

Prise en compte des observations formulées pendant l'enquête publique unique relative au projet de PLU de MAXOU arrêté le 26 mai 2016 et à l'abrogation de la carte communale de MAXOU

Conformément à l'article L.123-10 du code de l'urbanisme (L.153-19 et R.153-8 à compter du 01/01/2016) et aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement, le projet de Plan Local d'Urbanisme de Maxou arrêté le 26 mai 2016 a été soumis à enquête publique.

Lors de ce même enquête, le projet d'abrogation de la carte communale de Maxou en vigueur a été soumis au public, pour répondre à la demande des services de l'Etat.

Cette enquête unique s'est déroulée à la mairie de Maxou du 19 juin au 20 juillet 2017.

- 20 observations ont été consignées dans le registre d'enquête, dont 8 par le commissaire enquêteur pour informer de la réception d'un courrier ou d'un message électronique transmis sur le site réglementaire (www.grandcahors.fr) pendant la durée de l'enquête,
- 8 courriers ont été transmis au commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête publique.

1) Observations du public :

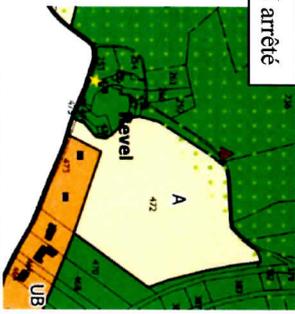
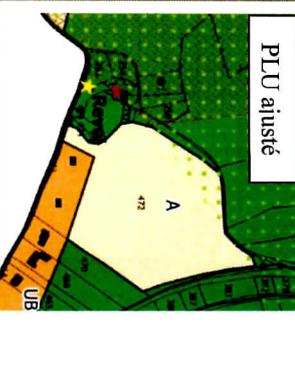
Requête R = registre L = lettre M = mail	Avis du commissaire enquêteur	Réponse du Grand Cahors	Dates de l'enquête publique
<p>R1/L1/R1bis/L1bis : M.COUDERC Demande la constructibilité de parcelles aux lieux-dits Les Poujots, Barthe de Monsieur Bru, Le Truquet, et Les Carrères.</p>	<p>La parcelle 64 est située très loin du hameau en zone naturelle et ne peut en aucun cas être constructible. Le PLU ne prévoit pas de zone constructible dans le secteur des Poujots. Je recommande d'étudier dans le cadre du PLU si des possibilités de densification existent réellement dans ce secteur. Les parcelles 485 et 487 au lieu-dit Barthe de Monsieur Bru sont situées loin des secteurs urbanisés, en zone naturelle faisant partie d'un couloir écologique ; ces parcelles non construites ne peuvent pas être classées en zone constructible.</p>	<p>La grande majorité des parcelles est classée en N dans le PLU du fait qu'elles sont situées dans de vastes espaces naturels, souvent éloignés des espaces urbanisés et, pour la plupart, dans des réservoirs de biodiversité. Reclasser ces parcelles en zone constructible n'est pas compatible avec l'objectif 1 du PADD* visant à « poursuivre la politique de préservation des éléments d'écriture du paysage naturel et agricole au travers de la trame verte » et à « respecter et valoriser les richesses des milieux et des environnements fragiles ». Deux parcelles, situées aux Carrères, sont classées en Ap du fait du risque d'inondation. Reclasser ces parcelles en zone constructible n'est pas compatible avec l'objectif 4 du PADD* visant à « prévenir les risques d'inondation » et à « appliquer le principe de précaution en définissant des zones de développement de l'urbanisation en dehors des secteurs inondables ». La parcelle C1007, située aux Poujots, à la limite de la zone urbanisée de Revel, est classée en N du fait de sa forte pente mal adaptée à l'implantation de nouvelles constructions. Reclasser ces parcelles en zone constructible n'est pas compatible avec l'objectif 3 du PADD* visant à composer les extensions de l'urbanisation en cohérence avec les limites naturelles (topographie).</p>	Sans objet.
<p>R1/L1/R1bis/L1bis : M.COUDERC Demande le classement en zone agricole de parcelles aux lieux-dits Prat Sirey, Les Garoustasses, Blau Mort et Barthe de Monsieur Bru.</p>	<p>Après vérification, il s'avère que toutes ces parcelles sont déjà classées en zone A dans le PLU.</p>	<p>La parcelle C882 est classée en A dans le PLU arrêté. Les autres parcelles sont toutes classées en Ap du fait du risque d'inondation. Reclasser ces parcelles en A, où les constructions agricoles sont autorisées, n'est pas compatible avec l'objectif 4 du PADD* visant à « prévenir les risques d'inondation ».</p>	Sans objet.
<p>R2 : M. TERNISIEN Demande le classement en zone UB de la parcelle A1308, au Mas de Moncio.</p>	<p>La parcelle 1308 est déjà occupée et aménagée par le propriétaire. Je suis favorable à son maintien en zone UB à l'exception de la pointe, trop éloignée.</p>	<p>La parcelle A1308, comportant une construction d'habitation, est classée en partie en A et en UB dans le PLU (1500 m² environ). Les limites de la zone UB tiennent compte de la présence de bâtiments agricoles à proximité immédiate. Reclasser en UB la totalité de la parcelle A1308 conduirait à élargir davantage la zone</p>	Sans objet.

