

Séance du 4 février 2016 à 19 heures

Commune de Cahors – Salle des Congrès – Espace Bessières

Aujourd'hui, quatre février deux mille seize, le Conseil communautaire du Grand Cahors, s'est réuni dans la Commune de Cahors – Salle des Congrès – Espace Bessières

Etaient présents :

55 titulaires dont 10 possédant une procuration
10 suppléants dont 0 possédant une procuration

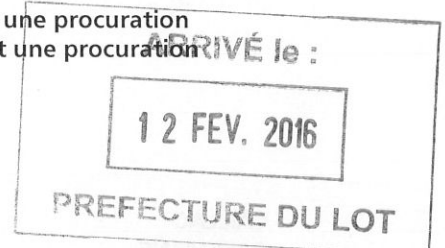
• TITULAIRES :

ARCAMBAL
BOISSIERES
BOUZIES
CABRERETS
CAHORS

CAILLAC
CALAMANE
CATUS
CIEURAC
CRAYSSAC
DOUELLE
ESPERE
FONTANES
FRANCOULES
GIGOZAC
LABASTIDE MARNHAC
LAMAGDELAINE
LAROQUE DES ARCS
LE MONTAT
LES JUNIES
MECHMONT
MONTGESTY
NUZEJOULS
PRADINES

ST CIRQ LAPOPIE
ST DENIS CATUS
ST GERY
ST MEDARD
TOUR DE FAURE
TRESPoux-RASSIELS
VALROUFIE

Mme TEULIERES Marcelle
M. PARNAUDEAU Willy,
M. RAFFY Gilles,
M. SEGOND Dominique,
M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc, M. MUNTE Serge, Mme LASFARGUES Geneviève, M. SIMON Michel, Mme BOUIX Catherine, M. SAN JUAN Alain, Mme BOYER Noëlle, M. TESTA Francesco, Mme HAUDRY Sabine, M. COLIN Henri, M. DELPECH Bernard, Mme LOOCK Martine, Mme BONNET Catherine, Mme RIVIERE Brigitte, Mme EYMES Isabelle, M. TILLOU José,
M. DUJOL Jean-Paul,
M. TAILLARDAS Claude, M. VAZ Victor,
M. PEYRUS Guy,
M. JOUCLAS Guy, M. FOURNIER Christian,
Mme LANES Bénédicte, M. TREIL Jean,
M. PETIT Jean, Mme BOURDARIE Paulette,
Mme VALETTE Roselyne,
M. GUILLEMOT Jean-Luc,
M. MOLINIE Romuald,
M. JARRY Daniel,
Mme ARNAUDET Véronique, M. CORMANE Jean-Pierre,
M. NOUAILLES Serge,
M. MOUGEOT Jean-Paul, Mme VANBESIEN Joëlle,
Mme SIMON-PICQUET Agnès,
M. PRADDAUDE Jean-Paul,
M. GALTHIE Jean-Noël,
Mme DESSERTAINE Brigitte,
M. MARRE Denis, Mme ROUAT Géraldine, M. STEVENARD Daniel, Mme LAPORTE-CAVELLE Véronique, M. LIAUZUN Christian,
M. MIQUEL Gérard,
M. FIGEAC Philippe,
M. BORIES Olivier,
M. FERNANDEZ Pierre,
M. PECHBERTY Jean-Jacques,
M. LAVAU Pascal,
M. ANNES Jean-Pierre,



• SUPPLEANTS :

BOISSIERES
CIEURAC
COURS
FONTANES
LAROQUE DES ARCS
MAXOU
MONTGESTY
ST PIERRE LAFUEILLE

Mme GARRIGOU Isabelle,
M. GARD Michel,
M. MOLESIN Jean-Pierre,
M. PLANAVERGNE Jean-François,
M. BONNEMERE Jean-Claude,
M. VIVIER Jean-Luc,
M. LEFEBVRE Jean-Yves,
M. BONNET Frédéric,

TOUR DE FAURE
VERS

M. EYROLLE Jean-Louis,
M. GILES Jérôme,

Etaient excusés ou absents :

