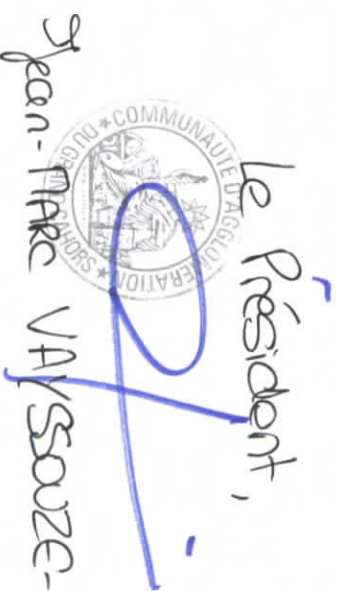


Conclusions	AVIS FAVORABLE à la demande de révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Médard, selon les modalités décrites dans les différents documents inclus dans le dossier d'enquête et soumis à l'enquête publique et assorti des Recommandations suivantes: Recommandation n°1. - Sur le plan graphique, corriger l'erreur de localisation de la bâtisse située au lieu dit: « Les Tanades », la bâtisse étant localisée sur la parcelle n°775 et non sur la parcelle n°785 (partie réglementaire n°4-5 : «bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'art.L. 123-1-5-II -6° du Code de l'Urbanisme ». Recommandation n°2. - Faire apparaître l'ensemble des principaux axes de communication sur le document graphique afin d'améliorer le repérage de localisation des parcelles. Fait à Laburgade le 07 novembre 2016 Jean-Marie Wilmart Commissaire enquêteur près le Tribunal Administratif de Toulouse.		Sur la recommandation n°1 : L'erreur de localisation de la bâtisse sera corrigée. La bâtisse de la parcelle 775 n'est pas un changement de destination. Après analyse terrain, la bâtisse de la parcelle 785 est une ancienne maison d'habitation, elle ne nécessite pas de changement de destination. L'écloie de la bâtisse du 775 sera donc supprimée et il n'y a pas lieu d'en mettre une sur la 785. Sur la recommandation n°2 : L'ensemble des principaux axes de communication seront ajoutés sur le document graphique afin d'améliorer le repérage de localisation des parcelles. Ajustement sur le document graphique et l'annexe 4.5 Ajout des informations sur le document graphique	
-------------	--	--	---	--



Le Président,

Jean-Marc VAYSSOZE-FAURE

Courriel anonyme de Mr « X » au CE, le 19/09/2016 à 16H20 sur les modalités de la concertation du PLU. « Je note en effet que l'avis du public mentionne le dossier d'enquête publique comprend une étude environnementale et la décision de dispense d'évaluation environnementale prise par l'AE en date du 18/02/2015. - les informations relatives à l'enquête publique peuvent être consultées sur le site internet de la CAGC (www.cahors.fr) et que toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête, auprès de la CAGC dès la parution de l'arrêté d'ouverture d'enquête. - Qu'à l'issue de l'enquête, le rapport et conclusions du CE seront consultables pendant un an au siège du Grand Cahors et à la mairie de Saint-Médard. Le site du Grand Cahors met sur son site uniquement une note de présentation: « Je pense qu'il est indispensable pour une bonne information du public que l'ensemble du dossier soit mis sur son site gratuitement de manière: - à assurer une bonne information sans discrimination financière. - à permettre aux personnes qui ne sont pas sur place au moment de l'enquête publique (résidence secondaire, maladie, déplacements...), de pouvoir prendre connaissance de l'ensemble du dossier et de faire ensuite leurs observations (courrier, mail...) ».	Avis du CE: à cette observation, le Grand Cahors répond : « que tout au long de la phase d'étude, le public est associé. Les modalités de cette concertation sont définies dans la délibération de prescription du PLU. L'ensemble des modalités mise en œuvre de 2011 à 2015 ont été respecté et traduite dans le bilan de la concertation. Après arrêt du PLU, la population est associée à la démarche dans le cadre d'une enquête publique. Les modalités ont été dictées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et elles ont été respectées conformément au code de l'urbanisme. » Me concernant, en premier lieu, je confirme que la publicité légale (parution dans les 2 journaux régionaux 1ère et 2ème parution, affichage Avis d'enquête mairne + dans 3 lieux supplémentaires de la commune, panneau Grand Cahors) ont été effectués et réalisés conformément à la procédure. Sur ce point, le concerné: lors de la Réunion