22 NOV. 2017
PRÉFECTURE

ANNEXE N°2 DE LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU DE MAXOU

	<p>Je recommande d'inclure dans la zone UB la branche ouest de la parcelle 1308.</p>	<p>constructible, au-delà de la limite déjà urbanisée, en rendant possible une nouvelle construction sur des terres agricoles. Cela n'est pas compatible avec les objectifs 1 et 2 du PADD* visant à maintenir et développer l'activité agricole. Il est précisé que le classement en A n'interdit pas de faire évoluer les constructions d'habitation existantes, sous certaines conditions (annexes et extensions).</p>	
<p>R3 : Mme LAFFRAY Demande si son projet sera possible avec le PLU : aménagement et extension d'une grange existante sur la parcelle A1327, en miellerie, dans le cadre d'une exploitation agricole existante et aménagement de l'étage en appartement, à Brouelles.</p>	<p>Il me semble que rien ne s'oppose à un changement de destination de ce bâtiment déjà existant. Je recommande de l'intégrer en cas de besoin dans l'annexe 4.5 du PLU.</p>	<p>La parcelle A1327 est classée en zone N comme l'ensemble du hameau patrimonial de Brouelles, en dehors de quelques terrains classés en A ou Ap. Cette parcelle comporte une grange ancienne d'intérêt patrimonial (architecture traditionnelle), qui n'est plus affectée aujourd'hui à l'activité agricole et située en dehors de la zone inondable. Son changement de destination peut donc être envisagé. Le PLU arrêté sera ajusté pour identifier ce bâtiment dans le document graphique et permettre son changement de destination. Toutefois, tout projet de travaux sur cette construction restera soumis aux conditions fixées dans le règlement écrit de la zone N, à savoir notamment : que le changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que les réseaux soient suffisants. Toute création d'un bâtiment d'activité reste par ailleurs soumise à la réglementation de cette activité. Cet ajustement du PLU est compatible avec les objectifs 1 et 2 du PADD* visant à maintenir et développer l'activité agricole et avec l'objectif 3 visant à protéger le patrimoine architectural existant en encourageant l'entretien, la réhabilitation et le changement de destination du patrimoine bâti de caractère.</p>	<p>Document graphique Liste des bâtiments pouvant changer de destination</p>
<p>R4 : M. EVRARD Demande la constructibilité des parcelles B503 et 505 au Mas de Moncio.</p>	<p>Les parcelles demandées ne sont pas en continuité avec l'urbanisation existante et je suis opposée à toute extension supplémentaire vers la zone agricole et naturelle voisine.</p>	<p>Ces parcelles sont classées en A dans le PLU du fait de la vocation agricole affirmée du secteur, de la proximité immédiate de deux exploitations agricoles (un chais et un élevage de chevaux) et de terres cultivées. Rendre constructibles ces parcelles n'est pas compatible avec les objectifs 1 et 2 du PADD* visant à maintenir et développer l'activité agricole et avec l'objectif 3 visant à organiser le développement urbain en composant les extensions de l'urbanisation en cohérence avec l'activité agricole. Par ailleurs, le projet de PLU prévoit un développement mesuré du Mas de Moncio, or la constructibilité des parcelles B503 et 505 augmenterait le potentiel constructible d'environ 3 à 4 habitations supplémentaires.</p>	<p>Sans objet.</p>

