Prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées notifiées préalablement à l'enquête publique Relative à la modification du PLU de la commune de Le MONTAT et ajustements du projet de modification

Conformément à l'article L 153.40 du Code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors a notifié le projet de modification n°2 du PLU de Le Montat aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. En lien avec cette notification des réunions d'informations et d'échanges ont été réalisés pour élaborer le projet de modification n°2 du PLU de Le Montat.
En retour de cette notification, plusieurs personnes publiques ont fait part de leurs observations et/ou réserves sur le projet de modification du PLU de Le Montat.
Les avis des personnes publiques associées n'ayant pas formulé de réponse sont réputés favorables.
Les ajustements pour la prise en compte de ces observations et/ou réserves sont présentés ci-après.

1) Avis favorables sans observation ou réserve

M. le Président du Département du Lot
M. le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Sud du Lot

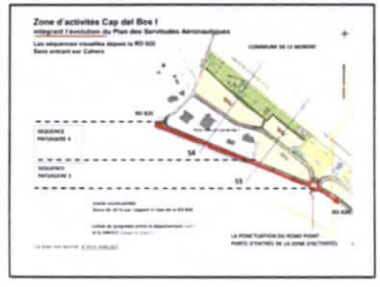
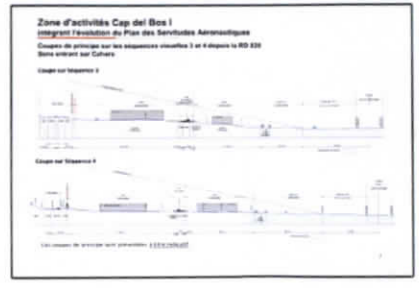
2) Avis favorables avec observations ou réserve :

Mme la Préfète du Lot, DDT

3) Les autres Personnes Publiques Associées n'ont pas formulé de réponse.

Mme la Préfète du Lot, DDT du Lot – courrier du 29 mars 2017

Observations	Eléments de réponse du Grand Cahors	Pièces ajustées
Par arrêté en date du 10 octobre 2016, vous avez engagé la modification n°3 du plan d'occupation des sols (POS) de Cieurac. L'objet de cette procédure porte sur la modification des principes d'aménagement de la zone à urbaniser de « Cap del Bos » incluse dans le Pôle d'Activités de Cahors Sud. Elle intègre une étude dite « Amendement Dupont » afin de déroger au recul applicable à l'implantation des constructions le long de la RD820 (classée voie à grande circulation, article L111-6 du CU). Concernant le dossier soumis à notre avis, l'étude réalisée satisfait aux attentes sur le plan de l'analyse du site et de l'identification des enjeux parmi lesquels on peut retenir le front urbain à constituer le long de la RD820 ainsi que la gestion des terrassements comme les plus saillants. En revanche, l'étude n'aboutit pas à une véritable définition d'un projet urbain global mais uniquement à quelques prescriptions de principe pour partie reprises dans une orientation d'aménagement sommaire et dans les dispositions du règlement.	**L'objectif de l'étude Amendement Dupont est de justifier par une étude** que la dérogation à la règle de recul est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi **que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Les** intentions de **projet retranscrites dans l'étude doivent répondre à cet objectif. L'aménagement plus précis peut intervenir dans un deuxième temps.** **En ce sens l'étude dérogatoire Amendement Dupont est à la limite entre le domaine de la planification et de l'aménagement. L'étude** Amendement Dupont a été abordée de manière à répondre au mieux **aux spécificités du site et aux principes d'aménagement envisagés.** Par arrêté en date du 10 octobre 2016, le Président a engagé une procédure de modification du PLU en vue de réaliser une étude **dérogatoire à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.** *« La modification du PLU de Le Montat est nécessaire pour permettre de **répondre à court terme aux besoins du Parc d'Activités d'Intérêt régional** de Cahors Sud en **intégrant l'évolution du projet d'aménagement de** celui-ci, en **réétudiant les reculs d'implantation des constructions ou installations par rapport à l'axe de la route classée à grande circulation définis dans l'actuelle étude dérogatoire au L.111-1-4** actuellement intégré au PLU, en tenant compte notamment de la création par le **Conseil départemental d'un giratoire.*** *La modification porte sur :* - ***La modification de l'étude L.111-1-4** pour prendre en compte les **aménagements d'infrastructures en cours de réalisation et** modifier le recul,* - ***L'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de** programmation de la Crozette,* - ***L'adaptation** des règles écrites de la zone 1AUX et UXa. »* **<u>D'une part,</u>** le projet global de la zone (Compétences du SMOCS et non **de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors)** est planifié depuis 2012, **il s'est inscrit dans une logique de projet d'ensemble prenant en compte l'environnement par une étude d'impact** appropriée, des **projets d'aménagement de l'ensemble de la zone d'activité** de Cahors Sud (qui inclut la zone de Cap Del Bos I) géré par le	

