## ANNEXE N°2 DELIBERATION APPROUVANT L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE LES JUNIES ET APROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de LES JUNIES

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

de l'environnement, le projet de Plan Local d'Urbanisme de Les Junies a été arrêté le 26/05/2016 et a été soumis à enquête publique. Lors de cette même enquête, le projet d'abrogation de la carte communale de Les Junies en vigueur a également été soumis à enquête Conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 du code de l'urbanisme et aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code

L'enquête s'est déroulée à la mairie de Les Junies du 23/02/2017 au 27/02/2017 inclus

M. le Commissaire enquêteur a réalisé 4 permanences :

1 ère permanence : 7 entretiens, 1 courrier remis

2<sup>ème</sup> permanence : 6 entretiens, 1 courrier remis

3<sup>ème</sup> permanence : 10 entretiens, 2 courriers remis

4<sup>eme</sup> permanence : 6 entretiens, 2 courriers remis

enquetespubliques@grandcahors.fr adressé au Commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête 32 observations ont été consignées dans le registre d'enquête dont 12 par courrier et 4 par voie électronique à l'adresse

Aucune observation n'a été émise sur l'abrogation de la carte communale.

conclusions Monsieur le commissaire enquêteur a transmis à Monsieur le Président du Grand Cahors, en date du 25 avril 2017, son rapport d'enquête et ses

# 1) Observations du public consignées dans le registre d'enquête publique ou transmises par courrier à M. le Commissaire enquêteur :

Pièce du PLU ajustée après enquête publique	Ajustement règlement graphique et Rapport de Présentatio n	Sans objet
Réponse du Grand Cahors	constructibles  La parcelle concernée est la B1315 et non la B315.  Au vu des arguments du demandeur et des engagements pris pour l'accès au nu de la parcelle, au vu également du développement et de la volonté de densification des espaces urbanisés et plus particulièrement dans le bourg, au vu du projet d'aménagement et de développement durable favorisant l'urbanisation du bourg de Les Junies, la partie de terrain identifiée dans le prolongement du périmètre de la zone U cidensous est ajoutée au zonage UA, les autorisations de construire restant soumises au Permis de construire et à la réalisation de l'accès à la parcelle conformément aux engagements pris durant l'enquête publique.  La collectivité confirme l'analyse du Commissaire enquêteur.  Avis favorable	La parcelle n°1202 est constructible selon les principes de l'OAP du Couvent. La voirie interne présente un principe de tracé qui peut être ajusté en fonction des contraintes du terrain. Le Permis de construire déposé en 1981est caduc. La collectivité confirme l'analyse du Commissaire enquêteur. Avis défavorable
Avis du commissaire enquêteur	Thème 1: 12 observations / demandes pour rendre ou maintenir des parcelles constructibles N°2 / N°8 / Obs n°2, n°8 et n°30 : Mr et Mme LOPEZ : « Nous demandons La parcelle cor N°30 : Mr et Mme LOPEZ : « Nous demandons La parcelle cor N°30 : Mr et Mme LOPEZ : « Nous demandons La parcelle cor N°30 : Mr et Mme LOPEZ ont rencontré le CE en présentiel lors de la lefre permanence, quis transmis leurs observations par courrier recommandé et courrie. Dans le cas d'espèce, le CE constate qu'effectivement le zonage « <u>U</u> » édeline une problematique sexultant ainsi leurparcelle <u>3.15</u> .  B732, Parallèlement, le CE s'est rendu sur place afin d'apprécer la problématique de stationnement normal près de leur maison, implicant une problématique sécuritaire pour les voisins.  B0173 et set nontainer et cer rabitation dans des conditions normales de norbiement problématique sécuritaire pour les voisins.  B0174 considérant que leur habitation es situe en proximité immédiate du Bourg, qu'il y a lieu de permettre aux intéressés de dessevir cette parcelle dans des conditions normales de voisinage. J'emets un Avis favorable et demande que soit conditions normales de voisinage. J'emets un Avis favorable et demande que soit en parcelle <u>6.15</u> suite aux échanges par courriel des interessés aux intéressés de dessevir cette parcelle <u>6.15</u> suite aux échanges par courriel des interessés aux intéressés de dessevir cette parcelle <u>6.15</u> suite aux échanges par courriel des interessés aux mais, n'éanneoins, considérant le chemin communal permetant ains, de la parcelle <u>6.15</u> suite aux échanges par courriel des interessés aux feriages par courriel des interessés aux priets et parcelle <u>6.15</u> suite aux échanges par courriel des interessés aux priets et le maire de Les Junies, cet Avis favorable et sassorit de la réserve suivante.  Experimente de Les Junies, cet Avis favorable et grancés à leur painteir un entre aucunement en cause les dispositions du parcès à leur habitation. Pour le CE, il apparaît donc manifessement que la demande présentée en par	Obs n°3: Mr BERGON Francis. «Propriétaire de la parcelle l'n°1202 et d'une partie de la parcelle n°1407. J'ai aujourd'hui, selon la carte communale un terrain constructible sur cette parcelle: «il semble d'après le plan qu'il n'a pas été tenu compte de cette réalité! Est-ce que l'autorisation de construire l'de la parcelle n°1202 est toujours en vigeur? » En 1981, j'ai bénéficié d'un permis de construire une maison en intégrant parfaitement la «Gariotte »: à ce jour, puis-je toujours obtenir l'autorisation de réaliser ce projet? »
Requête	Thème 1:1 N°2 / N°8 / N°30: Mr et Mme LOPEZ Parcelles B732, B733 et B315 – Le Bourg	N°3: M. Francis BERGON Parcelles 1202 et 1407- La Borde - OAP du couvent

N°6 : M. LATOUR Parcelles B199 - Conté	N°5: Mme BACH Parcelles C256 - Roubert
Obs n°6: Mr LATOUR Jean-Pierre, requiert la mise en zone constructible.  Avis du CE: la parcelle B199 se situe en zone « A » du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement	terrain, le CE confirme qu'effectivement la parcelle n°1202 permet de construire, celle-ci se situe dans l'OAP (Orientation d'Aménagement Programmé du Couvent) retenu dans le cadre du projet de PLU de la commune et classé en zone 1AU. Si besoin il y a lieu de déplacer la voirie interrue de ce secteur. – Concernant la Gariotte, force est de construire au lieu-dit « Les construire accordé en 1981 n'est plus en cours.  Obs. n°5: « Je souhaiterai que la parcelle n°256 située en secteur « C » sur la commune des Junies, au lieu-dit « Les Pradiés » fasse l'objet d'une modification de zone et qu'elle soit classée en « zone à urbaniser ».  Avis du CE: La parcelle C256 se situe en zone « A » du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.  Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain. Ainsi, cette zone désigne les secteurs Agricoles au sein desquels les constructions sont autorisées aux conditions d'être strictement liées à l'activité agricole afin de préserver et de développer cette activité. Si après étude de la zone, il apparait que la parcelle possède certaines installations proches de celle-ci, il n'en demeure pas moins que les dispositions prises pour éviter le mitage et l'économie de l'espace plus recentré aux Orientations d'Aménagement Prioritaires (OAP), ne permettent pas de classer celle-ci en terrain constructible. En conséquence, le quota requis de la quinzaine de lots pour l'urbanisation future de la commune en application aux règles de la loi ALUR et du Grenelle 2 de l'environnement, ne permettent pas de déroger aux prescriptions du règlement de zonage. J'émets donc un Avis défavorable à cette requête.
Sur la carte communale, la parcelle n°B199 est classée en zone NC (Non constructible).  Sur Conté, l'objectif n° 3 du PADD est de protéger et valoriser les formes urbaines rurales, il préconise d'organiser le développement urbain et de composer les extensions de l'urbanisation en cohérence avec les limites naturelles (topographie, structure paysagère, coupures vertes, etc.),	Sur la carte communale, la parcelle n° 256 est classée en zone NC dite Non Constructible.  La parcelle 256 est classée en zone A du fait du potentiel agronomique du terrain et de la vocation agricole du secteur (cf. diagnostic agricole).  Le PADD a identifié les secteurs de développement des futures constructions et la demande est incompatible avec les protections envisagées. L'objectif n°1 du PADD est de protéger les paysages agricoles et naturels.  La collectivité confirme l'analyse du Commissaire enquêteur.  Avis défavorable  Extrait de la carte communale / Extrait du PLU arrêté
Sans objet	Sans objet