ANNEXE N°2 DE LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU DE MAXOU

<p>R5 : M. CASTAGNERO Informe que le « triangle » identifiant le lavoir de Revel est mal positionné dans le document graphique.</p>	<p>Cette erreur pourra facilement être corrigée dans la version finale du PLU. Je recommande de corriger l'erreur d'emplacement de localisation du lavoir.</p>	<p>Cette erreur matérielle sera rectifiée.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1133 974 1428 1355"> <p>PLU arrêté</p>  </div> <div data-bbox="1133 1444 1428 1825"> <p>PLU ajusté</p>  </div> </div>	<p>Document graphique Liste des éléments de patrimoine protégés</p>
<p>R6 : M. DESTRIEL Demande la constructibilité de la parcelle C1119 au Mas de Lacombe.</p>	<p>Je suis favorable et recommande de maintenir en zone constructible la parcelle C1119 car elle correspond à une dent creuse au sein de ce hameau.</p>	<p>Le classement en N de la parcelle C1119 répond à l'objectif 3 du PADD* visant à maîtriser le développement de la commune en développant de manière mesurée le Mas de Lacombe. Les limites de la zone UB dans ce secteur ont donc été positionnées au plus près de l'espace déjà urbanisé, de manière à privilégier la densification de quelques dents creuses. Le plus grand espace interstitiel (0,63 ha) a été porté en zone à urbaniser fermée (zone 2AU) pour permettre à la commune d'échelonner ses investissements en matière d'aménagement de réseaux. Rendre constructible la parcelle C1119 conduirait à accroître le potentiel constructible dans le secteur (2 à 3 habitations supplémentaires), au regard de sa grande superficie (3559 m²). Cela n'est donc pas compatible avec les objectifs fixés dans le PADD*.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>R7 : M. SOUMMIER Demande la constructibilité des parcelles C858, 1084, 1085 et 1086 dans le bourg de Maxou.</p>	<p>Les parcelles 1084 et 1085 se situent au bord de la route, en dent creuse par rapport aux bâtiments existants. La parcelle 858 est attenante à la zone UA : étant donnée le caractère étroit et bien que située en zone inondable (comme la parcelle voisine 169, classée en partie UA), il me semble qu'au moins la partie qui jouxte la parcelle 1084 pourrait également être incluse dans la zone UA. La parcelle 1086 étant située en retrait, elle ne rente plus dans la forme urbaine existante. Je recommande d'inclure dans la zone UA les parcelles 1084, 1085 et 858 en partie.</p>	<p>Le classement en N des parcelles C858, 1084 à 1086 répond en premier lieu à l'objectif 4 du PADD* visant à « prévenir les risques d'inondation » et à « appliquer le principe de précaution en définissant des zones de développement de l'urbanisation en dehors des secteurs inondables ». Toutes ces parcelles sont en effet identifiées en zone inondable dans la Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI). La limite nord de la zone UA du bourg a donc été positionnée à la limite du bâti existant. D'autre part, ces parcelles disposent de peu d'ensoleillement du fait de leur position en fond de vallée. Les rendre constructibles serait donc incompatible avec l'objectif 4 du PADD* visant à « favoriser les économies d'énergie par la prise en compte accrue des problématiques environnementales dans l'élaboration des nouvelles opérations urbaines, notamment par l'implantation et l'orientation des constructions ».</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>R8 : Mme ULMANN Demande la possibilité de changer la destination d'une construction d'habitation et d'une grange situées sur les parcelles A671 et 673 au Mas de Moncio.</p>	<p>Il me semble que rien ne s'oppose à un changement de destination de ces deux bâtiments déjà existants, installés sur la même propriété que l'habitation principale. Je recommande de l'intégrer en cas de besoins dans l'annexe 4.5 du PLU.</p>	<p>Ces parcelles sont classées en A dans le PLU du fait de la vocation agricole affirmée du secteur. Elles constituent une unité foncière comportant plusieurs bâtiments dont le principal est à destination d'habitation. Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Le règlement de la zone A autorise les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, sous certaines conditions.</p>	<p>Sans objet.</p>