ARCAMBAL
BOUZIES
CABRERETS
CAHORS

CAILLAC
CALAMANE
COURS
FRANCOULES
GIGOZAC
LABASTIDE DU VERT
LABASTIDE MARNHAC
LES JUNIES
LHERM

MAXOU
MECHMONT
MERCUES

NUZEJOULS
PONTCIRQ
ST CIRQ LAPOPIE
ST DENIS CATUS
ST GERY
ST MEDARD
ST PIERRE LAFEUILLE
TRESPoux-RASSIELS
VALROUFIE
VERS

22 titulaires - 16 suppléants

M. LABRO Didier (procuration à Mme TEULIERES),
Mme MARMIESSE Yvette,
M. PAULIN Peter,
Mme LAGARDE Geneviève, M. BOUILLAGUET Vincent
(procuration à M. MUNTE), Mme FAUBERT Françoise
(procuration de M. SIMON), M. SINDOU Géraud (procuration
à M. VAYSSOUZE-FAURE), Mme LENEVEU Hélène (procuration
à Mme BONNET), Mme DUPLESSIS-KERGOMARD Elise, M.
COUPY Daniel (procuration à M. COLIN), M. MAFFRE Jean-Luc
(procuration à Mme RIVIERE), M. DEBUISSON Guy, Mme LE
QUENTREC Yannick,
M. BRIS René,
M. FAURE Jean-Pierre,
Mme FOURNIER-BREUILLE Martine,
M. COMBET Gil,
M. OUVRARD François,
M. CANCEIL Philippe, Mme SOLIVERES Hélène,
Mme CALMON-LAGARRIGUE Marie,
M. BARDINA Fabien,
M. REIX Jean-Albert (procuration à Mme SIMON-PICQUET),
Mme SALANIE Jacqueline,
M. SABOT Aimé,
M. PONS Stéphane,
M. DIZENGREMEL Ludovic (procuration à Mme LANES), Mme
RIVIER-DELFAU Isabelle,
M. BESSEDE Arnaud,
M. CHATAIN Thierry, M. SOULIER Yves,
M. DECREMPS Frédéric,
M. RAFFY Bernard,
M. BERNIOT Pierre-Jacques,
M. RIGAL Serge,
M. GILBERT Joël,
M. DIOT Fabrice (procuration à M. LAVAU),
M. NICOLAON Patrick,
M. HEE Gérard,

Secrétaire de séance :

M. Romuald MOLINIE,

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Service : Planification

Objet : Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Catus

A été adopté à l'Unanimité



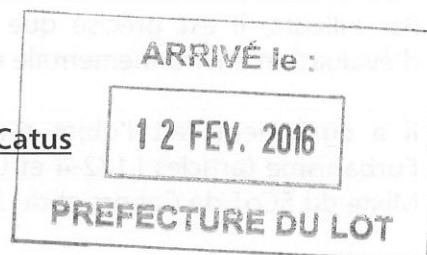
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND CAHORS

Séance du 4 février 2016

Rapporteur : Brigitte DESSERTAINE

Rédacteur : Marie-Aude THOMASSIN
Service : Planification

Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Catus



Mesdames, Messieurs,

La compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » a été intégrée à la compétence obligatoire « aménagement de l'espace communautaire » de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors par arrêté préfectoral en date du 19/11/2015, notifié le même jour.

En date du 7/12/2015, le Conseil communautaire du Grand Cahors a décidé d'achever la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols de Catus et sa transformation en PLU, après accord du Conseil municipal de Catus en date du 25/11/2015.

La commune de Catus a prescrit la révision de son plan d'occupation des sols (POS) et sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU) en date du 11/04/2013.

Elle a débattu de son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en date du 06/11/2013 et 15/10/2014.

Elle a tiré le bilan de la concertation puis arrêté son projet de PLU en date du 28/04/2015.

Le dossier de PLU arrêté a été notifié, avant enquête publique, aux personnes publiques associées mentionnés à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme (articles L132-7 et L132-9 à compter du 01/01/2016). Certaines d'entre elles ont fait part de leur avis favorable au projet avec quelques observations. Pour les prendre en compte, le projet de PLU arrêté a été ajusté. Le détail de ces observations et des ajustements du projet est précisé dans *l'annexe n° 1 de la présente délibération*.