Sur la carte communale, les parcelles n° B1038,1039,1040,1041 Quetty et du secteur du Couvent à proximité du bourg. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été fonction de leur potentiel agricole ou naturel, situées dans un Le PADD permet le développement des hameaux de Conté, du défini sur la zone 1AU du Conté, afin d'assurer la cohérence du hameau en privilégiant les espaces interstitiels entre les maisons existantes. La commune a fait le choix de contenir l'extension du De plus, l'objectif n°1 du PADD est de protéger les paysages agricoles et naturels, la parcelle B199 est classée en zone A du fait du potentiel agronomique du terrain et de la vocation Le caractère naturel de la zone est confirmé au travers du projet du PADD qui a priorisé le développement de la commune sur les secteurs du Conté, du Quetty et du Couvent, tout en stoppant l'urbanisation et en favorisant l'entretien du bâti existant sur le bourg et les hameaux patrimoniaux de Canourgues, Les Merlys, Classer ces parcelles en zone constructible est incompatible avec l'objectif n° 3 : Protéger et valoriser les formes urbaines rurales, Dans le PLU, les parcelles sont classées en zone N ou A structurelles (réseau viaire etc.), les contraintes (PPRI..) La collectivité confirme l'analyse du Commissaire enquêteur. La collectivité confirme l'analyse du Commissaire Enquêteur. et 1043 sont classées en zone NC dite Non Constructible. développement à l'intérieur du hameau du Conté. Extrait de la carte communale / Extrait du PLU arrêté Extrait de la carte communale / Extrait du PLU arrêté agricole du secteur (cf. diagnostic agricole) pour organiser le développement urbain. (1) la Masse et les Broutous. secteur non urbanisé. l'activité agricole. Avis défavorable Avis défavorable urbain. La demande de M. Latour requière la même position que celle citée en supra (C256) ainsi, dans un souci prescriptions réglementaires inhérentes au Code de l'urbanisme, j'émets un Obs n°7: M et Mme JOSSE sollicite que les parcelles B1038,1039,1040,1041 et 1043 soient déclarées en « zone constructible » étant précisé qu'elles comportent les éléments Avis du CE: Dans le cadre du projet de PLU, les parcelles proposées en zone constructible de M et Mme JOSSE se situent que le choix opéré au classement en zone paysage naturel ainsi conséquence, prenant en compte ce secteur qui jouxte des équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualités des soit de leur caractère d'espaces naturels. Ainsi il apparait donc corridors écologiques, les constructions nouvelles sont donc en zone N, naturelle et forestière, les secteurs de la commune, sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, plene). (trame anx de biodiversité de viabilité : eau, électricité et téléphone. conformément avis défavorable à cette requête. les réservoirs et d'impartialité Parcelles a Masse B1038, 1039, 1040, 1041, 1043

Sans objet

et

N°13 : Mme MATHIS La Masse	N°9: Mme COQUEL Parcelles B550 et B1230 – Le Pouget	
Obs n°13: Mme Mathis « Je note que le secteur de « La Masse » reste constructible ».  Avis du CE: Pour rappel, le zonage du PLU est l'une des expressions du PADD de la commune, sa délimitation des zones dans le PLU a donc été réalisée de manière à traduire les orientations et objectifs de ce PADD, tout en s'attachant à prendre en compte les éléments particuliers. La commune	Obs n°9: Mme COQUEL « Je souhaiterais que ces parcelles soient classées en « zone constructible ».  Avis du CE: les 2 parcelles B550 et B1230 se situent en zone « A » du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomiqe, biologique ou économique.  Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain. Pour rappel, ces zones désignent les secteurs agricoles au sein desquesls les constructions sont autorisées à condition d'être strictement liées et nécessaire à l'activité agricole, ceci, afin de préserver et développer cette activité. Dans l'état, ces conditions ne sont pas requises, aussi les constructions nouvelles sont donc proscrites dans le zonage concerné afin de ne pas encourager le mitage urbain sur des terres agricoles. En conséquence, j'émets un Avis défavorable à cette demande.	proscrites afin de garantir leur caractère naturel. Considérant ainsi les prescriptions qui règlementent le PLU, j'émets donc un <b>Avis défavorable</b> à cette demande.
Le projet du PADD, dans son objectif 3 : Protéger et valoriser les formes urbaines rurales, permet de maitriser le développement de la commune en : - permettant l'entretien du bâti existant (extensions, annexes, changement de destination) sous réserve de la prise en compte des contraintes (activité agricole, PPRI) de la présence des réseaux (électricité, eau, défense incendie) et de la voirie en	Sur la carte communale, les parcelles n°B550 et B1230 sont classées en zone NC (Non constructible).  Dans le PLU, les parcelles sont classées en zone N ou A en fonction de leur potentiel agricole ou naturel, situées dans un secteur non urbanisé.  Les parcelles B550 et B1230 sont classées en zone A du fait du potentiel agronomique du terrain et de la vocation agricole du secteur (cf. diagnostic agricole).  Le PADD a identifié les secteurs de développement des futures constructions et la demande est incompatible avec les orientations du PADD tant sur le développement que sur les paysages agricoles et naturels.  La collectivité confirme l'analyse du Commissaire enquêteur.  Avis défavorable  Extrait de la carte communale / Extrait du PLU arrêté  Extrait de la carte communale / Extrait du PLU arrêté	SOM MANY OF THE TOTAL CONTROLLED TO THE TOTAL CONTROLL
s Sans objet	t Sans objet	

