR, N. FAURE, S. GARY, C. GENDROL, P. GONTER, A. IMBERT, F. LAFFAGE, R. LAMPLÉ, M. LARROQUE, E. LAVYRGE, M.C. LIADOS, C. MARINHO, G. PINEL, S. RAUFELI, C. RICAL.
Mesdemoiselles : L. ADAM, J. ANDURAND, F. ARAGUE, R. AUBIERES, P. BARRÉ, D. BANCEL, E. BEAUCHET, J. BORZO, D. BOURSOU, C. CAUDRON, B. CAVALLIERE, J. COLLEFFI, C. COUDRIG, A. DAUDA, D. DARTNAC, M. DEBECQ, J.C. DELCLOUP, P. DELLAG, J.P. DELMAS, M. DELPECH, J.P. DUFORTICQ, J. DURAND, J.P. EPERSE, C. FAURE, C. GAY, H. GIFFOUL, Y. LABATTE, C. LALLANQUE, B. LAROSE, J.C. LAROSE, B. LACARRIERE, G. LARON, J. LARON, P. LAGARDE, B. LANDES, J. LAPORTE, M. LAVATSIERE, S. LEPEITRE, M. LEROUX, P. LEWICKI, J. LIETZ, G. MAHIE, A. MAISON, R. MARCINAC, P. MARTINEZ, A. MEUNIERE, J.L. NARRAC, E. NORMAND, A. ORICOU-MAGNIE, J.P. PERRINON, F. PRADINES, J.M. ROUSSES, G. ROUMIEUX, G. SÉDILLA, L.J. SERRIS, A. SOTO, J.L. SWISS, F. THEIS, M. TOURNEMINE, J. TREMOULET, C. VERNES, Y. VILLE, J. VIVIE.
Messieurs absents avec avis de vote intégralement délégués par un élu(e) : A. ROUACQ, suppléant de J.P. EBE, G. FENIX suppléant de A. MARTEL.
Mesdemoiselles absentes : C. ALIBERES, F. ARAQUE, F. ANDREU, B. LAROSE, G. BARRÉ, D. BANCEL, A. IMBERT, S. BEARD, B. CAVALLIERE, J.P. BRANE, D. G. ROUMIEUX, F. BERTHOMIEU, C. BERGES, G. CADINAC, P. F. LEROUX, M. SERRIS, J. CALVEI, J.M. LAROSE, B. S. COUDRIG, J.C. LACOMBE, S. A. MAISON, A. LAPORTIERE, D. M. LAVATSIERE, M.C. LUCIANI, C. G. GENDROL, B. PRAT, H. SEWED, C. SERCOMANNING, A. SOTO, S. BISSIERE, J. CALVEI, C. GENDROL, J. DALMON, B. DONADREI, C. DUBOIS, H. EDEE, S. BRICOLI, A. FOGARINI, R. GARETTE, D. GONTER, A. DOUGES, H. DEJAKS, M. HIRONDELLE, D. LEGREY, L. MARTIN, S. MARCILLI, G. PIERREFFI, S. ROUSSE, F. VARE, H. VASTAYNE, J. VALLET.
Secrétaire de séance :

Nombre de conseillers en exercice : 126
 Votants : 88 + 14 pouvoirs
 Contre : 102
 Nombre de conseillers présents : 88
 Contre : 0
 Abstentions : 0

Délibération n°22/2017

11. URBANISME. Achèvement de procédures d'élaboration et d'évolution de PLU et documents d'urbanisme en tenant lieu, engagés avant le transfert de compétence.

Rapporteur : B. CAVALIERE.

Depuis le 01/01/2017, le Grand Figeac est compétent en « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », intégrés à la compétence obligatoire « aménagement de l'espace communautaire » comme indiqué par l'arrêté inter préfectoral DRCF/2016/073 en date du 15/11/2016.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme dispose, dans son article L.153-9, qu'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU), de document en tenant lieu ou de carte communale, peut décider, le cas échéant, après accord de la commune concernée par délibération, d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un PLU, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, engagée avant la date du transfert de cette compétence à l'EPCI.

Si la Commune n'autorise pas l'achèvement par Grand Figeac par délibération, l'élaboration du document est alors stoppée et le document d'urbanisme antérieur sera applicable. Il est rappelé que les documents non « grenouillés » et non compatibles avec le SCOT seront juridiquement fragilisés.