Ce contenu nous semble insuffisant au regard des enjeux d'aménagement du site et des principes sous-tendus par l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Il conviendrait de compléter l'orientation d'aménagement selon les préconisations figurant dans l'avis de la paysagiste-conseil de l'Etat. J'insiste en particulier sur la production d'un plan masse indicatif et de coupes-projet de principe permettant de meilleures définition et compréhension du traitement des terrassements et des effets de fronts bâtis recherchés (front sur la RD820 sachant que le recul de 20 mètres par rapport à l'axe autorise des implantations très proches de cette voie, compatibilité du principe d'une haie à renforcer le long de la RD820 et de la règle d'implantation du bâti, alignements à imposer pour constituer un véritable front ordonné, enjeu de double façade sur la RD820 et sur la voie de desserte interne, illustration des principes de terrassements en partie haute et en partie basse...). Ces observations constituent des réserves fortes en l'état du dossier ; celles-ci pourront être levées par l'apport de tout complément après l'enquête publique.	**SMOCS et l'organisation de la sécurité routière géré par le Conseil** Départemental. **<u>D'autre part,</u>** le Grand Cahors a notifié aux Personnes Publiques Associées le projet de modi**fication du document d'urbanisme.** Au-**delà de l'objet du présent dossier et des compétences de Maî**trise **d'ouvrage, et eu égard aux enjeux d'aménagement du site et des** principes sous-**tendus par les services de l'Etat et plus particulièrement de l'avis de la Paysagiste conseil, les éléments suivants** sont apportées : Un plan masse et des coupes-projets de principes sont intégrés à titre indicatif en réponse à la demande de la DDT pour assurer une meilleure compréhension **des orientations d'aménagement et de programmation** et des traitements des terrassements.   **Ces compléments sont présentés dans la notice (pièce n°1) et dans l'OAP pièce n°3.** Concernant la notion de « front bâti », elle ne peut être judicieusement employée au vu de la topographie du site. Cette notion doit avant toute chose renvoyer aux séquences paysagères S1 et S2 sur la commune de Cieurac, puis S3 et S4 sur la commune de Le Montat car la topographie particulière de la zone ne donnera pas un front bâti uniforme parallèle à la RD820. **L'alignement** du bâti par rapport à la RD **au niveau des séquences en vitrine, n'est pas souhaité dans** le cadre du projet. **Il est rappelé qu'aucun accès privatif n'est possible sur la RD820.** *A titre d'information complémentaire sur les aménagements :* **Le comité de suivi du SMOCS œuvrera dans le cadre des avis sur les** permis de construire, à la qualité des implantations en fonction de la	***Pièce n°1 – p9 et pièce n°3 (OAP)*** ***Pièce n° 4 - p 13 du règlement – UXa de Cap del Bos***

Sur l'avis de la Paysagiste Conseil,

Il semble important de faire un rappel des attentes (Cf. document CERTU) :
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager des secteurs de son territoire.
Leur existence dépend de la volonté de la collectivité de s'engager et d'afficher les principes d'un projet sur un secteur.
En ce qui concerne l'aménagement, on pourra trouver dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- des éléments de programmation concernant l'urbanisation du secteur, •
- des principes d'implantation et de traitement d'équipements publics, •
- des orientations concernant les plantations à conserver, mettre en valeur ou à créer,
- des principes de tracé de voiries nouvelles, ou de requalification de voies existantes, •
- des éléments de paysage à préserver, •
- des sens d'orientation des faîtages des constructions, •
- des principes de maillage des voies. • etc.

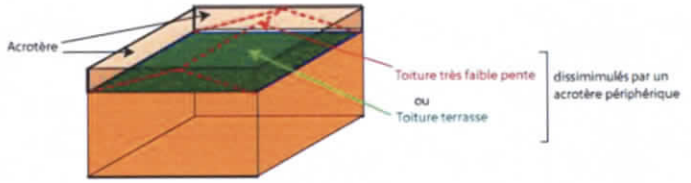
Lorsque l'on édicte, dans les orientations d'aménagement et de programmation, des principes d'occupation du sol divers selon des sous-secteurs du quartier considéré, on veillera à retrouver ce découpage au règlement, en sous-secteurs disposant d'articles 1 et 2 différenciés en fonction de l'occupation proposée.
Si les élus souhaitent dimensionner plus précisément les voiries indiquées dans l'aménagement d'un quartier, ils pourront toujours mettre une prescription au règlement (article 3), ou une coupe cotée en plan masse aux documents graphiques du règlement.
Donc dans le document proposé, il faudrait plus de précisions en ce qui concerne l'insertion du projet dans le site notamment par des coupes de principe de projet qui indiqueraient la manière de s'insérer dans le terrain à la fois pour la voie de desserte mais aussi pour les plates-formes recevant les bâtiments.