Sur la carte communale, la parcelle n° C470 est classée en zone biodiversité du SRCE Midi-Pyrénées, De plus et conformément à règlement en zone A ou N afin de les préserver de condition de ne pas générer des contraintes pour l'activité Dans le PLU arrêté, cette parcelle appartient à la Trame verte et bleu identifiée par les corridors écologiques et réservoirs de l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), ces boisées des Albarats, des Sautuels, des Crozes, des Grères, du Bois de l'Azé et de Roquebert ont été classées comme élément patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de stoppant l'urbanisation et en favorisant l'entretien du bâti existant (extensions, annexes, changements de destination)s sur En raison de leurs intérêts écologiques et paysagers, les masses Les parcelles C470, et C1022,1023,1012 et 1013 ont été classées en zone N (et non en zone A comme précisé par M. Le projet du PADD qui dans son objectif 1 : protéger les paysages agricoles et naturels, poursuivre la politique de préservation des éléments d'écriture du paysage naturel et agricole au travers notamment de la trame verte : « protéger et valoriser les entités les Sautels, les Crozes... en protégeant les avants plan du le bourg et les hameaux patrimoniaux de Canourgues, Les Le caractère naturel de ces zones est confirmé au travers du emblématiques du paysage naturel en préservant le pech Pelat, réservoirs et corridors de biodiversité ont été classés dans - permettant la densification ponctuelle sur le bourg, - permettant le développement des hameaux de Conté, La collectivité confirme l'analyse du Commissaire enquêteur. Quetty et du secteur du Couvent à proximité du bourg, Commissaire) en fonction de leur potentiel naturel. Merlys, la Masse et les Broutous. NC dite Non Constructible. l'urbanisation. l'urbanisme. capacité, agricole compte ainsi 4 zones UA réparties au niveau du secteur du centre ancien de Les Junies jusqu'au Couvent, du Hameau de Canourgues, de Conté et effectivement du hameau de la forme urbaine traditionnelle et de son patrimoine bâti. densification, elle permet néanmoins une évolution des extension). Une partie de la zone UA est impactée par le risque Lot aval-Vert et Masse qui s'impose au règlement du PLU. Par périmètre de protection des monuments historiques (servitude Obs º 15: M. LARNAUDIE Christine « Je sollicite l'urbanisation Avis du CE: Les parcelles C470, n°C1022 + C1023 sont classées en zone A (Agricole) du PLU, par définition : le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il est donc équilibre avec le développement urbain. Pour rappel, les autres constructions nouvelles sont donc proscrites dans ces zones agricoles. De surcroît, il y a lieu de prendre en compte la Trame verte et Bleu qui jouxte ces parcelles (corridors écologiques identifiés) et le secteur PPRI (1022 et 1023). La demande de supra, ainsi, par souci d'impartialité et conformément aux ailleurs, la zone <u>UA</u> est aussi inscrite en totalité dans le essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en afin de ne pas encourager le mitage urbain sur des terres Mme Larnaudie requière la même position que celles citées en Ainsi le hameau de la Masse a été classé en <u>UA</u> du fait de sa constructions existantes (changement de destination, annexe, d'inondation, dans ces secteurs, c'est le règlement du PPRI du - « propriétaire des parcelles 1012+1013 section C La Borde; je sollicite leur Cependant, cette zone n'offre aucune possibilité an code 'urbanisme, j'émets un avis défavorable à cette requête. inhérentes urbanisation bien que situées sur un terrain arpenté». AC1) en raison de l'Eglise du hameau. réglementaires de ces parcelles » prescriptions N°15: Mme LARNAUDIE C470- Les 1013 - La + C1022, Croses 1023, 1012, Borde

Sans objet

N°22: M. LEFORT Parcelles B218, 1410, 1412 - Conté	N°17: M. CHANSON Parcelles C211, C2 - Les Pradiés	
**Propriétaire d'un terrain acquis en 2004 (parcelles B218 – B1410 – B1412) à Conté, ce terrain était dans la Carte communale dite constructible. Pouvez-vous nous expliquer ou justifier ce changement de zone constructible à non constructible, alors qu'une ZONE IAU est créée au QUETTY.**  Avis du CE: (extrait – p45)  « En conséquence, quatre zones (OAP) ont donc été retenu par secteur: le couvent (zone 1AU), le bourg (secteur en UB), le Conté (zone 1AU) et Quetty (zone 1AU).  Concernant le secteur du Quetty, M. Lefort « s'étonne de la création d'une zone 1AU alors que ce secteur se révèle très de création d'une zone 1AU alors que ce secteur se révèle très	Obs n°17: Mr CHANSON résidant aux Pradiés à Les Junies.  - « propriétaire sur le lieu dit: Les Pradiés de la parcelle C211 et C212, dont je n'ai aucune accessibilité publique.  Est ce possible et envisageable de viabiliser ces 2 parcelles?  Est ce possible et envisageable de viabiliser ces 2 parcelles?  - « et quelque soit la décision, je souhaiterais néanmoins l'accès à ces 2 parcelles: le chemin qui dans le temps permettait l'accès à ces parcelles se serait perdu? »  - « Comment puis-je entretenir ces terrains alors que je n'ai pas d'accès public aujourd'hui? »  Avis du CE: Les parcelles n°C 211 et C 212 sont classée en zone A (agricole) du PLU, par définition: le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.  Il est donc essentiel de maintenir sur le territoire une activité agricole en équilibre avec le développement urbain. Pour rappel, les autres constructions nouvelles sont donc proscrites dans ces zones afin de ne pas encourager le mitage urbain sur des terres agricoles. Considérant ainsi les prescriptions qui règlementent le PLU en fonction des nouvelles Lois en vigueur (ALUR, GRENELLE), la requête présentée ne me permet pas d'exprimer un Avis favorable. Concernant la problématique d'accessibilité à ces 2 parcelles et à leur entretten, il appartient à Mr Chanson de prendre attache auprès de la commune en concertation avec les propriétaires des parcelles jouxtant les siennes afin de pouvoir trouver une solution amiable.	Avis du CE: Dans le cadre du projet PLU, les parcelles proposees en zone constructible de Mme Larnaudie se situent en zone «N» (Naturelle).  Pour mémoire, sont classée en zone N, naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milleux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ainsi, il apparaît donc que le choix opéré au classement en zone Naturelle de ces parcelles est conforté afin de protèger les entités emblématiques du paysage naturel ainsi que les réservoirs de biodiversité (trame bleue). La commune s'est fixée comme objectifs dans sont PADD entres autres de protéger les paysages agricoles et naturels et que les possibilités de constructions sont soumises à conditions et réserves particulières.  Conformément au projet de nouveau PLU, prenant en compte la gestion économe des sois, il apparaît que l'urbanisation est concentré dans 4 sites stratégiques: «Couvent, Bourg, Conté et Quetty» de manière à limiter l'étalement urbain.  En conséquence, prenant en compte ce secteur qui jouxte des corridors écologiques, les constructions nouvelles sont donc proscrites afin de garantir leur caractère naturel. Considérant ainsi les prescriptions qui règlementent le PLU, la requête présentée ne me permet pas d'exprimer un Avis favorable.
Concernant la référence au Quetty, la réponse est donnée dans le thème n°2.  Sur Conté, l'objectif n° 3 du PADD est de protéger et valoriser les formes urbaines rurales, il préconise d'organiser le développement urbain et de composer les extensions de l'urbanisation en cohérence avec les limites naturelles (topographie, structure paysagère, coupures vertes, etc.), structurelles (réseau viaire etc.), les contraintes (PPRI) et l'activité agricole.	Sur la carte communale, les parcelles C211 et C212 sont classées en zone NC (Non constructible). Dans le PLU, les parcelles C211 et C212 sont classées en zone A du fait du potentiel agronomique du terrain et de la vocation agricole du secteur (cf. diagnostic agricole).  Le PADD a identifié les secteurs de développement des futures constructions et la demande est incompatible avec les orientations du PADD tant sur le développement que sur les protections envisagées. L'objectif n° 1 du PADD est de protéger les paysages agricoles et naturels.  Concernant les accès à ces 2 parcelles, la demande de M. Chanson a été transmise à la mairie afin de vérifier les accès aux terrains. M. Chanson peut se rapprocher de la mairie pour obtenir conseil.  La collectivité confirme l'analyse du Commissaire enquêteur.  Avis défavorable.	paysages depuis les axes structurants » et « Protéger les masses boisées caractéristiques des paysages (Les Albarats, les Grèzes, Roquebert, le bois de l'Azé)). Avis défavorable.
Sans objet	Sans objet	