L'EPCI est alors substitué de plein droit dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure, engagée avant la date du transfert de la compétence PLU.

Sur le territoire du Grand Figeac, plusieurs Communes ont engagé une procédure d'élaboration ou d'évolution de leur PLU ou document en tenant lieu, avant le transfert de compétence. Du fait de l'état avancé de certaines procédures et pour permettre aux communes de mieux maîtriser leur développement dans un contexte territorial et réglementaire en pleine mutation, il est proposé d'achever les procédures suivantes :

- Révision du plan d'occupation des sols de **CAPDENAC GARE** et transformation en plan local d'urbanisme prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 17/11/2014
- Révision du plan d'occupation des sols de **CARDAILLAC** et transformation en plan local d'urbanisme prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 20/12/2010
- Révision du plan d'occupation des sols de **LIVERNON** et transformation en plan local d'urbanisme prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 17/09/2012
- Révision du plan d'occupation des sols de **RUDELLE** et transformation en plan local d'urbanisme prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 06/10/2014

(Signature)

- Révision du plan d'occupation des sols de **THEMINES** et transformation en plan local d'urbanisme prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 27/04/2015
- Révision du plan local d'urbanisme de **BAGNAC SUR CÈLE**, prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 31/01/2012
- Elaboration du plan local d'urbanisme de **CAMBOULIT**, prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 16/03/2011
- Elaboration d'une carte communale de **SAINT CHELS**, prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 17/06/2011
- Elaboration d'une carte communale de **SAINT SULPICE**, prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 19/05/2014.

Il est donc proposé la délibération suivante :

Vu le code général des Collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral DRCF/2016/073 en date du 15/11/2016, portant création de la Communauté de Communes Grand - Figeac et portant mention de la compétence apriori local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale, intégrés à la compétence obligatoire aménagement de l'espace communautaire ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.121-1 et suivants, L.153-9 et suivants ;

Considérant que toutes ces procédures ont été engagées avant la date du transfert de compétence PLU, documents en tenant lieu et carte communale, au Grand - Figeac ;

Considérant que les Communes suivantes ont donné leur accord pour que le Grand - Figeac achève leur procédure en tous :

- Bagnac sur Cèle en conseil municipal du 22/12/2016
- Capdenac Gare en conseil municipal du ...
- Cardailiac en conseil municipal du 24/01/2017
- Camboulit en conseil municipal du 30/01/2017
- Livernon en conseil municipal du 30/01/2017
- St Sulpice en conseil municipal du 20/01/2017
- Rudelle en conseil municipal du 20/01/2017
- St Chels en conseil municipal du 20/01/2017
- Thémis en conseil municipal du 27/01/2017

Entendu l'exposé du rapporteur ;

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'achever les procédures suivantes :

- Révision du plan d'occupation des sols de **CAPDENAC GARE** et transformation en plan local d'urbanisme prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 17/11/2014
- Révision du plan d'occupation des sols de **CARDAILLAC** et transformation en plan local d'urbanisme prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 20/12/2010
- Révision du plan d'occupation des sols de **LIVERNON** et transformation en plan local d'urbanisme prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 17/09/2012
- Révision du plan d'occupation des sols de **RUDELLE** et transformation en plan local d'urbanisme prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 06/10/2014
- Révision du plan d'occupation des sols de **THEMINES** et transformation en plan local d'urbanisme prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 27/04/2015
- Révision du plan local d'urbanisme de **BAGNAC SUR CÈLE**, prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 31/01/2012 ;
- Elaboration du plan local d'urbanisme de **CAMBOULIT**, prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 16/03/2011 ;
- Elaboration d'une carte communale de **SAINT CHELS**, prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 17/06/2011 ;
- Elaboration d'une carte communale de **SAINT SULPICE**, prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 19/05/2014 ;

- que le Président du Grand Figeac ou le Vice-président Délégué sera substitué de plein droit dans tous les actes et délibérations afférents aux procédures que le Conseil communautaire décide d'achever par la présente délibération.

- que le président est autorisé à signer les avenants de transfert des marchés d'études des documents d'urbanisme en cours.