En effet on note qu'il y a un fort dénivelé entre le bas du terrain (vers l'aérodrome) et la route en surplomb.
C'est la difficulté majeure de cet aménagement. Il y a des prescriptions de murs béton qui ne me semblent pas être à l'échelle du site.

nature des activités, de leurs tailles, et de la surface de la parcelle. Au **niveau de l'architecture, il** est souhaité 4 façades qualitatives. (Art. UXa)
Les contraintes techniques et architecturales seront relativement exigeantes et transcrites dans le règlement de lotissement.
Pour renforcer la qualité attendue au vu des enjeux de double façade sur RD820 et sur la voie de desserte interne, le règlement est ajusté en son article UXa – Aspect extérieur, sur les toitures et sur les façades.

5 - Toitures :
La pente maximum de toiture est fixée à 35 %.
Les toitures végétalisées sont autorisées.

Dans le cas des toitures terrasses, ou à très faible pente (moins de 10 %), les couvertures seront réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.



Toutefois, ces dispositions pourront faire l'objet d'une disposition alternative pour des raisons architecturales dûment motivées (exemple toitures débordantes dans un matériau contemporain qualitatif).
Les matériaux de toiture devront être non réfléchissants.
Les panneaux photovoltaïques en toiture seront placés de préférence horizontalement pour éviter des vues lointaines ou en surplomb peu qualitatives ou bien seront cachés par les acrotères.

6 - Façades :
La composition de toutes façades doit rester simple et sobre.
Les enseignes, logos, etc... seront intégrés dans le plan d'une ou plusieurs façades.
Ils ne devront pas occuper plus du 1/dixième de la surface de cette façade sur laquelle ils sont implantés et sont interdits en toiture.

Les façades postérieures ou latérales seront traitées avec le même soin que la façade principale.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

L'OAP présentée dans le dossier est **conforme au code de l'urbanisme,** dans son article L. 151-7. **Les dispositions de l'article permettent à la** collectivité une amplitude de réalisation des OAP en fonction du projet.
La liste indiquée **dans l'avis, repris ci-contre, n'est pas obligatoire.**
Le projet d'aménagement fera l'objet d'une demande de permis d'aménager et de permis de construire ultérieurement.
L'harmonisation du **Plan Local d'Urbanisme de Le Montat** avec la

Règlement – Art. UXa - p14

Dessiner comment la voie vient s'encastrer dans le relief, comment les dessertes aux parcelles seront effectuées est à mon avis le seul enjeu paysager qui permette une intégration cohérente.	nouvelle étude Amendement Dupont au vu des nouvelles infrastructures a été respectée dans le règlement et l'OAP. Les coupes de principe du projet introduites dans la notice indique la manière de s'insérer dans le terrain à la fois pour la voie de desserte mais aussi pour les plate-formes recevant les bâtiments. *A titre d'information complémentaire sur les aménagements :* La maîtrise d'ouvrage a fait le choix de permettre dans le règlement, les adaptations d'implantation en fonction de la spécificité des sous secteurs, différenciés principalement par le relief, la largeur de la bande à construire, et l'accès direct ou non depuis la piste de l'aérodrome, sans les différencier règlementairement afin de permettre de les gérer au cas par cas, en fonction des besoins. Dans chaque secteur, les niveaux altimétriques des plateformes ne sont pas indiqués car les futures implantations seront tenues par les servitudes de l'aérodrome. La nature de l'activité, son volume et la hauteur du ou des bâtis nécessaires à l'activité, vont influer sur le niveau d'assise de ces bâtis. Ces points seront donc abordés en amont des ventes du foncier (opportunité du projet) et du dépôt des permis de construire en comité de suivi du SMOCS. Le règlement autorise la réalisation de **murs en béton**, car le secteur en lien avec la piste recevra des activités liées à l'aérodrome et vu l'étroitesse de la bande constructible entre la piste et la voie de desserte primaire, l'ensemble de la largeur devra être terrassé. Un soutènement s'impose donc en bord de voie centrale.	
Par ailleurs, il n'y a aucun découpage parcellaire dans cette orientation d'aménagement. Il faut le faire même si l'on ne sait pas encore quels seront les activités à implanter. Réfléchir là où seront situés les plus grands bâtiments, les plus petits, etc. permet de planifier les constructions pour rendre leur implantation harmonieuse dans le site et éviter les passages «en force» dans le site.	Concernant le parcellaire, deux points sont soulevés en réponse. Le premier : le Syndicat Mixte Ouvert du Sud Cahors maîtrise la quasi-totalité du foncier sur l'ensemble de la zone et va réaliser l'aménagement dans le cadre de lotissement « à la carte », où le foncier sera découpé en fonction des besoins des futurs acquéreurs. Le lotissement à la carte est l'outil qui permet d'appréhender au mieux la constructibilité sur les parcelles pour répondre aux différentes typologies d'activités et à leur adaptation au terrain en minimisant les mouvements de terrain trop importants.	