M. le Commissaire explique longuement ses arguments dans | Le classement des terrains en zone AU répondent à l'article Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été Le PLU n'a pas prévu d'OAP pour l'extension du développement construction de ses parcelles relèverait d'une augmentation à plus du double de la zone préconisée par le 1AU de Conté et par an. La capacité de ces parcelles représente un potentiel de 4 En l'état, le Conseil communautaire ne peut donner un avis favorable à cette requête dans le cadre de cette procédure d'élaboration du PLU de les Junies. Une réflexion pourra être « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à Quetty et du secteur du Couvent à proximité du bourg. Une défini sur la zone 1AU de Conté, afin d'assurer la cohérence du hameau en privilégiant les espaces interstitiels entre les maisons été faite auprès de la FDEL le 02/06/2017 sur l'existence des réseaux, la FDEL précise la nécessité du renforcement des du hameau de Conté en dehors de celui-ci. La mise en donc serait incompatible à l'objectif de 20 nouveaux logements Le PLU arrêté peut-être ajusté qu'au vu d'une modification qui l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le cas existantes. La commune a fait le choix de contenir l'extension du Suite à la demande de M. Chanson, une demande d'analyse zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de menée dans le cadre de l'évolution du document d'urbanisme. Le PADD permet le développement des hameaux de Conté, les orientations d'aménagement et de programmation et, ne remet pas en cause l'économie générale du projet. développement à l'intérieur du hameau de Conté. réseaux sur les parcelles 1409 et 1410. R151-20 du code de l'urbanisme. échéant, le règlement. Thème n° 2 : 6 observations / Contraintes techniques relatives à l'aménagement de la zone 1AU du Quetty à 5 lots. classement des parcelles n°140 et 218 est exprimé en rubrique : problématique de la voie d'accès au secteur du Quetty. Aussi 'avis motivé du CE sur ce point est explicité dans la thématique n°2 du Quetty. Sa position sur le questionnement de les pages 46 et 47 des Conclusions motivées du Commissaire nombreux habitants de la commune se sont exprimés sur la « Le CE préconie d'optimiser l'OAP du Couvent en y intégrant classées constructible dans la carte communale, ces parcelles étants situées dans le prolongement de la zone 1AU qui jouxte l'ensemble d'habtations de ce secteur. Le CE fait le constat que cette préconisation ne remet aucunement en cause le projet de développement durable de la commune et qu'il parrait ainsi conférer une continuité à son PADD, les accès aux réseaux sont Secteur se révèle plus proche à l'accès routier de la route de Cahors confirmant ainsi le territoire, l'habitat et le travail des En conséquence, cette recommandation n'est pas du ressort du les parcelles n°1409 et 218 appartenant à M. Lefort (obs 22) prenant en compte les observations et questionnements d'une partie importante des habitants de ce secteur hostile à son développement: il recommande à la CAGC de reconsidèrer le choix arrêté pour cette OAP du Quetty, Le CE prend acte que le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Quetty ne Considérant la nécessité éventuelle de travaux particulièrement onéreux de la VC3, Néanmoins, au regard des difficultés de réseau routier actuel de la VC 3 pour se rendre au secteur du Quetty et en corollaire des moyens de protection incendie concerne que 2 lots, ce qui ne génère pas un enjeu majeur en matière de Position du CE sur la localisation de l'OAP du Quetty. Position du CE sur la localisation de l'OAP du Quetty. existants. Il constate également que ce nécessaires et difficultés pour sécuriser cette zone. CE, mais du Maitre d'ouvrage. » habitants de la commune. déplacement ou d'accès. N°14: Mme N°19: M. et Maison – Le Parcelle 71 Jean-Pierre MONRIBOT ROZWADO B1202 et BERGON François Quetty

Document

et rapport

N°10: M. SOLAR Thierry Parcelles C1179 et 1243 – Le	N°4: M. et Mme FAUGERE Parcelles B357 – le Bourg	- Le Quetty N°20 : M. André BOYE Maison - Le Quetty N°29 : M. David TAUPE N°32 : M. Olivier RAUST (Hors délai) Mme THYSSEN et M. GARDES
Obs n°10: Mr SOLAR Thierry, résidant à Pradines.  « ma mère est propriétaire d'un terrain situé au « <u>Suqual</u> »: parcelles n° 1179  - actuellement sur ce terrain, il y a un bâtiment agricole en dur, s'agissant d'une ancienne porcherie (fondations stables en béton, compteur électrique, arrivée d'eau); Je souhaiterais transformer ce bâtiment en habitation principale: ce projet est-il possible? la propriétaire de la ferme est ma mère : Madeleine SOLAR , nom de jeune fille: BRUEL.	w propriétaires de la parcelle nºB 357 située dans le bourg des Junies sur la zone « U » JI s'agit d'une grange_dont nous souhaiterions connaître si la transformation en maison d'habitation est possible? »  Avis du CE: la grange de Mr et Mme Faugere étant située dans le bourg immédiat, le classement en zone U (urbaine), correspond à des secteurs déjà urbanisés (ce qui est le cas), les équipements publics sont existants et ont une capacité suffisante pour desservir cette nouvelle construction. Le niveau des équipements (voirie, eau, assainissement, électricité et équipements communaux) est opérationnel. La demande est compatible avec les orientations du PADD de la commune et le règlement du Code de l'Urbanisme. En conséquence, J'émets un Avis favorable à la requête présentée.	
Le règlement de la zone A permet Article A2 : occupations et utilisations soumises à conditions particulières « En outre, sont admis : le changement de destination des bâtiments désignés au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que	Le règlement de la zone UA permet le changement de destination dans le règlement de l'article UA2 : Occupation et utilisations soumises à conditions particulières.  Sont admis, sous réserve de ne pas créer de nuisances (olfactives ou sonores) incompatibles avec le voisinage des lieux habités :  Les nouvelles constructions, les extensions des bâtiments existants et les annexes, à usage artisanal, commercial, de bureaux ou d'hébergement hôtelier  L'extension ou la création d'installations ou d'hébergement hôtelier  Le changement de destination des constructions existantes  Les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général  La collectivité confirme l'analyse du Commissaire enquêteur.  Avis favorable	et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »  Les investigations complémentaires de terrain mettent en évidence le fait que la voirie est actuellement de largeur insuffisante pour assurer un croisement régulier, de plus le passage par le hameau de la Masse est restreint entre deux maisons ne permettant pas aux véhicules de secours, aux véhicules de ramassages des ordures et aux camions de vidange des fosses septiques de passer.  Au vu des informations données par les habitants de les Junies et après vérification auprès des services de la voirie et visites de terrain complémentaires, la voie d'accès à la zone « Le Quetty » est considérée en capacité insuffisante pour répondre à l'urbanisation de la zone.  En conséquence, cette zone sera reclassée en 2AU. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
Sans objet	Sans objet	