- que la présente délibération sera notifiée à :

- Madame la Prêtête du Lot et de l'Aveyron,
- Monsieur le Président du conseil régional d'Occitanie
- Monsieur le Président du conseil départemental du Lot et de l'Aveyron,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Lot et de l'Aveyron,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Lot et de l'Aveyron,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Lot et de l'Aveyron,
- Messieurs et Mesdemoiselles les Présidents des communautés de communes limitrophes des communes concernées, à savoir : Communauté de communes du Grand Villefranchois et de La Chataignerie Cantalienne
- Messieurs les maires des communes non membres de la communauté de communes de Grand Figeac et limitrophes des communes concernées, à savoir : Nausac, Le Tréoul, Mias.

- que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- affichage au siège du Grand Figeac pendant un mois
- mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans les départements du Lot et de l'Aveyron
- publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Lot, conformément à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales

Il est précisé que le financement de ce transfert de compétence sera assuré par correction sur l'attribution de compensation 2017.

Délibération adoptée à l'unanimité.

Ainsi délibéré, les jours, mois et en susdits pour extrait certifié conforme R2121-10, le 07 février 2017.

Le Président,
(Signature)
Martin MALVY



Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture le 10 FEV. 2017 et affichage 10 FEV. 2017

L'arrêté du Président du tribunal administratif en date du 9 avril 2018

DECISION DU
09/04/2018

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E18000058 /31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 07/04/2018, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la communauté de communes du Grand Figeac demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

l'élaboration de la carte communale de la commune de Saint Chels ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2017 du président du tribunal administratif de Toulouse ;

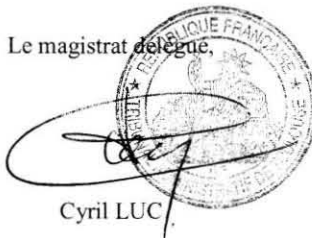
DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Marie MAUREL est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la communauté de communes du Grand Figeac et à Monsieur Jean-Marie MAUREL.

Fait à Toulouse, le 09/04/2018

Le magistrat délégué,

 Cyril LUC

CE

Arrêté du président de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balaguier d'Olt en date du 22 mai 2018

REÇU LE
24 MAI 2018
Sous-Préfecture
ARRÊTÉ N° PLAN2018/14
GRAND-FIGEAC

Département du Lot

**PARTANT PRESCRIPTION DE L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET DE CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE ST CHELS (46160)**

Le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R. 124-6 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et suivants et R.123-1 à R.123-46 ;

Vu le Code des relations entre le public et l'administration ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de ST CHELS en date du 17/06/2011 prescrivant l'élaboration de la carte communale ;

Vu le transfert de la compétence "document d'urbanisme" à GRAND – FIGEAC à compter du 1er janvier 2017 ;

Vu la décision en date du 09/04/2018 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Jean-Marie MAUREL en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier de la carte communale soumis à l'enquête publique ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et annexés au dossier soumis à enquête ;

ARRÊTÉ

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de carte communale de la commune de St Chels.

Article 2

La durée prévue de l'enquête publique est de 33 jours : du vendredi 08 juin 2018 au mardi 10 juillet 2018 inclus.

Article 3

Monsieur Jean-Marie MAUREL a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Article 4

Au terme de l'enquête publique, le projet de carte communale sera ajusté pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées (joints au dossier d'enquête), des observations du public formulées pendant l'enquête publique, du rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur. Il sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire du GRAND – FIGEAC, compétent depuis le 1^{er} janvier 2017.

Article 5

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du Président du GRAND – FIGEAC, 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers

jours de l'enquête en caractères apparents dans 2 journaux diffusés dans le département du Lot, désignés ci-après :

- La Dépêche
- La Vie Quercynoise

Une copie de l'avis publié dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :
- avant ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Un avis d'enquête sera diffusé au siège de la Communauté de Communes de GRAND – FIGEAC et à la Mairie de St CHELS, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Les informations relatives à l'enquête publique (avis, note de présentation et dossier d'enquête) seront également disponibles sur le site internet de GRAND – FIGEAC : www.grand-figeac.fr

Article 6

Les pièces du dossier relatif au projet de carte communale de St CHELS et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ainsi qu'un poste informatique dédié seront consultables du vendredi 08 juin 2018 au mardi 10 juillet 2018 inclus, soit 33 jours en mairie de St Chels aux heures d'ouverture de la mairie rappelées ci-après :

mardi et vendredi de 14h30 à 18h00

Toute personne pourra en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur, de telle sorte qu'elles lui parviennent au plus tard avant la clôture de l'enquête, à l'adresse suivante (en précisant sur l'enveloppe la mention « Ne pas ouvrir ») : Monsieur le commissaire enquêteur : Mairie de St CHELS – 46160 St Chels.