préliminaire à l'enquête (03 août 2016) avec Madame CARPIO Responsable de planification, j'ai proposé la mise en ligne sur le site internet du Grand Cahors: du dossier complet d'enquête publique pour que le public puisse le consulter directement sans se déplacer obligatoirement en mairie, optimisant ainsi l'information pour tous publics résidents ou non dans la commune (propriétaires éventuels habitants hors de la commune...); d'une boîte mail, servant de registre durant l'enquête publique afin de recueillir les observations éventuelles du public... Cette proposition n'a pu être acceptée, en raison d'une part, de la saturation du service communication du Grand Cahors en pleine restructuration en cours; et d'autre part, de la surcharge importante de travail que constitue la mise sur site des différents Rapports et Conclusions des enquêtes réalisées et des dossiers de PLU présentés à leur mise en ligne conformément à un plan de charge particulièrement important du site internet du Grand Cahors. Néanmoins, l'Avis d'enquête ainsi qu'une note de présentation (04 pages), du projet ont été diffusés sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors (www.grandcahors.fr). Enfin, sur demande du Commissaire enquêteur au Maire, l'Avis d'enquête a également été mis en ligne sur le site Internet de la commune de Saint-Médard. En corollaire, conformément à la prescription de l'art.5 de l'Arrêté du Président de la CAGC, plusieurs possibilités ont été proposées au public pour s'exprimer.	La collectivité confirme l'analyse du CE. L'ensemble des mesures prises par l'arrêté ont été respecté.
THEME N°4. - Concernant les questions du Commissaire enquêteur. En complément des questions exprimées par le public et nonobstant les réponses apportées par la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors sur celles-ci au public, le CE a exprimé plusieurs questionnements: → « Comment sera réalisée l'urbanisation des parcelles répertoriées dans les deux OAP du Bourg et du Causse de Cahors ? - par les propriétaires des terrains ? - Par des opérations d'aménagement d'ensemble gérées par la commune ? - Par un promoteur ? La viabilisation (réseaux, voirie, aménagements) des terrains concernés représentent un coût supporté par les acquérants: cela sous entend un prix plus élevé au m2? » En synthèse de ce PV (réf. art. R.123-18 du Code de l'environnement), le CE a rappelé à la CAGC, qu'en tant que responsable du projet, il disposait de 15 jours dès réception du PV donnant synthèse des contributions recueillies pendant l'enquête, pour produire en retour ses observations éventuelles sous forme de « Mémoire Réponses de la CAGC ».	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 et du Commissaire enquêteur. 4-9 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage CAGC. Le 21 octobre 2016, le CE a reçu le mémoire en réponse aux observations du public de la CAGC, transmis par voie postale en Recommandé/Accusé réception et signé par Madame DESSERTAINE, Vice Présidente en charge de la Planification.	L'urbanisation des parcelles répertoriées dans les deux Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) peut être réalisée par les propriétaires de terrains, dans le cadre des opérations d'ensemble gérées par la commune ou par un promoteur. Chaque projet de construction nécessite des réseaux, voiries et aménagement en fonction de l'implantation des constructions et sont donc à prendre en considération dans les coûts des projets, que ce soit dans une OAP ou non. Concernant l'abattage éventuel des arbres sur les parcelles destinées à l'urbanisation, les PLU peuvent, conformément à l'article L.151-19 intégrer des protections d'éléments paysagers ou patrimoniaux. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Ces réponses de la collectivité ont été apportées par courrier de la CAGC en date du 21 octobre au PV du Commissaire enquêteur.