ANNEXE N°2 DE LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU DE MAXOU

<p>R9 : M. MASSOU Demande la possibilité de changer la destination d'un hangar agricole et d'une terrasse couverte sur les parcelles A532 et 533 aux Tuileries.</p>	<p>Il me semble que rien ne s'oppose à un changement de destination de ce bâtiment déjà existant. Je recommande de l'intégrer en cas de besoin dans l'annexe 4.5 du PLU.</p>	<p>Les parcelles A532 et 533 sont classées en N dans le PLU du fait qu'elles constituent un espace naturel boisé, déconnecté de tout espace bâti constitué. Cette unité foncière comporte une habitation et un hangar qui n'est pas affecté aujourd'hui à l'activité agricole. Cette construction en parpaings non enduits et couverte d'une tôle ondulée ne présente pas d'intérêt patrimonial. Son changement de destination ne paraît donc pas justifié, au regard de l'objectif 3 du PADD* visant à protéger le patrimoine architectural existant en encourageant l'entretien, la réhabilitation et le changement de destination du patrimoine bâti de caractère sous certaines conditions.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>R10 : M. GARRIGOU Demande la constructibilité de la parcelle C963 dans le bourg de Maxou.</p>	<p>La parcelle est située en dehors de la zone du bourg, dans un secteur présentant un intérêt paysager à protéger (colline au-dessus du village). Une construction nouvelle à cet endroit aurait à mon avis un impact paysager négatif non négligeable.</p>	<p>La parcelle C963 est classée en N dans le PLU, dans un réservoir de biodiversité et dans un espace protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elle est située sur un coteau dominant le village et constitue un avant-plan structurant de l'identité paysagère du bourg de Maxou. Rendre constructible cette parcelle n'est pas compatible avec l'objectif 1 du PADD* visant à « poursuivre la politique de préservation des éléments d'écriture du paysage naturel et agricole au travers de la trame verte » et à « respecter et valoriser les richesses des milieux et des environnements fragiles ».</p>	<p>Sans objet</p>
<p>R11 : Mme GARRIGOU Demande la constructibilité des parcelles 752, 753 et 757 au Mas de Lacombe.</p>	<p>Je suis favorable et recommande de maintenir uniquement la parcelle 752 en zone constructible car elle correspond à une dent creuse au sein de ce hameau. Les parcelles 753 et 757 étant éloignées des réseaux et de trop grande taille, il ne me semble pas opportun de les intégrer dans la zone UB en absence d'un plan d'aménagement cohérent pour ce quartier.</p>	<p>Ces parcelles sont classées en A dans le PLU du fait du potentiel agronomique des terres et parce qu'elles sont aujourd'hui exploitées (prairie permanente). Elles ne constituent pas une « dent creuse ». Rendre constructibles ces parcelles n'est pas compatible avec les objectifs 1 et 2 du PADD* visant à maintenir et développer l'activité agricole. De plus, les rendre constructibles conduirait à étendre de manière significative le potentiel constructible dans le secteur (entre 2400 m² et 1 hectare). Cela n'est pas compatible avec l'objectif 3 du PADD* visant à maîtriser le développement de la commune en développant de manière mesurée le Mas de Lacombe. Les limites de la zone UB dans ce secteur ont donc été positionnées au plus près de l'espace déjà urbanisé, de manière à privilégier la densification de quelques dents creuses. Le plus grand espace interstitiel (0,63 ha) a été porté en zone à urbanisée fermée (zone 2AU) pour permettre à la commune d'échelonner ses investissements en matière d'aménagement de réseaux.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>R12 et L2 : M. GRAS Demande la constructibilité d'une partie de la parcelle D386 (propriété de M. VICENT) aux Carrières en échange d'une cession d'une partie du chemin de Bardayrol en vue de son reclassement en voie communale et de la création d'une sortie groupée sur la D47, en rendant ainsi possible de futures constructions dans le secteur.</p>	<p>Après visite des lieux et considérant que le secteur qui aurait pu être densifié dans le PLU est classé depuis des années en zone constructible dans la carte communale, ce qui n'a pas déclenché de divisions de terrains pour des constructions nouvelles, j'approuve la réponse apportée par la collectivité (cf. réponse du Grand Cahors au procès-verbal de synthèse). Je recommande d'étudier avec les propriétaires concernés le reclassement</p>	<p>Le projet de création d'une voie communale et d'une sortie groupée sur la D47, envisagé par l'ancienne municipalité, visait à permettre le développement de la partie ouest du secteur des Carrières. Ce projet n'a pas été retenu dans le PLU arrêté qui a opté pour un développement de l'urbanisation à l'Est du secteur au sein d'une zone AU, plutôt qu'à l'Ouest, pour plusieurs raisons : - topographie plus favorable à l'implantation de nouvelles constructions, - accès existant sécurisé sur la RD47 (meilleure visibilité) dont l'aménagement sera pris en charge par l'aménageur de la zone, - développement d'un modèle d'urbanisation moins consommateur d'espace et plus qualitatif, réalisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et selon des principes d'aménagement fixés dans des OAP** et devant permettre à la commune de Maxou de diversifier son offre de logements.</p>	<p>Sans objet</p>