Toute personne pourra également consigner ses observations sur l'adresse mail dédiée suivante : enquêtespubliques@stchels@grand-figeac.fr

Toute personne pourra également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication de cet arrêté.

Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de Monsieur le Maire, aux coordonnées suivantes : Mairie de St CHELS – 46160 St Chels, Téléphone : 05.65.40.75.61.

Article 7

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en Mairie de St CHELS aux jours et heures suivants :

- vendredi 08 juin 2018 de 14h30 à 17h30
- samedi 07 juillet 2018 de 14h00 à 17h00
- mardi 10 juillet 2018 de 14h30 à 17h30

Article 8

Le commissaire enquêteur peut, par décision motivée, prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Article 9

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Lot et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de St CHELS aux jours et heures d'ouverture habituels et par voie dématérialisée sur le site internet de GRAND – FIGEAC (www.grand-figeac.fr). Cette mise à disposition durera une année à compter de la date de clôture, par le commissaire enquêteur, de l'enquête publique.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'administration.

Article 10

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Lot, à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Toulouse et au Commissaire Enquêteur.

Fait à Figeac, le 22 MAI 2018

Le Président,
M. J. L. LARATHE

REÇU LE
24 MAI 2018
Sous-Préfecture
FIGEAC

Transmission en Sous-préfecture le :
Affichage :
En application des dispositions du décret n° 65-29 du 11 janvier 1965 modifié, les décisions administratives peuvent être constatées par voie de recours devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter de la date de leur notification.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de carte communale de St Chels du 08/06/2018 au 10/07/2018

Communauté de communes de Grand Figeac - BP 118 - 46103 FIGEAC CEDEX

Par arrêté N° PLAN2018/01, en date du 22/05/2018, le président de la communauté de communes du Grand Figeac a défini les modalités d'organisation de l'enquête publique relative au projet de carte communale de la commune de St Chels.

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de carte communale de la commune de St Chels.

Article 2

La durée prévue de l'enquête publique est de 33 jours : du 08/06/2018 au 10/07/2018.

Article 3

Monsieur Jean-Marie MAUREL a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Article 4

Au terme de l'enquête publique, le projet de carte communale sera ajusté pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées (jointes au dossier d'enquête), des observations du public formulées pendant l'enquête publique, du rapport et conclusions du commissaire enquêteur. Il sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire du GRAND – FIGEAC, compétent depuis le 1er janvier 2017.

Article 5

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du Président du Grand Figeac, 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans 2 journaux diffusés dans le département du LOT, désignés ci-après :

- La Dépêche,
- La Vie Quercynoise

Une copie de l'avis publié dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :

- avant ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Un avis d'enquête sera affiché au siège de la communauté de commune de Grand Figeac et à la mairie de St Chels, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Les informations relatives à l'enquête publique (avis, note de présentation et dossier d'enquête) seront disponibles pendant la durée de l'enquête sur le site internet de Grand Figeac : www.grand-figeac.fr

Article 6

Les pièces du dossier relatif au projet de carte communale de St Chels et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, ainsi qu'un poste informatique dédié seront consultables du 08/06/2018 au 10/07/2018 inclus, soit 33 jours en mairie de St Chels aux heures d'ouverture de la mairie rappelées ci-après : mardi et vendredi de 14h30 à 18h00.

Toute personne pourra en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser, par écrit, au Commissaire Enquêteur, de telle sorte qu'elles lui parviennent au plus tard avant la clôture de l'enquête, à

l'adresse suivante (en précisant sur l'enveloppe la mention « Ne pas ouvrir ») : Monsieur le commissaire enquêteur - Mairie de St Chels - 46160 St Chels.

Toute personne pourra également consigner ses observations sur l'adresse mail dédiée suivante : enquetepublique.stchels@grand-figeac.fr

Toute personne pourra également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication de cet arrêté.

Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de M. le Maire, aux coordonnées suivantes : Mairie de St Chels - 46160 St Chels. Téléphone : 05.65.40.75.61.