Il est par exemple évident de planifier de grandes parcelles, là où le relief est le plus faible et des plus petites parcelles lorsque la topographie est plus chahutée, et ci afin de réduite les coûts et les terrassements dans le paysage. Pour cela on peut planifier un découpage qui permette de regrouper deux lots si vraiment une acticité prenait un très grand terrain, mais il est nécessaire de ne pas faire l'impasse afin de programmer correctement l'organisation de ce secteur. Le document graphique attendu pourrait donc comporter : 1.un plan de masse indicatif avec la voie, les dessertes, le découpage parcellaire et l'implantation des bâtiments, 2.des coupes de principe permettant de visualiser à la bonne échelle l'implantation des bâtiments dans le site, en indiquant les plateformes envisagées et les soutènements attendus, 3.enfin les plantations d'accompagnement.	Le second : une OAP trop précise avec des parcellaires prédéfinis risquerait dans le contexte spécifique de cette zone, d'entrainer, lors de modifications opérationnelles, de nouvelles évolutions des documents d'urbanisme, coûteux pour la collectivité et sans valeur ajoutée. L'arrêté portant engagement de la procédure de modification ne porte pas sur des documents graphiques. Il est donc compris que l'avis ci-contre fait mention des éléments graphiques de l'OAP ou de la notice de présentation. Afin de répondre au mieux aux précisions demandées dans le cadre de cette modification, un plan masse et des coupes-projets de principes sont intégrés à titre indicatif en pièce n°1 (notice) et dans l'OAP, ainsi que divers compléments, dont les éléments de réponses concernant les plantations d'accompagnement (Effet de Causse, image caussenarde introduite dans le règlement et dans l'OAP), en cohérence avec les attentes du PNR du Quercy sur la Commune de Cieurac. Dans la pièce n°1 : Un plan masse, donné à titre indicatif, explique les contraintes de la trouée du Plan des Servitudes Aéronautique, évolution d'une servitude non encore applicable (enquête publique sous maîtrise d'ouvrage Direction de l'Aviation Civile, menée en parallèle de l'enquête publique de modification du document d'urbanisme). Dans l'OAP : 1) La limite foncière du département au niveau des abords de la RD 820, 2) le plan des différentes séquences en bord de RD 820, 3) une coupe de principe par séquence permettant de mieux cerner les différentes altimétries de la zone, et présentant de façon indicative, les accès et les implantations possibles, ainsi que la limite du recul de 20 m par rapport à l'axe de la RD 820, 4) sur le schéma des OAP, par séquence, la caractéristique altimétrique des secteurs par rapport à la voie (à niveau, en contrebas,...), et la limite du foncier départemental de la RD 820, la partie basse de la zone, sera un espace aménagé en lien avec la piste de l'aérodrome, et en tenant compte de ses contraintes. L'altimétrie des plateformes dépendra sur chaque parcelle, de la	*Pièce n°1, OAP, règlement*

Dans ce cas de figure, il est à noter que ce sont les terrassements qui auront le plus d'impact dans le paysage. **Ces documents graphiques ne se substituent pas au projet d'un maître d'œuvre mais indiquent les grandes orientations attendues dont le règlement doit en être l'explication claire et cadrée, ce qui n'est pas le cas des documents présentés.**	**hauteur et de la surface de plancher à réaliser nécessaire à l'activité.** Le comité de suivi veillera à la qualité des implantations et des plates formes et plus spécifiquement sur les secteurs en vitrine. En accord avec la DDT, il est vrai que **l'OAP n'a pas vocation à se substituer au projet d'aménagement du Maître d'œuvre.** Les ajustements apportés répondent au présent avis.	

Le Président,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND CAHORS

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE

ARRIVÉ le :
17 JUIL. 2017
PRÉFECTURE DU LOT