Observation n°4: Courrier de Mr BARBIE et Mme PEDE résident au «Mas de Bro» Saint Médard qui précisent: « dans le cadre du nouveau PLU, nous souhaitons vous informer de notre projet d'installation agricole, au Mas de Bro, sur la ferme de Mme HATRAIT-BAUDEL Nicole. En effet, nous avons signé un compromis de vente et loué les terres et la maison en attendant de pouvoir signer le contrat de vente, en septembre...La liste des terres que nous souhaitons exploiter est jointe au courrier. Nous avons conscience de n'avoir pas pu nous signaler pour le diagnostic agricole, nous voudrions participer à l'enquête publique qui doit avoir lieu sous peu et nous entretenir avec Mr le Commissaire enquêteur». - Par courrier du 24/09/2016, le Commissaire enquêteur a contacté Mr BARBIE afin de l'informer de l'enquête en cours et ses possibilités de le rencontrer en mairie de Saint Médard. - Par courrier du 24/09/2016, Mr BARBIE a transmis sa réponse au Commissaire enquêteur comme suit: « nous sommes entrain d'acheter la ferme au Mas de Bro et nous avons peur que certaines parcelles ne puissent pas être cultivables. Mais apparemment, ce n'est pas le cas! Nonobstant certaines qui sont en «zone naturelle»: ce qui limite les constructions agricoles en dur: mais nous ne souhaitons pas en faire». Suite au contact effectué par le CE, Mr Barbé confirme qu'il est installé à la ferme du Mas de Bro et qu'il envisage avec sa compagne de reprendre l'activité agricole de Mme Hatrait Baudel.	Avis du CE: on ne peut que se féliciter de cette installation de jeunes motivés par l'agriculture sur les structures actuelles, ce projet en cours d'émersion mérite d'être accompagné par la collectivité. En effet, selon les données du recensement agricoles de 2010, Saint Médard ne comptait plus que 4 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune alors qu'il y en avait 12 en 1988. Concernant les parcelles concernées en zonage A et en dehors du secteur Ad, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les locaux destinés à la vente et/ou à la transformation issus de l'exploitation. Les zones agricoles ne sont pas des secteurs voués aux extensions urbaines, mais au maintien, au développement et à la diversification de l'activité agricole. Plusieurs parcelles de la ferme concernée sont classées en zone N, limitant ainsi les constructions agricoles: sur ce point, Mr Barbé précise qu'aucun changement n'est prévu pour son installation, en conséquence le CE ne peut qu'approuver l'installation de ces jeunes agriculteurs dans une commune qui a perdu de nombreuses exploitations.	Les parcelles sont classées en zones N et A. Le PADD a priorisé dans son objectif n°3 de : Maintenir et développer l'activité agricole - Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans sa dimension d'activité économique en respectant les périmètres de réciprocité, en protégeant les terres à forte valeur agricole, en concentrant les nouvelles habitations autour des zones agglomérées. - Réajuster les conditions favorables à la diversification des activités agricoles, notamment au travers de l'apiculture, du pastoralisme ou encore de la viticulture. - Faciliter le commerce des produits locaux (et la réalisation de commerces) au cœur des propriétés agricoles	Sans objet
Observation n°7-2°: Mr CAMBON, résident à Saint Médard. « Je souhaite que le bâtiment situé parcelle n°516 dont je suis propriétaire soit classé: « Patrimoine à préserver »	Avis du CE: lors de la visite de Mr Cambon, j'ai pu analyser avec lui la position exacte du bâtiment situé sur la parcelle 516 dont il est propriétaire. La localisation est d'ailleurs signalée en légende par une étoile jaune (cf. PV annexe 6). Pour rappel, en cohérence avec les objectifs de son PADD, la commune de Saint Médard a identifié les éléments patrimoniaux qu'elle souhaite protéger du fait qu'ils contribuent à l'identité de la commune. Ainsi, il s'agit en particulier d'éléments bâtis regroupant des garottes, pigeonniers, puits etc...disséminés sur l'ensemble du territoire et qui participent tous à son identité. Et en corollaire, tous les projets de travaux et/ou de démolition sur ces éléments identifiés seront soumis à autorisation (déclaration préalable ou permis de construire). Dans le cas présenté, je ne suis pas opposé à la requête de Mr Cambon sous réserve d'apprécier dans l'état par la collectivité, le classement de ce bâtiment et d'en apprécier ou non son identification patrimoniale.	Le bâtiment situé sur la parcelle n°516 avait été répertorié dans le patrimoine bâti de la commune. L'élément de légende a été oublié sera donc ajouté sur le document graphique et en annexe 4.4. La collectivité confirme l'analyse du CE et répond à la demande en ajoutant la préservation du bâtiment au titre de l'article L.123-1-5-III.2.	Ajustement sur le document graphique et l'annexe 4.4
THEME N°3. - Observation concernant l'information du public. ■ concerne l'observation n°5.	Avis global du CE sur les observations du public sur le thème 3. Conséquemment à cette demande d'optimisation de l'information au public, pour le Commissaire enquêteur, il apparaît donc que les différents médias utilisés, la publicité réglementaire faite à l'enquête a été suffisante et répétée. Ainsi, j'estime que le public a été correctement informé de la mise à l'enquête publique de ce projet de révision du POS et sa transformation en PLU de la commune de Saint Médard. Enfin, je considère que le fait de ne pas avoir mis en ligne tout le dossier complet de ce projet de PLU sur le site Internet du Grand Cahors, n'a nullement perturbé le déroulement de l'enquête publique et qu'aucun habitant de la commune ou des environs n'en a fait le reproche. J'ajoute que l'information a parfaitement été relayée par le Maire et la secrétaire de mairie de Saint Médard auprès de ses administrés et pour preuve sur les 08 observations émises par le public : trois ont été exprimé par des propriétaires de terrains résidant hors de la commune (Pradine, Région Parisienne et Lot et Garonne).	 	