Puis le projet de PLU a été soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2015 au 29/10/2015 inclus, conformément à l'arrêté du maire de Catus en date du 09/09/2015, prescrivant l'ouverture de cette enquête.

Monsieur le commissaire enquêteur a transmis à Monsieur le maire de Catus, en date du 28/11/2015, son rapport d'enquête et ses conclusions. Il a émis un avis favorable, sans réserve, sur le projet de PLU.

Plusieurs observations et requêtes de particuliers et d'une association ont été formulées pendant l'enquête publique. Pour les prendre en compte, il est proposé de procéder à quelques ajustements du projet de PLU arrêté. Les observations et requêtes et les ajustements du projet sont précisés dans *l'annexe n° 2 de la présente délibération*.

Les ajustements du projet de PLU arrêté pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ont été présentés au Conseil municipal de Catus, réuni en date du 19/01/2016. Celui-ci a donné un avis favorable au projet de PLU prêt à être approuvé.

Le projet de PLU de Catus prêt à être approuvé et les annexes n° 1 et 2 de la présente délibération ont également été présentés aux maires du Grand Cahors, lors de la conférence intercommunale des maires réunie en date du 01/02/2016.

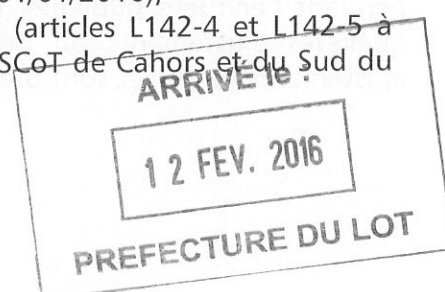
Par ailleurs, il est précisé que le projet de PLU de Catus a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale en date du 21/01/2015.

Il a également fait l'objet d'une dérogation au titre de l'article L122-2 du code de l'urbanisme (articles L142-4 et L142-5 à compter du 01/01/2016), accordée par le Syndicat Mixte du SCoT de Cahors et du Sud du Lot, en date du 20/11/2015.

J'ai donc l'honneur de proposer à notre assemblée :

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 19/11/2015, notifié le même jour, modifiant les statuts de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, par mention de la compétence «plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale»,
Vu la délibération du Conseil municipal de Catus, en date du 25/11/2015, donnant son accord à la Communauté d'agglomération du Grand Cahors pour achever la procédure de révision du plan d'occupation des sols de Catus et sa transformation en plan local d'urbanisme, prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 11/04/2013,
Vu la délibération du Conseil communautaire du Grand Cahors, en date du 7/12/2015, décidant d'achever la procédure de révision du plan d'occupation des sols de Catus et sa transformation en plan local d'urbanisme,

Vu le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-19, L153-21 et L153-22, R153-20 et R153-21,
Vu le plan d'occupation des sols de Catus approuvé le 05/07/2000,
Vu la délibération du conseil municipal de Catus, prescrivant la révision du plan d'occupation des sols de Catus et sa transformation en plan local d'urbanisme, en date du 11/04/2013,
Vu les débats organisés au sein du conseil municipal de Catus sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en dates du 06/11/2013 et 15/10/2014,
Vu la dispense d'évaluation environnementale accordée par l'autorité environnementale en date du 21/01/2015,
Vu la délibération du conseil municipal de Catus, tirant le bilan de la concertation, en date du 28/04/2015,
Vu la délibération du conseil municipal de Catus, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme de Catus, en date du 28/04/2015,
Vu les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU arrêté, en application des articles L123-9, L123-16 et R123-17 du code de l'urbanisme (articles L153-16, L153-17, L153-18, R153-4, R153-6, R153-7 à compter du 01/01/2016),
Vu la dérogation à l'article L122-2 du code de l'urbanisme (articles L142-4 et L142-5 à compter du 01/01/2016), accordée par le Syndicat Mixte du SCoT de Cahors et du Sud du Lot, en date du 20/11/2015,