Article 7

Le commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de St Chels aux jours et heures suivants :

- vendredi 08 juin 2018 de 14h30 à 17h30
- samedi 07 juillet 2018 de 14h00 à 17h00
- mardi 10 juillet 2018 de 14h30 à 17h30, date et heure de clôture de l'enquête

Article 8

Le commissaire enquêteur peut, par décision motivée, prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Article 9

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Lot et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de St Chels aux jours et heures d'ouverture habituels et par voie dématérialisée sur le site internet de Grand-Figeac (www.grand-figeac.fr).

Cette mise à disposition durera une année à compter de la date de clôture, par le commissaire enquêteur, de l'enquête publique.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'administration.

Article 10

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Lot, au Président du Tribunal Administratif de Toulouse et au commissaire enquêteur.

DÉPARTEMENT DU LOT
COMMUNAUTE DE COMMUNES du GRAND FIGEAC
ELABORATION CARTE COMMUNALE DE SAINT CHELS
ENQUÊTE PUBLIQUE (8 juin 2018-10 juillet 2018) Référence E18 000058/31
PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE

A

- Monsieur le Président de la communauté de communes du Grand Figeac – Haut Ségala – Balazuc d'Olt,
- Monsieur le Maire de Saint Chels

L'enquête publique relative à l'élaboration de la carte communale de St Chels s'est déroulée durant une période de 33 jours, soit du 8 juin 2018 au 10 juillet 2018 inclus, dans les locaux de la mairie de Saint Chels.

Elle a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires par affichage et parutions dans la presse locale complétées par la mise en ligne de l'avis et du dossier.

Durant toute cette période, un registre et le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public à la mairie. Aucune remarque particulière n'est à formuler sur l'ensemble du dossier :

- Toutes les pièces devant composer le dossier sont présentes. - Le rapport est correctement constitué. - La synthèse et la justification des choix retenus du rapport de présentation vont à l'essentiel. Elles permettent de mieux appréhender les enjeux locaux. Elles présentent les objectifs de la commune de façon claire. Les zones sont parfaitement identifiées.

Par ailleurs, j'ai tenu trois permanences : -Le vendredi 8 juin 2018 de 14 h 30 à 17 h 30 -Le samedi 7 juillet 2018 de 14 h 00 à 17 h 00 -Le mardi 10 juillet 2018 de 14 h 30 à 17 h 30. 8 administrés se sont présentés en mairie lors des permanences du 7 et 10 juillet 2018. Le registre a fait l'objet de 8 observations. Un courrier électronique m'est parvenu le 20/06/2018. 2 courriers ont été reçus en mairie pendant la période d'enquête. 1 courrier m'a été remis lors de la permanence du 10 juillet 2018.

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SUR LES RÉPONSES APPORTÉES À L'AVIS DES PPA :

-L'avis, certes favorable de la CDEPENAF en date du 23/02/18, est assorti de recommandations et notamment celle de *privilégier le groupement local découpe et local commercialisation*.

QUESTION

Or le projet de carte communale prévoit 2 sites distincts pour ces activités ?

Réponse :

La mairie avait prévu un seul local pour leur projet. Ce projet était à proximité de la RD 82 et du secteur construit, suite au refus de cette localisation par la DDT46 et le PNR, la commune a résilié l'atelier de découpe mais le local commercial doit être près des axes principaux, et rien de plus normal que de le situer sur la zone du Bourg, lieu privilégié des activités commerciales. Cette parcelle est réservée à ce projet, s'il n'aboutissait pas, il sera déclassé dans le PLUi.

-Avis réservé de la Chambre d'agriculture du Lot en date du 13/03/18 pour le secteur du Mas de Laborie craignant des problèmes de cohabitation habitat/agriculture (recours lors de la

construction du bâtiment agricole en 2013).

QUESTION

Quelles mesures prévoyez-vous pour provenir les conflits d'usages ?

Réponse :

Le secteur du mas de Laborie respecte parfaitement les prospects, l'espace communal est partagé entre les exploitations agricoles et les résidents sur le mas de Laborie comme ailleurs sur la commune.

Les terrains seront commercialisés dans le cadre d'un éco barry en partenariat entre la commune et le PNR, les nouveaux habitants viennent dans une commune rurale avec ses avantages et ses inconvénients, ils seront parfaitement informés au moment de la commercialisation. Résidents et exploitants doivent apprendre à se respecter. Le recours de 2013 portait essentiellement sur le positionnement du nouveau bâtiment pour éviter des nuisances visuelles et olfactives aux riverains sous le vent du projet (à l'est de l'exploitation) et les nuisances visuelles d'une barre de bâtiment sur un sommet depuis les lointains.