Observation n°8 : Mme SANCHEZ Observation n°8: Mme SANCHEZ résidant au Bourg à Saint Médard. (dépôt d'un courrier: n°4). « par cette lettre, je solliciterai votre attention sur le fait que nous possédons un terrain situé sur la commune de Saint Médard: parcelle B53 à la Métairie Haute.Celui-ci est bordé d'un chemin communal goudronné, il y a une maison d'habitation à 500 mètres.II a une superficie de 1 hectare 450. Nous souhaiterions qu'il soit constructible afin que nos enfants puissent s'y faire construire».	Avis du CE: La parcelle B53 se situe en zone «NP» du POS, comme précisé en supra, le classement de cette zone obéit à des règles de protection en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent. Après étude de la zone, s'il apparaît 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 sur deux Orientations d'Aménagement Prioritaires 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 ALLUR et du Grenelle 2 de l'environnement, ne permettent pas de déroger aux prescriptions du règlement de zonage. Dans un souci d'impartialité au regard des différentes demandes citées en supra, j'émetts un avis défavorable à cette requête.	Classer ces parcelles en zone constructible est incompatible avec l'objectif n°1 du PADD qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation à la Métairie Haute. La collectivité confirme l'analyse du CE.	Sans objet
THEME N°2. - Demandes de préservation d'espaces naturels ou agricoles. ■ concernent les observations n°3B, 4 et 7-2.	Avis global du CE sur les observations du public sur le thème 2. Conformément aux orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'état initial de l'environnement et le diagnostic agricole ont mis en évidence l'importance de préserver les espaces naturels et agricoles sur le territoire de Saint Médard (cf. RP p133). Ainsi, force est de constater que la commune souhaite répondre à cet objectif général en préservant la qualité environnementale, en poursuivant la politique de préservation des éléments d'écriture du paysage naturel et agricole. En respectant et valorisant les richesses des milieux et des environnements fragiles. En conséquence, le PADD de Saint Médard apporte ainsi une réponse à la fois aux attendus réglementaires fixés par la Loi Grenelle, en matière de définition des trames vertes et bleues, de préservation de l'environnement et des éléments d'écriture du paysage naturel et agricole, de valorisation des richesses des milieux et des environnements fragiles. Le CE prend donc acte que les objectifs visent également à répondre aux enjeux de territoire révélés par l'Etat initial de l'environnement et le diagnostic agricole. Ainsi, force est de constater la volonté de la commune de préserver son cadre de vie de qualité, pour le CE, ce projet de réalisation du PLU se trouve donc tout à fait justifié dans le cadre de cette enquête publique.	L'organisation environnementale des parcelles a été prise en considération. L'OAP a pris en compte la présence des arbres à préserver en localisant des espaces de boisement et la buisnière à préserver. Afin d'accroître l'intérêt patrimonial donné à cet OAP et aux boisements à préserver, il sera précisé dans la légende que les espaces réservés à l'implantation des bâtiments se fera en fonction des arbres à préserver. Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité et non de conformité, c'est-à-dire que les demandes d'autorisation devront en respecter l'esprit général. Ainsi, l'implantation réelle des bâtiments pourra être légèrement décalée par rapport à l'OAP afin de préserver les boisements existants. La collectivité confirme l'analyse du CE et répond à la demande en ajustant l'implantation du bâti pour préserver les boisements et en ajoutant à la légende un item sur l'implantation (en fonction des arbres à préserver)	Ajustement de l'OAP au Causse de Cahors
Observation n°3B: Mr Robert LAFON, résidant au «Causse de Cahors » à Saint Médard (courrier):« La prévision de 2 parcelles « constructibles », sur mon terrain B148 obligerait de couper de nombreux arbres, certainement centenaires et qui ont eu beaucoup de mal à pousser, ce qui me semble un sacrilège!» « JE NE CEDERAI DONC JAMAIS CES 2 PARCELLES!» Par contre, je suis totalement ouvert à la vente de mes terrains: B 146, B 147, B 148, B 149, B 150 et B 171 (environ 2 ha).	