Vu les ajustements du projet pour prendre en compte les avis et observations des personnes publiques associées et consultées, exposés dans *l'annexe n° 1 de la présente délibération*,

Vu l'arrêté du maire de Catus, en date du 09/09/2015, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2015 au 29/10/2015,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et son avis favorable sans réserve, établi en date du 28/11/2015,

Vu les ajustements du projet pour prendre en compte les observations du public et du commissaire enquêteur, exposés dans *l'annexe n° 2 de la présente délibération*,

Vu l'avis favorable du conseil municipal de Catus, en date du 19 janvier 2016, sur les ajustements du projet présentés dans les annexes n°1 et 2 de la présente délibération

Vu la conférence intercommunale des maires du Grand Cahors, réunie en date du 1^{er} février 2016,

Vu le projet de plan local d'urbanisme de Catus, prêt à être approuvé, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Considérant que les observations formulées par les personnes publiques associées donnent lieu à certains ajustements du projet de plan local d'urbanisme, lesquels sont exposés dans *l'annexe n° 1 de la présente délibération*,

Considérant que les observations formulées par le public pendant l'enquête publique et le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur donnent lieu à certains ajustements du projet de plan local d'urbanisme, lesquels sont exposés dans *l'annexe n° 2 de la présente délibération*,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil communautaire :

ARRIVÉ le :

12 FEV. 2016

PREFECTURE DU LOT

- DECIDE d'approuver l'ensemble des ajustements du dossier exposés dans les *annexes n° 1 et n° 2 jointes à la présente délibération*, pour prendre en compte les observations des personnes publiques associées, celles formulées par le public pendant l'enquête publique et le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.
- DECIDE d'approuver le projet de plan local d'urbanisme de Catus ainsi ajusté et tel qu'est annexé à la présente.
- DIT que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération :
 - sera transmise à Madame la Préfète du Lot,
 - fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et à la mairie de Catus, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département du Lot,
 - sera publiée au recueil des actes administratifs, conformément à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales,
 - sera exécutoire un mois suivant sa transmission à Madame la Préfète du Lot, si celle-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage et mention dans un journal) ont été effectuées.
- DIT que, conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme de Catus est tenu à la disposition du public à l'Hôtel administratif Wilson,

72 rue Wilson, aux jours et heures habituels d'ouverture et à la mairie de Catus, Le Bourg, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire adopte les propositions du rapporteur.

Pour extrait certifié conforme.



Le Président,

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE



"La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication."

Prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et Consultées sur le projet de PLU de Catus arrêté et ajustements souhaités par le conseil municipal

Conformément aux articles L.123-9, L.123-16 et R.123-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLU de Catus arrêté le 28 avril 2015 a été notifié aux Personnes Publiques Associées et Consultées en date du 12 mai 2015.

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

La commune souhaite informer la population des ajustements qu'elle envisage d'apporter au projet de PLU pour prendre en compte ces avis émis par les personnes publiques associées et consultées.

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

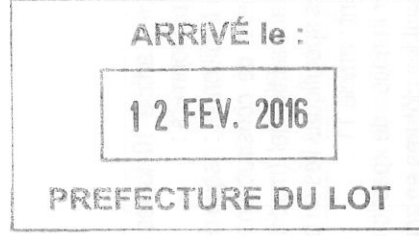
M. le Pdt de la CCI du Lot	M. le Maire de Montgesty	M. le Président du GADEL
M. le Pdt de la Chambre des Métiers du Lot	Mme le Maire de Nuzéjols	M. le Directeur de la FDEL
M. le Pdt Syndicat Mixte du SCoT de Cahors et du Sud du Lot	M. le Maire de Saint-Denis-Catus	M. le Pdt du SIAEP de Cazals
M. le Pdt Syndicat Mixte du SCoT du Pays Bourian	M. le Maire de Saint-Médard	M. le Pdt du SIAEP de Nuzéjols
M. le Pdt Cité de Communes Cazals-Salviac	M. le Maire de Thérirac	M. le Directeur de la SAUR
M. le Pdt Cité de Co Quercy Bouriane	Mme le Maire d'Uzech	M. le Pdt du SDIS du Lot
M. le Maire de Boissières	M. le Directeur régional des Affaires Culturelles	M. l'ABF
M. le Maire de Crayssac		