ANNEXE N°2 DE LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU DE MAXOU

	dans le domaine communal ou public du chemin d'accès vers Bardayrol.	La parcelle D386 est classée en N et non contiguë d'une zone urbaine. Elle est située en partie dans un réservoir de biodiversité, sur un terrain pentu. Son reclassement en zone constructible n'est pas compatible avec les objectifs du PADD* : - objectif 1 visant à «poursuivre la politique de préservation des éléments d'écriture du paysage naturel et agricole au travers de la trame verte» et à «respecter et valoriser les richesses des milieux et des environnements fragiles», - objectif 3 visant à composer les extensions de l'urbanisation en cohérence avec les limites naturelles (topographie), La commune étudiera la pertinence de procéder au reclassement du chemin d'accès vers Bardayrol dans le domaine public.	
R13 et L3 : M. ABOUNASR Demande la constructibilité des parcelles B136, 505, 506, au Mas de Moncio en vue de réaliser un projet de lotissement de 2 lots.	Les parcelles demandées ne sont pas en continuité avec l'urbanisation existante et je suis opposée à toute extension supplémentaire vers la zone agricole et naturelle voisine.	Ces parcelles sont classées en A et pour partie en N dans le PLU, du fait de leur situation en plein cœur d'une vaste zone agricole comportant plusieurs exploitations agricoles et de la présence d'un boisement sur l'une des parcelles. Ces parcelles se situent à proximité immédiate d'une vigne cultivée. De plus, leur position en haut d'une colline offre une vue privilégiée sur de grands paysages. Les rendre constructibles est incompatible avec les objectifs 1 et 2 du PADD* visant à maintenir et développer l'activité agricole et avec l'objectif 3 visant à composer les extensions de l'urbanisation en cohérence avec les limites naturelles (topographie, structure paysagère, coupures vertes, etc.).	Sans objet.
R14 et L4 : habitants du Mas de Lacombe Demandent qu'une solution soit trouvée pour résoudre un problème de manque de débit d'eau constaté depuis de longues années au Mas de Lacombe, aggravé par l'implantation de nouvelles constructions dans le secteur.	Je considère que la réponse apportée par la collectivité (cf. réponse du Grand Cahors au procès-verbal de synthèse dans l'annexe du rapport d'enquête) permet de répondre aux attentes des habitants. Je recommande d'initier rapidement, dans le cadre du PLU, une réflexion globale sur le développement de ce quartier, avant l'ouverture de la zone 2AU.	M. le maire de Maxou a été interpellé récemment sur ce problème d'insuffisance de la capacité du réseau d'adduction d'eau potable à desservir les habitations du secteur. Il est aujourd'hui en attente d'un devis des services de la SAUR pour un renforcement de la canalisation desservant le quartier. Il est précisé que le projet de PLU a réduit considérablement la zone constructible du secteur du Mas de Lacombe, par rapport à la carte communale en vigueur, limitant l'urbanisation future à quelques dents creuses et une zone AU fermée à l'urbanisation dans l'attente notamment du renforcement du réseau AEP et de manière à échelonner les investissements financiers de la commune. Par ailleurs, les services de la SAUR ont été associés à l'élaboration du PLU et n'ont pas émis d'avis défavorable sur le projet de PLU au regard du zonage projeté.	Sans objet.
R15 et L15 : M. FAUGERE S'interroge sur la pertinence d'un éventuel classement en zone constructible des parcelles C1038 et 1040 jouxtant sa propriété au Mas de Lacombe , au regard de l'accès et de la présence de boisements.	Je constate que le projet de PLU classe les parcelles C1038, 109 et 1040 en zone naturelle N. Elles ne sont donc pas constructibles, ce qui correspond au souhait exprimé par le requérant.	Les parcelles C1038 et 1040 sont classées en N dans le PLU arrêté du fait de leur position dans la partie haute d'une colline boisée.	
R16 et M1 : M. et Mme LE GOUEFF LACHAIZE Demandent la possibilité de rénover en atelier une grange située sur la parcelle A599 au Mas de Couderc .	Il me semble que rien ne s'oppose à un changement de destination de ce bâtiment déjà existant. Je recommande de l'intégrer en cas de besoin dans l'annexe 4.5 du PLU.	La parcelle A599 est classée en A du fait de sa position dans un vaste espace agricole. Cette parcelle comporte une habitation et une grange qui n'est plus affectée aujourd'hui à l'activité agricole. Cette grange ancienne en pierre et d'architecture traditionnelle est située à la limite d'un espace naturel non exploité classé en N dans le PLU. Son changement de destination peut donc être envisagé, sous réserve qu'il soit identifié dans le document graphique au titre de l'article L.151.-1-2° du code de l'urbanisme.	Document graphique Liste des bâtiments pouvant changer de