a pas été répertorié l'urbanisme. Il ne les nécessaires à ce rivices des réseaux, rvir une habitation.	raphique utilise les Sans objet ts pouvant changer -11-2 du code de sée par le bureau endant la phase de de présentation aire enquêteur.	rêt collectif d'une Suppression lans le PLU par un de l'ER 1 st dans un premier dans le éciation des 4m est graphique et graphique et ajustement lalysés.  The De Trazegnies, du rapport lalysés.  Sont issues d'un est positionné en donc de fait pas et l'est également
les réseaux soient suffisants. Le bâtiment situé sur la parcelle n° 1179 n'a pas été répertorié au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme. Il ne possède pas les caractéristiques patrimoniales nécessaires à ce classement. De plus, après investigation auprès des services des réseaux, l'accès à la parcelle est insuffisant pour desservir une habitation. Avis défavorable	La légende du document réglementaire graphique utilise les «étoiles jaunes » pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme. L'identification des bâtiments a été réalisée par le bureau d'étude en partenariat avec la collectivité pendant la phase de diagnostic et reporté dans le rapport de présentation conformément au code de l'urbanisme.  La collectivité confirme l'analyse du Commissaire enquêteur.	La commune a exprimé le besoin d'intérêt collectif d'une extension du cimetière du bourg, traduit dans le PLU par un emplacement réservé. Une bande de 4m est dans un premier temps suffisant. Une erreur manifeste d'appréciation des 4m est démontrée; la totalité de la parcelle n'est donc pas nécessaire. Toutefois, au vu des observations de M. et Mme De Trazegnies, Luley, les différents points soulevés ont été analysés. L'emplacement ER 1 est positionné sur un espace jardin privatisé avec flore ornementale, dont les plantations sont issues d'un choix paysager structuré. Un bassin d'eau est positionné en limite de la parcelle destinataire et n'est donc de fait pas compatible avec une extension de cimetière. Il est également
Avis du CE: pour rappel, la zone A désigne des secteurs agricoles au sein desquels les constructions sont autorisées à condition d'être strictement liées et nécessaire à l'activité agricole afin de préserver et de développer cette activité. Aussi, dans l'hypothèse où Mr Solar continue l'activité agricole de sa mère, la construction pourrait être envisagée. Les réseaux sont opérationnels (eau, électricité, assainissement), la propriété donne sur la route. Le projet de maison d'habitation est en lien direct avec l'exploitationUne décision favorable à cette requête permettrait ainsi, l'installation de jeunes couples dans la commune, dans ce contexte, j'exprime un Avis favorable.	Obs no 11: Mr CHANSON Pierrick résidant « les Rouberts.  - qui a définit la localisation des « étoiles jaunes » sur le PLU plan graphique?  - Comment se définit ce classement?  Avis du CE: Par «étoile jaune», Mr Chanson interroge sur la légende du document graphique au 1/5000 éme qui fait partie intégrante des documents règlementaires pouvent et projet de PLU et versé à la disposition du public.  Dans sa partie règlementaire (cf. 4-5 du dossier d'enquête) ce sigle correspond à la localisation de bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme. Ainsi, en terme de classement, des critères ont été pris en compte pour désignés les bâtiments concernés de la commune et qui entrent de facto, dans le cadre de l'article cité en supra qui doivent donc:  - être situé en zone A ou N du PLU,  - dont la qualité patrimoniale et état technique suffisant.  - bâti agricole désaffecté sans présence de bâtiment d'exploitation à proximité.  - d'emprise au sol (< 40 m2).  - en situation isolée et desserte suffisante par les réseaux (voie d'accès AEP, défense incendie) absence de risque connu (hors PPR1).  - en situation isolée et desserte suffisante par les réseaux (voie d'accès AEP, défense une annexe d'habitation. En conséquence, conformément à la règlementation, une base commune du règlement écrit a été composée à l'échelle multicommunale, puis ce fondement commun du règlement écrit a ensuite été décliné à l'échelle locale afin de perodre en compte les spécificités de chaque territoire et donc de la commune des l'Urbanisme. Le règlement écrit s'applique donc en conformité avec le Code de l'Urbanisme. Le règlement exit a été réalisé en prenant en compte les particularités de la commune et son PADD.	obs n°12: Mr et M DE TRAZEGNIES, LULEY résidants à Les Junies.  « propriétaires de la propriété située entre la départementale , La Masse , le chemin de l'Abattiale et le cimetière qui jouxte la malrie du bourg. Nous sommes très surpris de découvrir sans aucune concertation préalable avec nous les propriétaires que: l'extension du cimetière va donc annexée la partie la plus visible de notre maison d'habitation: en effet, toutes les fenêtres donnent sur cet endroit  Mémoire de 30 pages joint, Synthèse : <u>ER1</u> (extension cimetière)  M. le Commissaire explique longuement ses arguments dans les pages 49 et 50 des Conclusions motivées du Commissaire enqueteur.  Extrait avis du CE
Suqual	N°11: M. CHANSON Pierrick Parcelles C211, C2 – Les Pradiés	N°12: M. DE TRAZEGNIE S, LULEY Parcelles 773 et 1166 – le Bourg

du CE): Impact qualité de vie, valeur vénale, environnement paysagé (arbres centenaires), réseaux enterrés (électricité, canalisations d'eau enfouies).

Il recommande néanmoins que l'agrandissement de la bande de 4 mètres nécessaire à l'extension du cimetière du Bourg soit pris sur le périmètre de la commune côté mairie. En corollaire, suite à la réponse formulée par Mr MURAT (Maire adjoint), force est de constater que la commune des Junies posséde 2 autres cimetières sur son territoire (La Masse et Canourgues) dont à ce jour 7 à 8 emplacements de libre sur Canourgues. Le CE demande donc à la CAGC de reconsidérer ce projet d'ER n°1 et d'y apporter les ajustements nécessaires en considération du constat en supra.

Considérant ces besoins et les observations des propriétaires (cf. mémoire joint au PV

Obs n°16 et 24: Mr et M De TRAZEGNIES, LULEY, résidants à Les Junies.

« nous contestont le projet d'emplacement réservé concernant la parcelle B 773,
ainsi que l'emplacement N°6 (parking Abbatiale) concernant les parcelles B 1156, B
1157 et B 1166. « suite à la consultation du dossier d'enquête PLU sur internet (l'undi
6 mars), nous avons découvert qu'un 2é emplacement réservé (ER6) grévait notre
terrain privé sur toute la limite Sud de la propriété 805 m2
Nous sommes formellement opposés à la réservation de cet ER6.»

Mémoire de 30 pages joint. Synthèse : ER6. ( Abbatiale).

24 : M. DE

TRAZEGNIES , LULEY

Parcelles

773 et 1166 – le Bourg

Avis du CE: Concernant l'ER6 «Aménagement des abords de l'Abatiale», le CE s'est rendu sur place et a pu effectivement constaté l'étroitesse de l'accès à cet édifice. Les motivations retenues pour le classement en ER: En effet, aprés entretiens avec les Elus de la commune, force est de constater que, régulièrement au cours de l'année, des manifestations religieuses se déroulent au sein de cette église classée: enterrements, mariages, baptêmes. Mais également, suite à la rencontre avec l'une des responsable de l'Association de préservation du Patrimoine et Monuments historiques de la commune, plusieurs manifestations culturelles sont organisées à l'Abatiale. Enfin, de nombreux touristes s'y arrêtent lors de leur passage par le chemin de randonnée. Ainsi, il apparaît pertinent que les abords de cet édifice religieux soient actualisés afin de permettre au véhicule funéraire de stationner au plus près de l'accès de l'église. Le CE prend parfaitement en compte les observations des propriétaires de la parcelle concernée,

que suscite ce projet d'Emplacement Réservé, il exprime un Avis favorable et recommande cependant au Maître d'ouvrage de se limiter au minima à l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet en tenant compte de l'environnement paysagé du site.

mais constate qu'au vu de la partie annexée sur le plan graphique, cet aménagement ne devrait pas générer d'impact important sur leur propriété et qu'il n'existe pas

d'autre possibilités moins dommageables. Considérant le caractère d'intérêt général

Le commissaire exprime un avis favorable au maintien de l'ER en limitant à minima l'emprise nécessaire.

muret constitue un élément de qualité patrimoniale pour les propriétaires.

Une extension pourrait également s'envisager sur le terrain communal (la mention de l'emplacement réservé sur un terrain communal n'est pas nécessaire). La mairie a déjà réalisé des aménagements sur cette espace au bénéfice des usagers et habitants de la commune, toutefois elle pourrait ré-envisager à terme de l'utiliser ou d'examiner un autre projet. Par décision du Conseil Municipal de la commune des Junies, Madame le Maire de Les Junies a décidé de ne pas maintenir sa demande d'Emplacement réservé n°1 pour l'extension du cimetière. La collectivité confirme l'analyse du Commissaire enquêteur et donne un avis favorable au retrait de l'ER 1.