Avis du CE: soucieux de la préservation de l'environnement et en particulier de l'aménagement des parcelles retenues dans les deux OAP permettant l'urbanisation économe de la commune de Saint Médard, Mr Lafon concerné par la parcelle B148 manifeste son désaccord pour la coupe d'arbres supposés centenaires... Je considère effectivement qu'il y a lieu de prendre en compte l'organisation environnementale des parcelles concernées: sur ce point la réponse formulée par le Grand Cahors confirme cette position précisant que: « concernant l'abattage éventuel des arbres sur les parcelles destinées à l'urbanisation, les PLU peuvent, conformément à l'art.L151-19: intégrer des protections d'éléments paysagers ou patrimoniaux. Et que, lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'art.L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres». Ayant analysé et revu l'implantation de la parcelle concernée et en particulier la reconnaissance des arbres qui la composent, il apparaît que certains d'entre eux semblent se révéler partiellement dégradés... Néanmoins, afin d'optimiser autant que faire se peut la préservation des espaces boisés de ces parcelles, je préconise que le Grand Cahors, prenne toutes les dispositions pour les protéger. Enfin, il paraît évident que l'organisation spatiale et le découpage des lots des parcelles concernées devront faire l'objet de la plus grande attention du porteur de projet en concertation avec les propriétaires en préservant la qualité environnementale du site.	L'organisation environnementale des parcelles a été prise en considération. L'OAP a pris en compte la présence des arbres à préserver en localisant des espaces de boisement et la buisnière à préserver. Afin d'accroître l'intérêt patrimonial donné à cet OAP et aux boisements à préserver, il sera précisé dans la légende que les espaces réservés à l'implantation des bâtiments se fera en fonction des arbres à préserver. Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité et non de conformité, c'est-à-dire que les demandes d'autorisation devront en respecter l'esprit général. Ainsi, l'implantation réelle des bâtiments pourra être légèrement décalée par rapport à l'OAP afin de préserver les boisements existants. La collectivité confirme l'analyse du CE et répond à la demande en ajustant l'implantation du bâti pour préserver les boisements et en ajoutant à la légende un item sur l'implantation (en fonction des arbres à préserver)	Ajustement de l'OAP au Causse de Cahors

	Concernant le positionnement de la parcelle B160 (NB du POS), au Causse de Cahors Est qui est située proche d'une zone AU (à urbaniser) du PLU arrêté, il va lieu de se rapporter aux orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme du PADD. Ainsi, pour rappel, la commune de Saint Médard s'est fixée comme objectif de maintenir le rythme de production de logements dès 10 dernières années par an en moyenne soit environ une quinzaine de nouveaux logements qui sont attendus sur une superficie de 2 hectares environ. Ces dispositions obéissent à l'application des Lois ALLUR et Grenelle 2 de l'environnement et se doivent d'être respectées afin de maîtriser la consommation d'espace par l'urbanisation sur son territoire en réduisant les superficies constructibles par logement. Je constate que la Zone 1AU du Causse de Cahors (0,92 ha) prescrite par l'OAP retenue prévoit l'aménagement au minimum de 6 lots sur l'ensemble de cette zone. Et que la Zone 1AU du Bourg (1, 02 ha) prescrite par l'OAP retenue prévoit l'aménagement au minimum de 8 lots sur l'ensemble de cette zone. En conséquence, il apparaît que le total prescrit par l'objectif des 2 OAP du PLU arrêté se révèle atteint: 14 logements pour une superficie d'environ 2 hectares, ainsi le classement de la parcelle C160 en terrain constructible ne me semble pas justifié au regard des orientations d'utilisation économique de l'espace (cf. PADD de la commune et SCOT de Cahors et Sud du Lot): j'exprime donc un avis défavorable à la demande de classement de cette parcelle en terrain constructible.	<i>constructions ont déjà été édifiées ». Pour la zone NC : « Ces zones constituent des espaces naturels à protéger au titre de l'agriculture »</i> Les zones ND et NB avaient donc un caractère NATUREL, les possibilités de construction restaient soumises à réserve ou conditions. Dans le PLU arrêté, le caractère naturel de la zone n'a pas changé. La parcelle B160 au Causse de Cahors est située hors de la zone AU du PLU arrêté. Cette zone AU est située sur la partie Sud du Causse de Cahors et préconise un développement défini par des orientations d'aménagement. Elle répond aux attentes du PADD de maîtrise de l'organisation du développement et la protection et la valorisation des formes urbaines rurales inscrite dans l'objectif n°1. L'inscription de la parcelle en zone U est incompatible à l'objectif n°1 du PADD. La collectivité confirme l'analyse du CE.	