		<p>Le PLU arrêté sera ajusté en conséquence. Toutefois, tout projet de travaux sur cette construction restera soumis aux conditions fixées dans le règlement écrit de la zone A₁ à savoir notamment : que le changement ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants.</p> <p>Cet ajustement du PLU est compatible avec l'objectif 3 du PADD* visant à protéger le patrimoine architectural existant en encourageant l'entretien, la réhabilitation et le changement de destination du patrimoine bâti de caractère.</p>	destination
<p>R17 et L6 : Mme BORDES Demande la constructibilité de la totalité de la parcelle A660 au Mas de Moncio, du fait de la présence d'une ligne électrique qui rend difficile l'implantation d'une construction.</p>	<p>Il est évident qu'une construction nouvelle ne devrait pas être réalisée en-dessous ou à proximité d'une ligne électrique.</p> <p>Néanmoins, l'agrandissement de la zone constructible vers la zone agricole à l'est ne me semble pas souhaitable pour cette raison et en raison de l'existence d'installations agricoles liées à un élevage de chevaux juste en face, pouvant être à l'origine de conflits de voisinage. Je ne suis pas favorable à l'agrandissement de la zone UB vers l'est et me pose la question sur l'utilité d'inclure la parcelle 660 en zone UB. Je recommande d'étudier l'utilité de maintenir la partie ouest de la parcelle 660 au sein de la zone UB.</p>	<p>Le Mas de Moncio constitue l'unique secteur où de nouvelles constructions seront autorisées au nord de la commune de Maxou. L'objectif poursuivi est de préserver l'équilibre fonctionnel de la commune entre le nord et le sud du territoire tout en densifiant ce secteur comportant quelques constructions nouvelles. Toutefois, les possibilités de construction ont été limitées en extension de la partie déjà urbanisée, pour ne pas compromettre l'activité agricole très présente dans ce secteur.</p> <p>Classer en totalité la parcelle A660 en zone UB conduirait à étendre encore l'urbanisation dans un espace agricole. Cela n'est pas compatible avec les objectifs 1 et 2 du PADD* visant à maintenir et développer l'activité agricole.</p> <p>La partie constructible de la parcelle A660 a été délimitée pour laisser la possibilité d'y implanter une seule maison de manière à compromettre le moins possible l'activité agricole à proximité.</p> <p>De plus, rendre constructible la totalité de la parcelle conduirait à étendre l'urbanisation à l'écart des constructions existantes dans le secteur.</p>	Sans objet.
<p>R18 et L7 : M. GAYDOU Demande la constructibilité des parcelles C238, 866 et 883 dans le bourg de Maxou.</p>	<p>La parcelle 238 occupe un valon en contrebas de la voie communale, non adapté à recevoir des constructions.</p> <p>Une ruine se trouve sur la parcelle 866 et la parcelle 883 y est attenante. Bien que l'accès semble à première vue difficile, il paraît souhaitable de donner la possibilité soit de rénover la ruine, soit de la supprimer pour y construire une nouvelle maison, étant donné que des pierres de ce</p>	<p>Le classement en N de la parcelle C238, située en zone inondable de la Carte Informative des Zones Inondables (CIZI) répond à l'objectif 4 du PADD* visant à «prévenir les risques d'inondation» et à «appliquer le principe de précaution en définissant des zones de développement de l'urbanisation en dehors des secteurs inondables».</p> <p>Rendre constructibles les C883 et 866, très pentues (rocher) et vierges de toute construction, à l'exception d'une ruine non cadastrée, n'est pas compatible avec l'objectif 3 du PADD* visant à composer les extensions de l'urbanisation en cohérence avec les limites naturelles (topographie).</p> <p>De plus, rendre constructibles ces parcelles disposant de peu d'ensoleillement du fait de leur position en fond de vallée, n'est pas compatible avec l'objectif 4 du PADD* visant à «favoriser les économies d'énergie par la prise en compte accrue des problématiques environnementales dans</p>	Sans objet.