La commune a exprimé le besoin d'intérêt collectif d'un emplacement réservé ER6 pour des aménagements du chemin de l'Abbatiale. Contrairement à l'observation de M. et Mme Trazegnies, Luley, il ne s'agit pas d'un parking pour l'Abbatiale. Le document graphique précise bien la destination suivante pour l'ER n°6: « Aménagement des abords de l'Abbatiale » et l'ER n°7: « Aménagement d'un parking ».

graphique

dans le document

et dans le

Ajustement

Dans le rapport une erreur matérielle est identifiée à la page 156, les numéros ont été inversés. Ils sont donc corrigés.

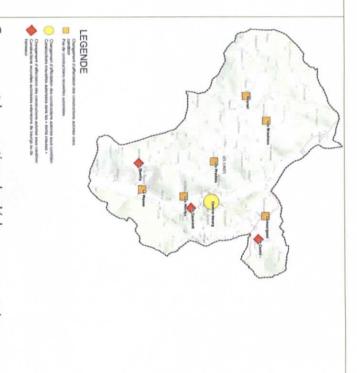
L'ER n°6 est nécessaire à la collectivité le long de l'Abbatiale. Le chemin qui longe l'Abbatiale est régulièrement fréquenté comme l'indique les propriétaires de la parcelle. Il apparait dans les circuits de randonnées « Combes et forêts autour de la vallée de la Masse ». Ce chemin permet également d'accéder (pour les piétons) à l'emplacement ER 7 qui est destiné à un parking. Actuellement le parking devant l'Abbatiale est sous dimensionné et ne permet pas un usage normal lors des manifestations touristiques ou religieuses.

Lorsque le chemin est utilisé pour des mariages ou des enterrements ou autres évènements cultuels, il est très difficile de manœuvrer avec un véhicule au plus proche de l'entrée principale.

L'emplacement ER6 est donc nécessité pour des questions de sécurité des usagers et d'organisation lors de manifestation.

Actuellement, le muret de limite de propriété est en mauvais état et la haie en certain endroit non entretenue ; cela rend

Sans objet Les parcelles n°236, 237, 183 étaient en zone non constructible (cf. diagnostic agricole). Le PADD a identifié les secteurs de développement des futures constructions et la demande est cohérence avec les limites naturelles (topographie, structure paysagère, coupures vertes, etc.), structurelles (réseau viaire etc.), les contraintes (PPRI) et l'activité agricole. Et donc de ajuster l'ER 6 et réduire à minima l'emprise au droit du bâti de de la carte communale. Les parcelles 240, 225 et 234 étaient en Les parcelles sont classées en zone A du fait du potentiel agronomique des terrains et de la vocation agricole du secteur développement que sur les protections envisagées. L'objectif n°1 L'objectif n° 3 du PADD est de protéger et valoriser les formes urbaines rurales, il préconise d'organiser le développement stopper l'urbanisation tout en favorisant l'entretien du bâti existant (extension, annexes, changements de destination) sur A la demande du Commissaire et en accord avec les possibilités et les besoins de la Mairie, le Conseil municipal a délibéré pour La collectivité confirme l'analyse du Commissaire enquêteur et urbain et de composer les extensions de l'urbanisation en De plus, le PADD préconise d'organiser le développement urbain incompatible avec les orientations du PADD tant sur années selon la répartition suivante de la carte p 11 du PADD. du PADD est de protéger les paysages agricoles et naturels. en maintenant le rythme de construction des 10 dernières Extrait de la carte communale / Extrait du PLU arrêté zone constructible de la carte communale. es hameaux de Pradié et de Raynal. modifie l'emprise de l'ER 6. 'accès plus difficile encore. l'Abbatial. maintien, au développement et à la diversification de l'activité Agricole, cette parcelle propriétaires de la parcelle concernée de solliciter une modification éventuelle lors de concernée. (loi du 15 juin 1943), en d'autres termes, ce déclassement n'ouvrant droit l'élaboration du PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) prochain auprés de la Avis du CE: d'un point de vue général, au regard des nouveaux textes en vigueur, le semble pas prévu de dédommagement pour cette déppréciation vénale de la parcelle Obs nº18; Mr et Mme SOLEILLOU- GOUESIGOUX résidants aux Pradiès à Les Junies. d'Aménagement et de Programmation) dans les zones à urbaniser et dans le secteur UB. constructibles dans la Carte communale; la parcelle 225 que nous avons acquises en un accompagnement maîtrisé du projet urbain notamment via les OAP (orientations bourg), pour une extension de l'urbanisation à l'échelle de l'existant au Quetty, pour constructibles de la Carte communale ont été reclassés en zone agricole et naturelle autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les changement de classement de zones a été abordé en observation nº22 (cf obs: Mr Lefort). Ainsi, le nouveau zonage du PLU par rapport à la Carte communale permet « nous sommes propriétaires des parcelles n°183,240, 236, 225, 234 C qui étaient La parcelle étant classée en terrain Agricole, le règlement prévoit que seules sont zones agricoles n'étant pas des secteurs voués aux extensions urbaines mais au En application des Lois, la commune a opté dans son PLU pour la densification ponctuelle du bourg (zone UA et zone UB des Verdus qui fait partie intégrante du a donc perdu son caractère urbanisable. En conséquence, il appartient donc aux victimes de spoliation de leurs biens. Dans l'état, d'aprés ses investigations, il ne étant donné que la commune ne souhaite pas développer l'urbanisation sur ces frustration ressenti par les propriétaires de la parcelle concernée qui se sentent à aucune indemnité, comme le précise l'article L105-1 du Code de l'urbanisme. le développement du secteur du Couvent situé à proximité du bourg et pour le développement du hameau de Conté. En conséquence, de nombreux secteurs parties du territoire. Dans le cas d'espèce, le CE prend acte du sentiment de valeur terrain à bâtir se retrouve aujourd'hui «non urbanisable», qui dédommage la déppréciation vénale de cette parcelle? évidemment des recours sont possibles... N°18: M. et 237, GOUESIGNO SOLFILL OU-Parcelles 240,



### Concernant la question de dédommagement :

Conformément à l'article L.101-1 du code de l'urbanisme : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

Un exercice comptable d'une évaluation d'actif à la valeur vénal relève de l'ordre de l'intérêt privé. La comptabilisation de cet actif n'est pas du ressort de l'élaboration du Plan local d'urbanisme.

L'article L105-1 du code de l'urbanisme, cité par le Commissaire enquêteur dans son avis, concerne les servitudes et non les zonages du document réglementaire du Plan Local d'Urbanisme.

La collectivité invite M. Soleillou-Gouesignoux à se rapprocher des services des Impôts pour connaître les changements qui vont