Observation n°6 : Mme. LAURENT Observation n°6: Mme LAURENT, résidant à Pradines. Elle déclare: «Je suis propriétaire d'une parcelle située «aux Fosses» (8000 m2 environ) et d'autres parcelles à « Barrière». Je souhaiterais savoir s'il est possible de les classer en terrain à bâtir. Les numéros précis de ces parcelles seront communiqués à la secrétaire de mairie : mercredi prochain ».	Avis du CE: Je précise que Mme Laurent n'a pas transmis les numéros précis de ses parcelles comme elle s'y était engagée. Néanmoins, grâce à la collaboration efficace de Mr le Maire et de la secrétaire de mairie de Saint Médard, l'identification des parcelles concernées ont été transmises au CE s'agissant des parcelles: «A308 et 630». Après études, il apparaît que ces parcelles se situent en zone Naturelle (ND) du POS, dont les possibilités de constructions sont soumises à condition et réserves particulières. Ainsi, après avoir identifié la localisation de ces parcelles trop excentrées et d'un niveau d'équipements insuffisants, considérant leur classement en zone ND du POS, j'émet un avis défavorable à ce classement en terrain constructible.	Dans le PLU arrêté 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 bourg et le Causse de Cahors. Classer ces parcelles en zone constructible est incompatible avec l'objectif n°1 du PADD qui préconise de stopper le développement sur les Fosses. La collectivité confirme l'analyse du CE.	Sans objet
Observation n°7 : M. CAMBON Observation n°7: Mr CAMBON, résidant à Saint Médard. Il déclare: 1°) « Je suis propriétaire de la parcelle n°530 à « Fort-Vincent », dans le cadre du PLU: « me serait-il possible de construire un garage pour une voiture?»	Avis du CE: après étude, il apparaît que la parcelle 530, propriété de Mr Cambon est classée en zone «ND» au POS/PLU arrêté. Ainsi, pour rappel, conformément au règlement du zonage, les zones «ND» du POS sont des zones qui constituent des espaces naturels qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent. En conséquence, conformément aux orientations du PADD retenues pour la commune et du règlement de zonage, après avoir identifié et reconnu sur place la parcelle concernée, je considère que la construction de ce garage ne permettrait pas une intégration de qualité dans le paysage naturel de la zone concernée, en conséquence, j'émet un avis défavorable à cette requête. Par ailleurs, il semble que Mr Cambon ait toute attitude pour construire ce garage sur les terrains dont il est propriétaire qui jouxtent son habitation.	Les parcelles A130 et A516 sont en zone N du PLU arrêté. Dans le règlement, les constructions d'annexes sont autorisées qu'à proximité immédiate du bâtiment d'habitation. La parcelle n°530 est un espace naturel, elle est traversée par un réservoir de biodiversité et par une ZNIEFF. Le classement constructible de la parcelle 530 à Font Vincent est incompatible avec l'objectif n°2 du PADD qui prévoit la protection des paysages agricoles et naturels de la commune. La collectivité confirme l'analyse du CE.	Sans objet

	Ainsi, le CE confirme que les parcelles classées en zone N du POS de Saint-Médard, ont un zonage à caractère «NATUREL», dont les possibilités de constructions sont soumises à conditions et réserves particulières comme suit: • Zones NC du POS: «ces zones constituent des espaces naturels à protéger au titre de l'Agriculture». • Zones ND du POS: «ces zones constituent des espaces naturels qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent». • Zones NB du POS: «sont des zones naturelles desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées». En conséquence, le cadre réglementaire des PLU conserve le cadre naturel des zones N.	