2) Avis favorables sans observation ou réserves :

- CNPF (courrier du 29 mai 2015 reçu en mairie le 3 juin 2015)
- RTE (courrier du 25 juin 2015 reçu en mairie le 25 juin 2015)
- Région Midi-Pyrénées (courrier du 18 juin 2015 reçu en mairie le 26 juin 2015)
- Chambre d'Agriculture du Lot (courrier du 12 juin 2015, reçu en mairie le 26 juin 2015)
- INAO (courrier du 23 juin 2015 reçu en mairie le 30 juin 2015)

3) Avis favorables avec observations :

Les principales observations des personnes publiques associées, les réponses du conseil municipal et les ajustements envisagés du PLU arrêté sont présentés ci-après. Pour faciliter la lecture, sont joints au présent rapport les règlements écrit et graphique ajustés et la liste des bâtiments pouvant changer de destination ajustée. Le rapport de présentation, les annexes du dossier de PLU et la liste des éléments à protéger seront rectifiés après enquête publique.



CAUE du Lot

(courrier du 17 juin 2015, reçu en mairie le 19 juin 2015) :

Réponses du conseil municipal :		Ajustements du PLU :
Règlement écrit : zone UB : Il serait essentiel d'étudier la possibilité et la pertinence de rédiger une règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques spécifiques à la zone UB permettant la densification du tissu existant.	Le recul obligatoire d'implantation des constructions à 20 mètres des voies et emprises publiques sera réduit à 15 mètres dans les zones UB.	Cf. règlement écrit ajusté ci-joint (UB6, 1AU6) Rapport de présentation
Règlement écrit : zone UL : proposer sur ce secteur spécifique un règlement d'implantations bâties plus souple notamment concernant l'éventuelle implantation de HLL. Sur ce secteur, il apparaît que les emprises publiques existantes peuvent difficilement faire référence pour l'implantation des futures constructions : préférer « voie de desserte publique ou privée ».	L'article 6 de la zone UL impose une implantation d'au moins une façade des constructions à 5 m minimum de l'alignement des voies existantes ou projetées. Pour rester souple dans cette zone qui a vocation principale à accueillir des HLL, aucune distance maximale n'est fixée par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport aux voies internes sera étudiée dans le cadre du plan de composition d'ensemble d'aménagement du secteur, au moment de l'instruction du permis d'aménager. Fixer une règle d'implantation par rapport aux voies internes privées serait trop contraignant.	- Cf. règlement écrit ajusté ci-joint (UB7, 1AU7)
Règlement écrit : zone AU : la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives gagnerait vraisemblablement à être reformulée au regard des dimensions supposées des parcelles. La règle actuelle autorise en effet des implantations au centre de la parcelle souvent peu propices à la construction d'un paysage urbain de qualité.	L'article 7 des zones UA, UB et 1AU sera modifié de la manière suivante : L'une des façades au moins, des constructions ou installations nouvelles, des extensions et des annexes supérieures à 20 m ² seront implantées : - soit en limite séparative latérale, - soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à une limite séparative latérale. L'objectif de ces dispositions est de permettre une organisation urbaine de qualité et une gestion plus économe de l'espace (possibilité de divisions futures).	Rapport de présentation
Règlement écrit : article 10 toutes zones : réévaluer l'opportunité d'autoriser la réalisation de pigeonniers : - sur du bâti traditionnel : risque de dénaturation du bâti ancien, - dans le cadre de constructions neuves : risque de dévalorisation d'un motif architectural traditionnel (modification des proportions et volumétries liées à des usages spécifiques liés à l'habitat).	La bonne insertion paysagère des nouvelles constructions sera appréciée dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.	-
Règlement écrit : article 11 : - Expliciter la notion de « pastiche d'architecture étrangère à la région ». - Concernant les clôtures en zone UX, étudier la possibilité : - d'imposer le doublage des clôtures grillagées par une haie arbustive, - de ne pas restreindre le choix de la clôture au grillage double torsion galvanisé afin de permettre la mise en œuvre de clôtures plus qualitatives.	- Dans toutes les zones, la règle sera remplacée par : « toute architecture traditionnelle étrangère à la région » est interdite. - Clôtures en zone UX : les règles applicables dans la ZAC des Matalines ont été intégrées dans le règlement de la zone UX du PLU. Elles visent à créer une certaine unité visuelle dans la zone.	Cf. règlement écrit ajusté ci-joint (article 11 toutes zones) Rapport de présentation

