

**Prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et Consultées
et ajustements du projet de PLU de MAXOU arrêté**

Conformément aux articles L132-12, L153-15 à 17, R132-4 et 5, R153-5 et 6 du code de l'urbanisme, le projet de PLU de Maxou arrêté le 26 mai 2016 a été transmis le 08 juin 2016 pour avis aux Personnes Publiques Associées et Consultées.

En réponse, plusieurs personnes publiques ont fait part de leurs observations et/ou réserves sur le projet de PLU.

Les ajustements du projet de PLU arrêté pour prendre en compte ces observations et/ou réserves sont présentés ci-après. Ils étaient intégrés dans le dossier d'enquête publique pour que la population en soit informée.

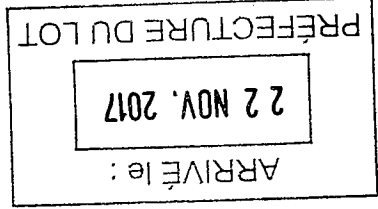
1) Personnes publiques consultées n'ayant pas formulé de réponse :

M. le directeur régional des Affaires Culturelles (DRAC)	M. le maire de Saint-Pierre-Lafeuille	M. le directeur du SDIS du Lot
M. le président de la CCI du Lot	M. le maire de Calamane	M. l'Architecte des Bâtiments de France
M. le président de la Chambre des Métiers du Lot	M. le maire de Mechnon	M. le Président du CRPF
M. le président du Département du Lot	M. le maire de Francouls	M. le directeur du CAUE du Lot
M. le maire de Boisières	M. le maire de Valrouffé	M. le Président de l'ASFE
M. le maire de Gignouzac	M. le directeur de la SAUR	

Les avis de ces personnes publiques sont réputés favorables.

2) Avis favorables sans observation ou réserves :

- M. le Directeur de RTE (courrier du 22/07/2016 reçu au Grand Cahors le 25 juillet 2016)
- M. le président de la Chambre d'Agriculture du Lot (courrier du 7 juillet 2016, reçu au Grand Cahors le 13 juillet 2016)
- M. le directeur de l'INAO (courrier du 21 juillet 2016 reçu au Grand Cahors le 25 juillet 2016)
- M. le président de la Région Midi-Pyrénées (courrier du 28 juillet 2016 reçu au Grand Cahors le 02 août 2016)
- M. le Président du Syndicat Mixte du SCoT de Cahors et du Sud du Lot (délibération du 6 juillet 2016, reçue au Grand Cahors le 12 juillet 2016)



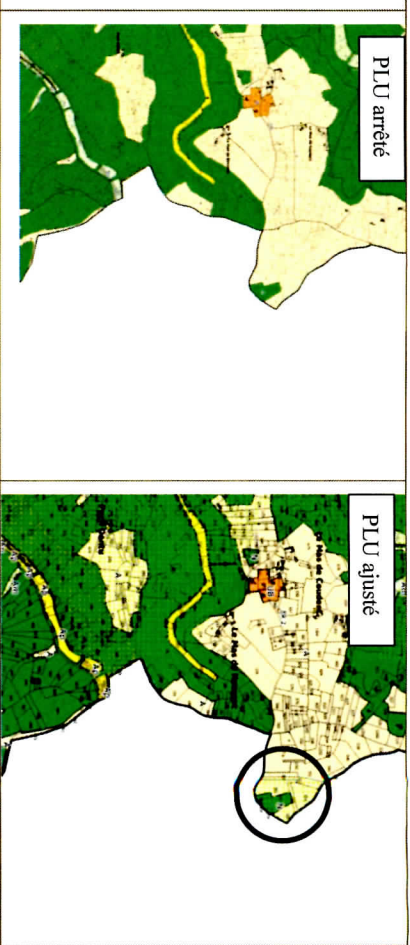
3) Avis favorables avec observations :

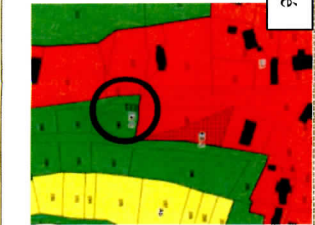
Les principales observations des personnes publiques associées, les éléments de réponse de la Communauté d'agglomération et les ajustements envisagés du PLU arrêté sont présentés ci-après.