Observation n°1 : M. Jacques POUCHIN Observation n°1: Mr Jacques POUCHIN, résident au 9, Chemin du Chancelier Ségurier à 78620 – L'Etang La Ville. Il déclare : « propriétaire d'un terrain sur la commune de Saint Médard (parcelles D331, D333, D335, D336, D339 et D341), qui totalise environ 21000 m2. Celles-ci sont au ¾ arborées. Je souhaiterais que vous modifiez sur le registre du PLU, que ce terrain qui est en partie constructible sur le POS actuel, le soit également sur le nouveau PLU.	Avis du CE: selon le POS en vigueur, il apparaît que le règlement applicable pour les parcelles citées sont classées en Zones N (naturelles) (D331/ND et D333 à D341/NB). Pour rappel: les zones «ND» du POS correspondent à «des zones constituant des espaces naturels qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent». Les zones «NB» du POS correspondent à «des zones naturelles desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées». Ainsi, ces zones naturelles reconnues n'étaient pas en zone constructible dans le POS. De surcroît, il y a lieu de prendre en compte que ces parcelles sont concernées dans la zone rouge de l'étude du Schéma Directeur d'Assainissement des écarts du Bourg. Assainissement individuel impossible > 20% + secteurs à contraintes pédologiques importantes. Site présentant des contraintes importantes pour l'épuration et la dispersion. Considérant la situation des parcelles concernées et les objectifs du PADD de la commune, j'émet un avis défavorable à leur classement en zone constructible.	Sans objet Au POS, les parcelles D331, D336 étaient classées en zone ND et les parcelles D333, D335, D339, D341 en zone NB. « Ces zones constituent des espaces naturels qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent » Selon le règlement du POS, le caractère de la zone NB est le suivant : « Il s'agit de zones naturelles desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées ». Ces zones ND et NB avaient donc un caractère NATUREL, les possibilités de construction restaient soumises à réserve ou conditions. Dans le PLU arrêté, le caractère naturel de la zone n'a pas changé au travers du projet du PADD qui a priorisé le développement urbain de la commune sur les secteurs du bourg et le Causse de Cahors. De plus, les parcelles sont situées en zone rouge du schéma directeur d'assainissement dans laquelle les assainissements individuels sont impossibles sur ces parcelles. Classer ces parcelles en zone constructible est incompatible avec l'objectif n°1 du PADD qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation sur le Causse. La collectivité confirme l'analyse du CE.
Observation n°3 : M. Robert LAFON Observation n°3A: Mr Robert LAFON, résident au «Causse de Cahors » à Saint Médard (courrier): Modification du projet de PLU de Saint Médard. A) « Par acte notarié du 22/07/2009, j'ai échangé avec mon voisin, Claude PEGOURIE, à valeur égale et à sa demande, mes terrains: section C78 « Les Vaysses » (terre) : 40a 10 ca. Section C79 « Les Vaysses » (landes): 06a 20 ca. Section C89 « Les Vaysses » (taillis): 12a 10 ca. Soit un total de: 58a 40ca.: Classés « non constructibles ». Contre le sien: section B160 « Causse de Cahors Est » (landes): 10a, 45 ca Classés « constructibles ». « Le décéder aujourd'hui en « non constructible » me causerait un grave préjudice, c'est pourquoi je demande son maintien en « constructible».	Avis du CE: selon le POS en vigueur, il apparaît que le règlement applicable pour les parcelles citées sont classées en Zones N (naturelles). - C78/zone NB, C79/zone NB, C89/zone NC. La commune s'est fixée comme objectifs dans son 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 économique des sols, il apparaît que l'urbanisation est concentré dans deux sites stratégiques: prolongement Nord Ouest du centre ancien et sur le Causse de Cahors, de manière à limiter l'étalement urbain. Aussi, je confirme un avis défavorable pour classer ces parcelles en terrain constructible.	Sans objet Les parcelles B160 et B148 étaient en zone NB du POS. Concernant les échanges avec le voisin, la CAGC n'a pas à se prononcer sur ces échanges. Les parcelles C78 et C79 étaient en zone NB du POS et la parcelle C89 en zone NC. Selon le règlement, le caractère de la zone ND est le suivant : « Ces zones constituent des espaces naturels qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent ». Et pour la zone NB : « Il s'agit de zone naturelles desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des

Prise en compte des observations formulées pendant l'enquête publique relative au projet de PLU de SAINT-MEDARD arrêté le 17 novembre 2015

Conformément aux articles 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 PLU de SAINT-MEDARD arrêté le 17 novembre 2015 a été soumis à enquête publique. Cette enquête s'est déroulée à la mairie de Saint Médard du 13 septembre au 14 octobre 2016 inclus.