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors

(délibération du 8 juillet 2015 reçue en mairie en date du 5 août 2015) :

Réponses du conseil municipal :		Ajustements du PLU :
L'attention de la commune est attirée sur le fait que disposer de zones AU fermées lui permettrait de programmer dans le temps son développement urbain.	La commune s'engage à réaliser les équipements nécessaires à l'urbanisation des zones AU à court terme sur tous ces sites qui sont stratégiques pour son développement futur.	-
Il semble nécessaire de préciser dans le règlement de la zone UX des Matalines, quelle règle s'appliquera aux autorisations du droit des sols dans le cas où les dispositions du règlement du PLU diffèrent de celles du cahier des charges de la ZAC joint en annexe du dossier de PLU. En effet, en cas de divergence entre les règles de PLU et celles du cahier des charges de la ZAC, les règles du PLU priment sur celles du cahier des charges.	Le règlement sera complété pour préciser que le PLU l'emporte sur le cahier des charges en cas de divergence entre les règles applicables.	Cf. règlement écrit ajusté ci-joint (dispositions générales, zone UX) Rapport de présentation
La commune devra être vigilante au moment de la délivrance des autorisations du droit des sols pour veiller à la réalisation de l'objectif d'une offre diversifiée de logements et pour développer une mixité sociale et urbaine (typologie des constructions).	La commune s'attachera à sensibiliser le plus possible les porteurs de projets, en amont du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme, à la nécessité de proposer une offre diversifiée de logements sur le territoire communal (logements sociaux, locatifs, accession à la propriété, taille variable des terrains, ...).	-
ZAC des Matalines : Le cahier des charges de la ZAC joint en annexe du dossier de PLU arrêté devra être remplacé par le cahier des charges type de la ZAC.	Le cahier des charges type sera joint en annexe du PLU.	Annexe 5.3 ZAC des Matalines
Une fois le PLU approuvé et exécutoire, la commune de Catus déléguera au Grand Cahors son droit de préemption dans la zone UX des Matalines et son droit de préemption dans la zone UL de Blanchard.	La commune délibérera à cet effet lorsque son PLU sera approuvé et exécutoire.	-
Les aménagements réalisés sur le réseau routier d'intérêt communautaire seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale et feront l'objet d'un avis technique préalable du Grand Cahors.	La commune en prend note.	-
Dans les zones à urbaniser, un espace devra être aménagé pour permettre la collecte des déchets à un point de regroupement. C'est le cas notamment pour les zones 1AU de Lamothe, La Coustoune, Terrie.	La nécessité de procéder à ces aménagements est précisée dans les OAP. La localisation exacte de ces emplacements dédiés à la collecte des déchets sera étudiée au moment de l'instruction des demandes de permis d'aménager.	-
Le schéma communal d'assainissement devra être révisé pour être mis en compatibilité avec le zonage du PLU.	La commune fera le nécessaire pour procéder à cette mise en compatibilité après approbation du PLU.	-
Les travaux d'aménagement hydraulique et de curage du Lac Vert ont débuté : il convient donc d'actualiser le rapport de présentation du PLU de Catus.	Le rapport de présentation sera complété.	Rapport de présentation
En matière de déplacements, la commune gagnerait à signaler une aire de covoiturage d'un accès facile, en particulier pour les actifs se rendant quotidiennement à Cahors.	La commune est aujourd'hui à la recherche d'un espace adapté à l'aménagement d'une aire de covoiturage.	Rapport de présentation