	Suppressio n de l'ER n°1	Sans objet	Sans objet
s'opérer sur la valeur de la taxe foncière des propriétés non bâtis dans la détermination de sa valeur locative cadastrale après changement de zonage du PLU.  Avis défavorable	L'emplacement réservé n°1 est supprimé pour l'ensemble des raisons évoquées dans l'observation n°12. L'extension du cimetière sera réétudiée au vu de la possibilité d'une implantation différente sur une parcelle communale ou dans le cadre d'un autre projet.	Le Plan de Prévention des Risques Inondations est une servitude d'utilité publique, il ne peut être modifié ou mis à jour que par l'instance compétente. Le PPRI est de la compétence de l'Etat qui garantit son indépendance par rapport au Plan Local d'Urbanisme, cette servitude d'utilité publique s'applique au PLU.  Le courrier du 12/10/2016 adressé à M. Yard par les services de la DDT et présenté à l'enquête, précise expressément: « Dans ces conditions, la nouvelle limite hydrogéomorphologique, définie au droit de votre propriété par M. Maronna, pourra être intégrée dans l'évolution du zonage réglementaire à l'occasion d'une révision ultérieure du PPRI ».  Une fois le PPRI révisée, le Grand Cahors pourra alors procéder à la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Les Junies pour intégrer les modifications.	Les éléments graphiques liés au cadastre sont mis à jour par les services du cadastre de l'Etat.  Concernant la grange de la parcelle n° 760, 761, elle se situe en zone PPRI et relève de la réglementation du PPRI.  Une nouvelle demande de certificat d'urbanisme opérationnel peut être faite auprès du service instructeur du Grand Cahors afin de connaitre plus précisément les contraintes réglementaires et la faisabilité du projet au vu des équipements réseaux nécessaires.
	Obs n°21: Mr BERGON Philippe résidant aux Junies, « je suis favorable à l'extension ER1 concernant le cimetière du Bourg de Les Junies.» Avis du CE: je prends note de l'avis de Mr Bergon qui n'appelle aucun commentaire particulier.	« Les Levades» aux Junies Courrier Nº8: « précision sur maison hors d'atteinte en cas de crue de la rivière « La Masse », demande que soit pris nouvel élement suite courrier DDT du Lot en opposition avec PPRI en vigueur du 09 juin 2008.  Avis du CE: Après interrogation du CE auprès du service Risques naturels (DDT du LOT), le responsable m'a confirmé par mail du 31/03/2017:  - «que l'étude menée par ses services confirment le caractère inondable de la quasitorialité de la surface de la propriété de Mr Yard. Néanmoins, la maison qui se trouve quant à elle en limite externe de la plaine alluviale semble toutefois préservée de toute submersion Ainsi, dans ces conditions, la nouvelle limite hydrogéomorphologique, définie au droit de la propriété par Mr Maronna (expert hydrogéomorphologique, définie au droit de la propriété par Mr Maronna (expert hydrogéologue)mandaté par la DDT, pourra être intégré dans l'évolution du zonage règlementaire à l'occasion de la révision ultérieure du PPRI; qui n'est à ce jour pas d'actualité» En conséquence, j'émet un Avis favorable à la requête de Mr Yard, il appartiendra donc aux services compétents (DDT du Lot), de prendre toutes dispositions pour la mise à jour de cette requête lors de la révision du PPRI.	Obs n°25; Mr BERGON JP: résidant au Bourg des Junies.  - pourquoi le chemin qui jouxte les parcelles n451, 452 et 453 n'est-il pas mentionné sur la Carte graphique.  - «j'envisage d'acquérir la grange sur la parcelle n°760, 761 pour la rendre constructible: un CU (certificat d'urbanisme) a été réalisé en 2014: est ce possible malgré le fait d'être dans la zone PPRI?
	N°21: M. BERGON Philippe Sur ER 1	N°23 : M. YARD	N°25: M. BERGON Jean-Pierre

N°26 : M. Rene CHEVALLIER en 2014, mais s'appuyant sur le règlement du PPRI de 2008, exprime toutefois un En conséquence, le CE n'a pas compétence pour remettre pas en cause le CU réalisé d'une nouvelle zone constructible AU dans ce secteur. Avis défavorable à cette requête. biens exposés...notamment la création de logements nouveaux...» réfection, extension ou modifications: qui augmentent le nombre de personnes ou de installations et ouvrages existants, toutes adaptations, changement de destination, précité, l'article 2-1-1 V1 stipule que <u>sont interdits</u>: « Pour les constructions, général <u>très peu urbanisée.</u> l'activité agricole γ est dominante. Dans le cas d'espece des crues qu'il s'agisse des zones d'aléa fort (V1) ou d'aléa faible (V2). Elle est en Aval, Vert et Masse (9/06/2008), la zone Verte est une zone réservée à l'expansion zone: (plan de prévention des risques naturels et risques d'inondation) Bassin du Lot circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. Ainsi, dans le PPRI de référence à cette niveaux d'aléas et des objectifs de gestion des zones inondables définis par les PPRI. Le fondement juridique du zonage et règlement résultent de la délimitation des graphique qu'elle se situe en effet en zone verte 1 (V1) : Aléas classé «FORT» du Concernant la grange située sur la parcelle n° <u>760 et 761</u>, il apparaît sur le document les ajustements nécessaires sur le document graphique. et 453 n'étant pas classée en voirie communale, il appartientra à la CAGC d'en faire Avis du CE: Concernant le chemin non mentionné qui jouxte les parcelles n°451,452 demande la création d'une zone N à proximité du Bourg des Junies et la création Obs nº26: Mr CHEVALIER René, résidant au Couvent des Junies Le projet de développement durable du PLU de les Junies -Concernant la création d'une zone N à proximité du Bourg de Les Junies Sans objet

Avis du CE: La lecture et analyse du dossier déposé par Mr Chevalier sur les 2 requêtes citées en supra se révélent intéressantes et témoigne d'un acteur particulièrement sensible à la préservation de l'environnement et du cachet important de préservation des Monuments historiques qui rayonnent dans la commune de Les Junies et en particulier pour la zone du Couvent. Néanmoins, il apparaît pertinent que le projet d'abrogation de la Carte communale et l'élaboration du projet de PLU ont fait l'objet d'une concertation préalable importante et analysé en prenant en compte le PADD, (plan de développement de développement durable) de la commune au

regard des textes et lois d'urbanisme.

Ainsi, conformément à l'art.L 151-7 du Code de l'Urbanisme, le Maître d'ouvrage en concertation avec les Elus de la commune ont défini des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) suite à la concertion publique.

Ceux ci ont définis les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de la commune et le patrimoine en permettant le renouvellement urbain et s'assurer le développement socio-économique de la commune. La CAGC ayant la compétente urbanistique a pris les dispositions nécessaires pour répondre aux besoins de la commune en tenant compte des contraintes naturelles (topogaphie et risques d'inondation issu du PPRI). Enfin, une zone à urbaniser (1AU) du Couvent a été retenu dans ce contexte et de l'Avis du CE répond parfaitement aux besoins et orientations de la commune des Junies. En conséquence, le CE considère que dans l'état, le projet de PLU en particulier pour la zone du Couvent ne permet pas de donner un Avis favorable à la requête des 2 questionnements de Mr Chevalier.

défini l'objectif n°1 : Protéger les paysages agricoles et naturels. L'ensemble des parcelles concerné par le projet de M. Chevalier sont classés en zone N au règlement graphique du PLU.

L'article N13 préconise des règles spécifiques en privilégiant « dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales seront privilégiées (Cf. Fiche CAUE en annexe du règlement). Cette zone n'est pas classée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Extrait du PLU arrêté



L'objectif 2 du PADD est de permettre le développement des activités économiques et touristiques. Le PADD précise de développer l'activité touristique : permettre le développement et la diversification des prestations touristiques (restauration, hébergement...), maintenir et entretenir le réseau de sentiers pédestres, équestres, VTT, ainsi que le patrimoine naturel et bâti qui le parsème, poursuivre la politique de respect des qualités

Sans objet

environnementales, paysagères et patrimoniales. La création de la zone N est compatible avec l'objectif 2 du PADD.

Avis favorable (classement en zone N des parcelles dans le PLU).

D'une part, le PADD dans son objectif 3 : protéger et valoriser les espace ouvert à l'urbanisation en dehors de ceux définis dans le Concernant la demande d'une nouvelle zone AU dans ce secteur formes urbaines rurales, n'a pas prévu de réaliser un nouvel

d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la la périphérie programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas D'autre part le classement des terrains en zone AU doivent épondre à l'article R151-20 du code de l'urbanisme. « Lorsque immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération es voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, d'aménagement d'assainissement existant à que des orientations échéant, le règlement. » e cas échéant,

Sur le secteur, les réseaux sont actuellement insuffisants.

urbain et touristique. Il est proposé au demandeur de se ainsi que du Grand Cahors pour vérifier la faisabilité du projet Le projet peut être accompagné dans sa partie développement rapprocher de l'Architecte des bâtiments de France, du CAUE avant de l'inscrire si besoin dans la prochaine révision du document d'urbanisme.