8 observations ont été consignées dans le registre d'enquête dont 3 par courrier adressé au Commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête.

Le présent rapport présente toutes ces demandes et/ou observations, avec, pour chacune, l'avis émis par le commissaire enquêteur dans son rapport d'enquête, la réponse de la collectivité et les pièces du PLU qui sont ajustées en conséquence, après enquête publique.

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

Requête	Avis du commissaire enquêteur	Réponse du Grand Cahors	Pièce du PLU ajustée après enquête publique
THEME N° 1 - Demandes pour rendre ou maintenir des parcelles constructibles. ■ concernant les observations n°1, 2A, 6, 7, 11 et 8) et ou proche d'une zone «AU» (à urbaniser) du PLU arrêté (observation n°3A, parcelle 160 au Cause de Cahors Est).	Avis global du CE sur les observations du public sur le thème 1. Comme précisé par la CAGC, «les demandes de classement en zone constructible de terrains non constructibles dans le projet de PLU arrêté seront étudiées au cas par cas en tenant compte en particulier des critères suivants: -compatibilité de l'urbanisation de ces terrains avec les objectifs fixés dans le PADD de Saint Médard, adaptation de la topographie et l'exposition des terrains à l'implantation de nouvelles constructions, capacité des réseaux de la voirie à desservir de nouvelles constructions». Pour rappel (cf 1-1 RP), le PADD de la commune de Saint Médard, conscient de la nécessité de favoriser un développement urbain maîtrisé tout en préservant la qualité architecturale, environnementale et paysagère, s'est fixé comme objectif de réfléchir sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable. Souhaitant redéfinir l'affectation des sols et ainsi organiser l'espace communal pour permettre un développement en cohérence avec les besoins réels de la commune. Le CE rappelle également les orientations en matière d'aménagement d'urbanisme et d'équipements et en particulier de développement urbain dont la commune s'est fixée comme objectif de maintenir le rythme de production de logements des 10 dernières années: soit 1,3 logements par an en moyenne et en corollaire, la maîtrise de consommation d'espace par l'urbanisation de son territoire. Les deux OAP retenus viseront donc à permettre à la commune de diversifier son offre de logements tout en répondant aux objectifs de diversification qu'elle s'est fixés. Les objectifs chiffrés dans le projet communal devaient ainsi permettre de maintenir sa population, il est donc nécessaire d'accueillir de nouveaux arrivants pour composer le faible solde naturel. En conséquence, le zonage du PLU est l'une des expressions du PADD de la commune, la définition des zones dans le PLU a donc été réalisée de manière à traduire les orientations et objectifs du PADD tout en s'attachant à prendre en compte plusieurs éléments dont l'héritage du Plan d'Occupation des Sols en vigueur.	Le projet de PADD du PLU a priorisé le développement de la commune et organisé le développement urbain pour maintenir un rythme de production de logement et envisager raisonnablement la constructibilité d'une superficie de 2ha en incluant les changements d'affectation. De même, le PADD préconise la lutte contre le mitage du territoire, le développement du bourg et le Cause de Cahors et la maîtrise du développement par l'entretien du bâti existant. Il préconise également de stopper l'urbanisation sur les hameaux patrimoniaux de la Métaire Haute, Mas de Bros, les Fosses, Cap Nègre et Rostassac. Les orientations d'aménagement programmées sont préconisées pour permettre d'assurer le développement maîtrisé de ces zones. Les demandes ont été étudiées au cas par cas dans le cadre du projet exprimé dans le PADD du PLU. La collectivité confirme la position du Commissaire Enquêteur dans son analyse.	