Mme la Préfète du Lot (courrier du 11 août 2016, reçu au Grand Cahors le 19 août 2016) :

Observations	Eléments de réponse :	Pièces du PLU ajustées :
Réserve 1 : adapter le règlement pour assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques :	Pour assurer la continuité entre le milieu ouvert de plaine situé au sud du bourg de Maxou avec les milieux ouverts situés sur la commune de Francouls, un corridor écologique sera identifié dans le document graphique du PLU de Maxou, à l'est de la commune.	

ANNEXE N°1 DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU DE MAXOU

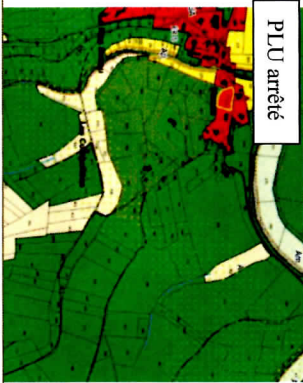
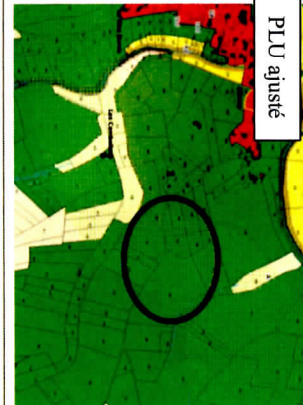
- Des investigations de terrain annoncées dans le document relatif à l'état initial de l'environnement devaient permettre de vérifier certains aspects de la Trame Verte et Bleue et notamment ceux concernant les corridors. Ces études qui auraient justifié le zonage des TVB ne figurent pas au PLU. Elles auraient permis d'explicitier l'adaptation mineure du corridor terrestre de milieu ouvert de plaine, identifié par le SRCE, aux abords du lieu-dit les Tuileries.		Document graphique Rapport de présentation
- Les dispositions réglementaires applicables à la trame verte et bleue figurant sur le règlement graphique n'assurent pas une protection correcte. En effet, contrairement aux propos portés dans l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement (page 158 du rapport de présentation), des constructions et installations nouvelles sont bien autorisées en zones A et N. Le règlement devra être mis en cohérence avec l'objectif de préservation figurant dans les principes du code de l'urbanisme et repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.	La volonté de la commune, affirmée dans son PADD, est de préserver la richesse de sa biodiversité tout en évitant le déclin de l'activité agricole, garante de l'entretien des espaces naturels et forestiers. Les éléments constitutifs de la TVB identifiés sur la commune de Maxou sont protégés de plusieurs manières : - par leur classement en zone N, A, Ap : dans ces zones, le règlement écrit interdit les constructions nouvelles avec quelques exceptions et sous conditions. En pratique, les constructions nouvelles seront donc très limitées en nombre et ne seront pas de nature à compromettre la préservation des continuités écologiques sur le territoire communal ; - plusieurs espaces constitutifs de la TVB font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : les opérations de défrichement seront soumises à déclaration auprès de la mairie ; - pour contribuer à la préservation des continuités écologiques, l'article 11 du règlement écrit dispose que, dans les espaces impactés par la TVB, « les clôtures devront permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales) ».	Sans objet
Réserve 2 : Expliciter et mettre en cohérence les zonages du diagnostic agricole et du règlement graphique : Au rapport de présentation (page 139) et sur le règlement graphique, apparaissent des contradictions des limites de la zone A avec les éléments identifiés dans le diagnostic agricole (page 55). Ainsi, le hameau de Mas Roux, situé à la limite nord de la commune est classé en zone A sans qu'aucun argumentaire ne vienne étayer cet ajout de surface agricole. Il est essentiel d'assurer la cohérence de ces deux pièces du dossier de PLU et d'apporter les modifications qui s'imposent en les justifiant.	Les parcelles classées en zone agricole dans le PLU arrêté mais non identifiées dans le diagnostic agricole seront reclassées en zone naturelle. C'est le cas notamment de terrains situés au Mas de Roux. A l'inverse, les parcelles classées en zone naturelle dans le PLU arrêté mais identifiées dans le diagnostic agricole seront reclassées en zone agricole.	Document graphique Rapport de présentation