Les parcelles n°14, n°15, n°605 et n°604 sont classées en zone A du fait du potentiel agronomique du terrain et de la vocation agricole du secteur (cf. diagnostic agricole).

orientations du PADD tant sur le développement que sur les protections envisagées. L'objectif n° 1 du PADD est de protéger Le PADD a identifié les secteurs de développement des futures constructions et la demande est incompatible avec les paysages agricoles et naturels.

L'objectif n° 3 du PADD est de protéger et valoriser les formes

BATUT Michel

N°28 :

Je suis agriculteur et je veux que les 2 parcelles n°14 et 15 où se trouvent un bâtiment agricole (N°14) permette l'agrandissement en maison d'habitation sur la Obs nº28: Mr BATUT Michel, résidant à Sagnette aux Junies. ≥

je suis propriétaire des parcelles n°605 et 604 à Rayal, je demande qu'elles soient classées constructibles afin d'agrandir le bâtiment existant.

l'urbanisation les secteurs qui en font l'objet. En corollaire, cet article autorise logement supplémentaire». Ainsi, pour rappel l'art. R 123-7 du CU décline que ce changement de destination des bâtiments désignés au titre de l'art L. 151-11-2° du Permis de construire doit justifier correspond pour l'essentiel au caractère cependant dans les zones, les constructions et installations nécessaires à classement permet sur le fondement du PLU et de son règlement d'interdire % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.- de ne pas créer de limiter l'extension des bâtiments d'habitation existants (ce qui n'est pas le cas) à 50 agricole... - l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, sous et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou stockage de matériel que «seules sont admises les occupations et utilisations du soi pour les constructions l'exploitation agricole. De l'avis du CE, cette notion de nécessité que le demandeur de extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole et à condition de bâtiments d'habitation existants prévues à l'art L.151-12 du CU, des lors que ces Code de l'Urbanisme, ce qui n'est pas le cas. - des extensions et les annexes des réserve du respect de leur propre réglementation. - en outre, sont admis: le Pour rappel, dans sa partie écrite (4-1) le règlement de cette zone (cf.art A2), stipule en zone A (agricole) du document graphique.

Avis du CE: primo: Les parcelles n°14 et 15 (Sagnette) sont effectivement classees

indispensable de certaines installations du point de vue de son fonctionnement et des activités agricoles. Enfin à cet égard, le CE considère qu'effectivement la construction d'un logement pour l'exploitant peut se justifier des lors que la présence de l'exploitant à proximité des terres qu'il exploite s'avère nécessaire au fonctionnement de son exploitation, au regard du contexte local de la commune et compte tenu des activités agricoles concernées. Dans le cas d'espèce précité, considérant le bâtiment agricole existant de très faible importante, des difficultés à prendre en compte pour le raccordement technique aux réseaux, de l'absence de protection incendie immédiate de ce secteur, prenant en compte que cette demande modifie l'économie générale du PADD et n'ayant pas la certitude que l'agrandissement sollicité se révèle directement lié à l'activité agricole de Mr Batut, le CE ne se prononce pas favorablement sur cette demande, il appartiendra donc à la CAGC d'étudier au cas par cas cette requête.

Secundo: Les parcelles n°605 et 604 (Raynal) sont classées en secteur Agricóle, conformément au Règlement de zonage, en zone A, «seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. En lien avec la vocation de la zone, l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants sont aussi autorisées.» Les zones agricoles ne sont pas des secteurs voués aux extensions urbaines mais au maintien, au développement et à la diverfication de l'activité agricole. Ainsi, dans le cas d'espèce précité Mr Batut sollicite que les parcelles n°605 et 604 soient classées constructibles afin d'aggrandir le bâtiment existant. Conformément aux prescriptions explicitées en supra (CU), l'agrandissement du bâtiment existant est possible sous réserve qu'il soit en lien direct avec son exploitation agricole. En conséquence, prenant en compte les dispositions du Règlement de zonage du dossier PLU en adéquation au Code de l'Urbanisme, le CE émet un Avis défavorable au classement en zone constructible de ces 2 parcelles maisconfirme la possibilité d'extension en bâtiment agricole.

urbaines rurales, il préconise d'organiser le développement urbain et de composer les extensions de l'urbanisation en cohérence avec les limites naturelles (topographie, structure paysagère, coupures vertes, etc.), structurelles (réseau viaire etc.), les contraintes (PPRI) et l'activité agricole.

Le PADD permet le développement des hameaux de Conté, du Quetty et du secteur du Couvent à proximité du bourg et stoppant l'urbanisation et en favorisant l'entretien du bâti existant (extensions, annexes, changement de destination) sur le hameau de Pradié et de Raynal.

La collectivité confirme l'analyse du Commissaire enquêteur. Avis défavorable pour la mise en zone constructible des parcelles.

A titre d'information complémentaire, les parcelles sont classées en zone A au PLU. M. Batut étant agriculteur, il est invité à déposer un Certificat d'urbanisme auprès des services instructeurs du Grand Cahors sur ces parcelles 14,15 et 605 et 604 en fonction des besoins de son activité agricole pour vérifier la faisabilité des extensions des bâtiments existants.

### Thème n°4 : questions du commissaire enquêteur

 Concernant les questions du Commissaire enquêteur. Les réponses et la position du Grand cahors sont explicités au chapitre 4-9 cité en supra de ce Rapport. Ainsi après analyse, je considère que le Maître d'ouvrage a pris en compte l'ensemble des questionnements du public, des Personnes Publiques Associées Consultées ainsi que celles du Commissaire enquêteur.

Sans objet

#### **AVIS FAVORABLE**

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Les Junies, selon les modalités décrites dans les différents documents inclus dans le dossier d'enquête et soumis à l'enquête publique et assorti des 3 Recommandations suivantes: la demande d'abrogation de la Carte Communale et de l'élaboration du

Recommandation  $n^{\circ}1_{*}$ .
- Reconsidérer le secteur de l'Emplacement Réservé  $n^{\circ}1$  (cimetière du Bourg) en privilégiant la partie communale jouxtant le parc de la Mairie (sur 4 mètres).

#### Recommandation n°2.

document graphique afin d'améliorer le répérage de localisation des parcelles. Faire apparaître l'ensemble des principaux axes de communication sur le

#### Recommandation n°3

- Reconsidérer la localisation de l'OAP du Quetty (problématique d'accès voirie et sécurité incendie), par le renforcement de l'OAP du Conté.

### Fait à Laburgade le 24 Avril 2017

Commissaire enquêteur près le Tribunal Administratif de Jean-Marie Wilman

En réponse,

Concernant la recommandation n°1:

Le Conseil communautaire supprime l'ER n°1 et ajuste le dossier de PLU en fonction de cette décision.

Concernant la recommandation n°2:

<u>e</u> de communication sont ajoutés sur Les principaux axes document graphique.

Concernant la recommandation n°3:

Le Conseil communautaire ajuste le document de PLU en transformant la zone 1AU du Quetty en zone 2AU.

l'objet d'un renforcement sur les parcelles motivées par le 'organisation du hameau, les contraintes des Monuments Le renforcement de l'OAP du Conté, ne peut en l'état faire Commissaire sans changer l'économie générale du projet. Foutefois, l'étude d'un nouveau zonage pourra être envisager dans le cadre d'une future révision du document d'urbanisme en menant une réflexion d'ensemble sur la zone afin de préserver historiques, les paysages et la qualité architecturale du secteur de Conté.