ANNEXE N°2 DE LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU DE MAXOU

	<p>bâtiment tombent sur la parcelle voisine et peuvent constituer un danger. Les parcelles sont situées hors zone inondable. Je recommande d'inclure dans la zone UA les parcelles 866 et 883.</p>	<p>l'élaboration des nouvelles opérations urbaines, notamment par l'implantation et l'orientation des constructions».</p>	
<p>R18 et L7 : M. GAYDOU Demande la constructibilité des parcelles C883, 880, 921, 923, 1045 et 1047 aux Poujots pour permettre une division et 1 maison.</p>	<p>Le PLU ne prévoit pas de zone constructible dans le secteur des Poujots. Je recommande d'étudier dans le cadre du PLU si des possibilités de densification existent réellement dans ce secteur.</p>	<p>Toutes ces parcelles sont classées en N dans le PLU du fait du choix de la commune de ne pas poursuivre l'urbanisation dans le secteur des Poujots (cf. objectif 3 du PADD*). Les reclasser en zone constructible n'est donc pas compatible avec le PADD*.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>R19 et L8 : M. PARISE S'interroge sur la pertinence de développer l'est du secteur des Carrières plutôt que la partie ouest.</p>	<p>Après visite des lieux et considérant que le secteur qui aurait pu être densifié dans le PLU est classé depuis des années en zone constructible dans la carte communale, ce qui n'a pas déclenché de divisions de terrains pour des constructions nouvelles, j'approuve la réponse apportée par la collectivité (cf. réponse du Grand Cahors au procès-verbal de synthèse).</p>	<p>Voir réponse à la requête de M. GRAS (R12 et L2).</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>R20 : M. REGAL et M. LARGUILLE Font part de plusieurs observations au sujet du secteur du Mas de Lacombe : - circulation routière, - réseau AEP, - sécurité incendie, - ruissellement des eaux pluviales, - entretien de la voirie.</p>	<p>Je considère que la réponse apportée par la collectivité (cf. réponse du Grand Cahors au procès-verbal de synthèse) permet de répondre aux attentes des habitants. Je recommande d'initier rapidement, dans le cadre du PLU, une réflexion globale sur le développement de ce quartier, avant l'ouverture de la zone 2AU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Circulation routière : Une réflexion globale, à l'échelle du secteur, en lien avec la commune de Saint-Pierre-Lafeuille, pourrait être envisagée et intégrée dans le futur PLU en vue de sécuriser la circulation dans le quartier et de permettre notamment les demi-tour. - Réseau AEP : voir réponse à la requête faite par les habitants du Mas de Lacombe (R14 et L4). - Position de l'emplacement réservé pour assurer la défense incendie : elle a été validée par le SDIS dans le cadre de l'élaboration du PLU. Toutefois, sa position pourra être réinterrogée dans le cadre de l'élaboration du PLU du Grand Cahors. - Position du conteneur de collecte des déchets entraînant un ruissellement des eaux pluviales sur un terrain privé : la commune sera attentive à trouver une solution. - Entretien de la voirie : le PLU n'a pas vocation à veiller au bon entretien de la voirie (prendre l'attache des services voiries de la commune et du Grand Cahors). 	<p>Sans objet.</p>