Réserve 3 : Assurer la préservation du champ d'expansion des crues en favorisant l'implantation des serres hors zones inondables (secteurs Am) : la zone agricole comprend un sous-secteur Am au droit des plaines alluviales des ruisseaux de Maxou et de Brouelle, destiné à recevoir des activités de maraîchage et autorisant l'installation de serres. Il est rappelé que ces secteurs de fonds de combes sont identifiés dans la Cartographie Informative des Zones Inondables du Lot. A ce titre, les champs d'expansion des ruisseaux de Maxou et de Brouelle et de leurs affluents doivent rester libres et aucune construction nouvelle ne doit venir créer d'embâcles susceptibles d'aggraver l'aléa. La sécurité des biens et des personnes est un enjeu majeur que la collectivité a par ailleurs inscrit dans son PADD.	Le secteur Am a été défini pour répondre à la demande de la Chambre d'Agriculture en vue de favoriser le développement des activités agricoles, enjeu majeur aujourd'hui pour les territoires ruraux. Pour répondre à la demande des services de l'Etat, tous les terrains classés en secteur Am et identifiés dans la Carte Informative des Zones Inondables (CIZI) seront reclassés en secteur Ap.	Document graphique Rapport de présentation
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se limitent à des schémas d'organisation énumérant de simples principes de voiries et d'espaces communs complétés par des objectifs de densification. Concernant la zone des Carrières, exposée sur la vallée du ruisseau de Maxou, les attentes en matière de qualité paysagère et environnementale sont prépondérantes. Sur ce nouveau site, la zone de développement intéresse un parcellaire présentant une pente orientée Sud-nord en direction de la route et du fond de combe. L'exposition, la topographie, auxquelles s'ajoutent des contraintes sécuritaires d'accès à la voie départementale complexifient l'aménagement de ce parcellaire. La réalisation d'un quartier conforme aux objectifs de valorisation des formes urbaines rurales, d'amélioration de l'insertion paysagère et environnementale des constructions n'est que partiellement traduite dans l'OAP. Une approche plus élaborée, de type plan de masse, aurait permis de mieux appréhender les objectifs de densité, la prise en compte de la topographie, des éléments paysagers, de l'orientation et des ambitions de qualité urbaine. La conception de projet urbain dans ce secteur reste à faire pour atteindre les objectifs.	Le parti pris des OAP est d'énoncer seulement des principes généraux d'aménagement, sans aller jusqu'à découper le parcellaire, pour permettre aux futurs maîtres d'œuvre de proposer plusieurs scénarii d'aménagement prenant en compte les différentes contraintes techniques et sur lesquels la commune pourra se positionner. Pour la zone 1AU des Carrières, le règlement écrit de la zone 1AU encadrera les projets de constructions, garantissant ainsi une implantation en cohérence avec les formes urbaines rurales et respectueuses de la topographie. La conception du futur lotissement sera étudiée dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager. La commune sera très vigilante à l'intégration paysagère des futures constructions. Le positionnement de l'accès au futur lotissement a été étudié en concertation avec le Service Territorial Routier du Département du Lot.	Sans objet
Concernant la zone UA de Maxou, il est précisé dans le rapport de présentation (page 151) que sur ce secteur, la collectivité souhaite se laisser la possibilité dans l'avenir d'élargir le chemin rural étroit de Maxou à Revel. Cette intention devrait se traduire par la définition d'un emplacement réservé.	Un emplacement réservé sera positionné le long du chemin rural de Maxou à Revel pour permettre l'aménagement d'une aire de croisement et sécuriser ainsi la desserte de cette partie du bourg.	Document graphique Liste des ER
PLU arrêté 	PLU ajusté 	Rapport de présentation