Les périmètres de protection des 50 et 100 m autour des exploitations agricoles induit que tout nouveau bâtiment à venir sera à l'est ou au sud de l'exploitation à l'opposé du futur éco barry.



-Avis assorti de sollicitations de la DDT et notamment celle de *recadrer les besoins au regard de la dynamique territoriale*. La production de logements est de 1,4/an de 2002 à 2016 mais aucun projet n'a vu le jour dans les 5 dernières années. Le scénario retenu vise 2 logements /an se déclinant sur dix ans en 14 constructions neuves et 5 réhabilitations / transformations.

QUESTION

Ce scénario certes ambitieux n'est-il pas démesuré au regard de la réalité ? Ne se traduit-il pas par l'ouverture à l'urbanisation de trop de foncier ?

Réponse :

Toutes les demandes de CU déposées depuis 5 ans ont été refusées, la conséquence est qu'aucune construction neuve n'a pu se faire malgré l'importance de la demande. Le scénario est très prudent compte tenu de ce gel pendant autant de temps. Nous sommes engagés avec cinq autres communes de la vallée du Célé dans une opération de revitalisation du territoire, soutenue par le Grand Figeac et le Département dont les objectifs en terme de démographie sont à court terme.

Le projet actuel d'éco barry devrait permettre la commercialisation de 4 à 5 lots d'ici à 5 ans. Les autres zones constructibles devraient répondre aux demandes non satisfaites à ce jour.

L'élaboration du PLUi permettra de réinterroger ces zones, de re-calibrer ou relocaliser si nécessaire en fonction des projets qui ont effectivement aboutis.

SUR LES OBSERVATIONS DES ADMINISTRÉS :

Sur l'ouverture à l'urbanisation autour de Saint Chels :

Courrier électronique du 26 juin 2018, visite et mention le 7 juillet sur le registre de Madame Nathalie Laporte, 46140 St-Vincent Rive d'Olt, propriétaire d'une maison de famille dans le bourg de Saint-Chels

Extrait du mail :

« Je ne trouve pas la délibération de l'EPCI acceptant de poursuivre la procédure entamé par la commune avant le transfert de compétence document d'urbanisme et documents tenant lieu, -Je ne trouve pas l'avis PPA du Grand Figeac -Je ne trouve pas l'avis PPA du SCoT du Grand Figeac, -Je ne trouve pas l'avis du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy.

.....Le projet de la carte communale fixe des objectifs de croissance du nombre de logements et de réhabilitations démesurés au regard des rythmes observés. D'autre part, les nouvelles propositions des secteurs constructibles devraient s'appuyer sur les formes urbaines existantes et l'occupation des dents creuses existantes entre les secteurs déjà constructibles. Dans le secteur du bourg en particulier les nouveaux secteurs proposés à l'urbanisation à l'entrée du village depuis le Mas de Laborie de part et d'autre de la route sont d'un point de vue urbanistique à proscrire pour les raisons suivantes : -Entrée principale du village depuis Cajarc et pas de règlement d'urbanisme en carte communale : risque très important de dénaturer la lecture du hameau traditionnel de St-Chels (une seule construction neuve située sur la commune de Marcihaac en face du cimetière) Vue lointaine et glacis agricole non préservé depuis l'accès principal par la départementale : impact paysager très fort en vue lointaine.... La construction d'un local de vente sur une parcelle agricole et détaché de tout bâti existant est également à proscrire en terme d'intégration ; le local serait bien mieux intégré en perpendicularité du bâti de la mairie.

La protection des espaces agricoles est pourtant une priorité absolue, surtout sur ce type de commune »

Visite et mention le 7 juillet sur le registre de Monsieur Bourgeois pour le compte de Bourgeois Caroline

Désaccord sur l'urbanisation de l'entrée du village -manque viabilité : réseau téléphonique et internet

Visite et mention le 7 juillet sur le registre de Monsieur Remy Pellequer

Crainte sur l'urbanisation de l'entre du village qui pourrait être préjudiciable au caractère caussenard du hameau et aux cônes de vues vers le causse depuis le village

Visite et mention le 10 juillet sur le registre de Madame Vanderplaetsen,

Défavorable à la densification du bourg de Saint Chels. Cela nuirait à la qualité de l'environnement.