2) Recommandations du Commissaire enquêteur sur le projet de PLU :

Avis du commissaire enquêteur	Réponse du Grand Cahors	Pièces du PLU ajustées après enquête publique
<p>Vérifier que l'objectif de lutte contre l'urbanisation linéaire n'est pas incompatible avec la création d'une zone 1AU aux Carrières.</p>	<p>Le développement futur dans le quartier des Carrières se réalisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et selon les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de manière à garantir une densité minimale et une organisation qualitative du futur lotissement, en cohérence avec les formes urbaines rurales traditionnelles. Les motifs qui ont conduit la commune à privilégier un développement de l'urbanisation à l'Est plutôt qu'à l'Ouest du secteur des Carrières sont exposés en réponse à la requête n°R12 et L2.</p>	<p>Sans objet.</p>

ANNEXE N°2 DE LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU DE MAXOU

<p>Repérer l'emprise de la ZNIEFF du Bois des Carrières au titre de l'article L151-23.</p>	<p>Après vérification, la totalité de l'emprise de la ZNIEFF du Bois des Carrières est protégée par un classement en zone N et en réservoir de biodiversité. Pour des motifs écologiques et environnementaux et de manière à garantir au mieux la protection des espèces inventorisées dans cette ZNIEFF, le PLU arrêté sera ajusté de manière à protéger tous les boisements situés dans cette zone, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les opérations de défrichement seront alors soumises à déclaration préalable en mairie.</p>	<p>Document graphique Liste des éléments protégés Rapport de présentation</p>
<p>Vérifier si certaines zones Am peuvent être conservées dans le PLU.</p>	<p>Voir réponse à l'avis de Mme la Préfète du Lot sur le PLU arrêté (cf. annexe n°1 de la délibération d'approbation du PLU). Le Grand Cahors partage l'intérêt pour le secteur Am, mais la réserve des services de l'Etat doit être respectée. Les noms des lieux-dits et la légende seront complétés dans le document graphique.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Rajouter les noms des lieux-dits Les Carrières et Mas de Moncio, la légende «emplacements réservés» et l'identification des zones avec la définition correspondante, dans le document graphique.</p>	<p>Le sommaire du règlement écrit sera complété pour préciser la vocation de chacune des zones, telle qu'elle est précisée dans la partie «dispositions générales» du règlement écrit. Les erreurs de forme seront rectifiées. Par souci de conserver des indicateurs communs et comparables entre les 12 communes ayant participé à la démarche d'élaboration des PLU multicommunaux du Grand Cahors, il ne paraît pas souhaitable de procéder à leur réécriture pour la seule commune de Maxou. Néanmoins, ces indicateurs pourront être retravaillés dans le cadre de l'élaboration du PLU du Grand Cahors. Il est précisé par ailleurs que le suivi de ces indicateurs sera réalisé par le Grand Cahors et non par la commune.</p>	<p>Document graphique.</p>
<p>Faire apparaître l'identification des zones dans le sommaire de la deuxième partie du règlement écrit. Revoir la liste des indicateurs d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, présentés dans le rapport de présentation afin de les rendre pertinents au regard des objectifs du PADD. Les indicateurs de suivi proposés au chapitre 10 du rapport de présentation me semblent trop nombreux, pas forcément pertinents, voire carrément erronés.</p>		<p>Règlement écrit. Rapport de présentation</p>

ARRIVÉ le : 22 NOV. 2017
PRÉFECTURE DU LOT

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