ANNEXE N°1 DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU DE MAXOU

Réserve 4 : Adapter l'article UA6 aux objectifs de préservation et de valorisation des formes urbaines rurales et à la gestion économe des sols, notamment en autorisant les implantations à l'alignement des voies et emprises publiques et en fixant une règle maximale de recul pour les futures constructions (prendre en compte les observations annexées relatives aux articles 6 des différentes zones). Concernant le règlement de la zone UA, le rapport de présentation (page 133) précise que dans ces secteurs, les constructions sont implantées soit à l'alignement soit avec un léger retrait. Dans le règlement l'article UA6 impose une implantation avec un retrait minimum de 3 mètres sans définir de recul maximum et n'autorise pas les implantations en limite avec la voie (actuelle ou future) ou l'emprise publique. Ces dispositions sont contraires aux objectifs de préservation et de valorisation des formes urbaines rurales ainsi qu'aux objectifs de gestion économe des sols. Aucune justification de dérogation à ces principes fondamentaux n'est avancée.	Pour mieux répondre aux objectifs de préservation et de valorisation des formes urbaines rurales et de gestion économe des sols, l'article 6 de la zone UA sera rectifié de manière à autoriser une implantation des constructions à l'alignement de la voie et emprises publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue, à l'exception du secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans lequel une bande de constructibilité est définie. Par ailleurs, un recul maximal de 15 mètres sera imposé en dehors du secteur soumis à OAP.	Règlement écrit : article UA6 Rapport de présentation
Annexe de l'avis des services de l'Etat : adaptations à apporter au PLU : • PADD : compléter la légende de la cartographie en identifiant clairement en zone A ou N les lieux concernés par les changements de destination des constructions recensées.	• Le PADD de Maxou a fixé l'objectif de « protéger le patrimoine architectural existant en encourageant l'entretien, la réhabilitation et le changement de destination du patrimoine bâti de caractère sous certaines réserves y compris en zone agricole (présence des réseaux, des accès, ne pas apporter de contraintes aux activités agricoles, ...), tout en l'encadrant par la rédaction détaillée du règlement. » (Cf. p.10). Il s'est également fixé l'objectif de maîtriser le développement urbain dans trois secteurs de la commune, identifiés dans la carte p.12, et de permettre uniquement sous conditions, les extensions, les annexes et les changements de destination dans les autres hameaux. Conformément à l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme, les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N sont identifiés dans le règlement graphique et précisés dans la partie 4.5 du dossier de PLU. Les règles écrites définissent les conditions dans lesquelles ces changements de destination pourront être réalisés.	Sans objet
• Harmoniser l'écriture des articles 6 et corriger les erreurs de rédaction, en particulier : - Supprimer « supérieure » après le terme « annexes » dans l'article UB6, - Remplacer « ou » par « et » dans l'article 1AU6 dans la phrase « au moins une façade du bâtiment principal, de l'extension ou de l'annexe, ... ». • Les règles de la zone 1AU ne s'appliquant qu'à une seule zone d'une emprise limitée à 0,85 hectares et dont la situation et les caractéristiques doivent être parfaitement connues, une écriture plus simple et directement adaptée au site aurait été préférable aux règles génériques émises qui évoquent des cas de figure inexistant dans le PLU.	• Les erreurs de rédaction seront corrigées dans le règlement écrit et l'écriture des articles 6 sera harmonisée. • L'écriture de l'article 1AU6 sera rectifié pour s'adapter directement à la zone 1AU des Carrières.	Règlement écrit : articles UB6, 1AU6 Rapport de présentation Règlement écrit : article 1AU6, 1AU7, 1AU10 Rapport de présentation

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (courrier en date du 9 septembre reçu au Grand Cahors le 12/09/2016)

Observations		Eléments de réponse :		Pièces du PLU ajustées :
La commission regrette l'absence de définition de distances maximales concernant l'implantation des annexes des bâtiments.		Dans les zones UA, UB et 1AU, un recul maximal de 15 mètres, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, s'impose aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est supérieure ou égale à 20 m². Les règles d'implantation applicables aux constructions d'habitation en zone A et N seront étendues aux annexes dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est supérieure ou égale à 20 m². Les articles 6 et 7 seront rectifiés en conséquence.		Règlement écrit : articles A6, A7 N6 et N7 Rapport de présentation
La commission (...) attire l'attention sur l'étroitesse du corridor écologique de la combe.		Le corridor écologique reliant d'Est en Ouest les réservoirs situés au sud du ruisseau de Maxou sera élargi au niveau du lieu-dit Barthe de Monsieur Bru, pour assurer une bonne continuité entre ces deux espaces.	 PLU arrêté	Document graphique Rapport de présentation
			 PLU ajusté	

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE
Président de la Communauté
d'agglomération du Grand Cahors