QUESTION

L'observation de Mme Laporte sur l'absence de pièce n'est pas fondée (la délibération figure bien au dossier, le Grand Figeac n'est pas une PPA mais le maître d'ouvrage du projet de carte communale, en carte communale seuls sont obligatoires les avis de la CDEPENAF et de la Chambre d'agriculture.

Au-delà de cette question de forme, celles de fond, soulevées par ces observations, sur les objectifs de densité au regard des besoins et leurs conséquences urbanistiques, environnementales et patrimoniales me paraissent plus pertinentes par le fait qu'elles rejoignent pour partie les avis des PPA. Quelle réponse ?

Réponse :

Les possibilités d'urbanisation pour rester en compatibilité avec le SCoT sont regroupées sur les zones déjà urbanisées et prioritaires et sur les centres bourgs, les terrains visés sont en contre bourg. La carte communale n'est pas l'outil le plus adapté pour garantir la qualité architecturale et paysagère des implantations de nouvelles habitations mais le renforcement du bourg passe par l'ouverture à l'urbanisation. À défaut d'OAP opposable, des principes d'aménagement sont donnés dans le rapport de présentation. Ils doivent aider à l'implantation et à l'organisation des espaces publics.

Visite et mention le 10 juillet sur le registre de Madame et Monsieur Pezet Eloi

Demande que la totalité de la parcelle 128 à St Chels soit classée en constructible. La partie retenue ne permet pas une surface habitable suffisante

QUESTION

A contrario des observations précédentes, celle-ci requiert une superficie constructible étendue à toute la parcelle. Il est vrai qu'au vu de la faible superficie de la parcelle on ne comprend pas pourquoi elle a été divisée en deux pour la constructibilité. Quelle suite donnez-vous à cette demande ?

Réponse :

Le projet de la commune portait sur toute la parcelle mais il y a une doline à préserver. De plus, même si la zone constructible est réduite, elle permet l'implantation d'une habitation et le RNU permet les extensions en zone non constructibles.

Sur l'ouverture à l'urbanisation au Mas de Laborie**Courrier du 3 juillet visite et mention le 7 juillet sur le registre de Madame et Monsieur Hernu Richard**

Regrette que la parcelle B783 dont il est propriétaire ne soient pas classée en constructible. Artisan menuisier à l'activité insuffisante économiquement, il souhaitait aménager sur cette parcelle des constructions d'hébergement touristique pour compléter ses revenus.

Ne comprend pas le classement proposé sur les autres parcelles à Laborie proche de l'activité d'élevage

Courrier du 3 juillet visite et mention le 7 juillet sur le registre de Madame Martine Lafferrie, de l'URL Mas de Laborie

Rappel du contentieux (pétition, visite de contrôle...) auquel elle a ptp confrontpe en 2013. Demande le retrait de la zone constructible projetée qui si elle était maintenue pourrait à nouveau lui apporter des contraintes et nuire au développement de son activité et notamment remettre en question le plan d'épandage. Propose en remplacement la parcelle B783 (de M. Hernu) plus éloignée de son exploitation, dans la PAU et sur le versant opposé

QUESTION

L'observation de M. Hernu sur le projet touristique n'est pas en conformité avec les objectifs de la carte communale qui visent plutôt l'accueil de résidents permanents. Cependant les risques de conflits d'usages habitat/ agriculture soulevés par ces deux observations sont réels. Ces observations rejoignent la réserve formulée par la chambre d'agriculture en qualité de PPA. Quelle réponse ?

Réponse :

Ce n'est pas une bonne information, le projet est toujours d'actualité, porté par la mairie dans le cadre d'un accompagnement ADEFPAT en partenariat avec le PNR et Grand Figeac. Ce type de projet nécessite un délai de mise en place et de coordination des partenaires de plusieurs années, mais nous devons impérativement disposer d'un terrain sur lequel il pourra se bâtir. Le calendrier du P.L.U n'est pas compatible avec la réalisation de ce projet. Bien entendu revenir à notre projet initial permettrait de rassembler les 2 bâtiments et d'être accessible depuis la départementale.

Je vous remercie donc de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, vos observations éventuelles, en réponse. Veuillez agréer, messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Le 12 juillet 2018



Le 24/07/2018
Bertrand CAVALLERIE
Vice-président en charge de l'aménagement
Grand Figeac