Observations de Mme la Préfète du Lot
(courrier du 7 août 2015 reçu en mairie le 8 août 2015) :

Réponses du conseil municipal :

Ajustements du PLU :

Il convient d'explicitier par quels moyens la zone A (qui autorise les constructions nouvelles) permet d'atteindre les objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité et de leurs corridors de continuité. L'Etat émet un avis favorable sous réserve que soient explicités dans le rapport de présentation les éléments constitutifs des trames vertes et bleues.	La commune s'est fixée l'objectif de permettre le développement de l'activité agricole sur l'ensemble de son territoire, tout en préservant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (cf. PADD). C'est pourquoi, les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés dans l'Etat initial de l'Environnement sont presque en totalité classés en zone N ou en secteur Ap où toute nouvelle construction est interdite. Néanmoins, pour ne pas compromettre l'activité agricole, quelques terrains identifiés dans le diagnostic agricole comme étant liés à une activité agricole existante ou ayant un potentiel agronomique, ont été classés en zone A bien qu'ils soient situés dans un réservoir de biodiversité. En pratique, ces terrains étant peu nombreux, les nouvelles constructions qui pourront y être autorisées ne seront pas de nature à compromettre la biodiversité ni les continuités écologiques.	Rapport de présentation
L'Etat émet un avis favorable sous réserve que soient surignés sur le règlement graphique les éléments constitutifs des trames vertes et bleues et les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.	Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue seront reportés dans le document graphique au titre de l'article R.123-11-i du code de l'urbanisme. De plus, les dispositions suivantes seront ajoutées dans le règlement écrit : - Dispositions générales : Article 6 – Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue (TVB) En application de l'article R.123-11-i du code de l'urbanisme, le document graphique du présent PLU comprend des espaces et secteurs identifiés en tant qu'ils contribuent aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Dans ces espaces, une attention particulière doit être portée sur la préservation de la richesse de biodiversité et la continuité écologique. - Article 11, dans toutes les zones (clôtures) : Dans les espaces identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article R.123-11-i du code de l'urbanisme (réservoir de biodiversité ou corridor écologique), les clôtures devront permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).	Cf. règlement graphique ajusté ci-joint Cf. règlement écrit ajusté ci-joint. Rapport de présentation

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les propositions d'aménagement de nouveaux quartiers se limitent à un principe de voiries et d'espaces communs. Ce parti pris d'OAP sommaires ne garantit pas une opérationnalité effective de l'urbanisation de ces zones. La conception de projet urbain dans ces secteurs, reste à faire pour atteindre les objectifs de qualité de cadre de vie des futurs habitants. Une approche plus élaborée de type plan de masse aurait permis de mieux appréhender les objectifs de densité, la prise en compte de la topographie, des éléments paysagers, de l'orientation et les ambitions de qualité urbaine.	Le parti pris des OAP est d'énoncer seulement des principes généraux d'aménagement, sans aller jusqu'à découper le parcellaire, pour permettre au futur aménageur de proposer plusieurs scénari d'aménagement prenant en compte les contraintes techniques et sur lesquels la commune pourra se positionner. Il s'agit de ne pas trop contraindre les porteurs de projet qui sont rares sur le territoire tout en maîtrisant l'aménagement des nouveaux secteurs d'urbanisation.	-
Le projet de PLU comprend des OAP sur 5 zones AU ouvertes ainsi qu'un secteur zone UB qui nécessiteront une volonté forte pour réunir les conditions nécessaires à leur bonne réalisation. Aucun échéancier prévisionnel de l'ouverture de ces zones et de la réalisation des équipements correspondants n'est proposé. Ce parti pris pourrait imposer un investissement soutenu à la collectivité et au final s'éloigner des objectifs de préservation et de valorisation des formes urbaines rurales portés par le PADD.	La commune réalisera les équipements nécessaires à l'urbanisation des zones AU à court terme, sur tous ces sites qui sont stratégiques pour son développement futur.	-
Règlement écrit : réglementer les articles A1 et N1 en reprenant littéralement les dispositions prévues aux articles R.123-7 et R.123-8 du code de l'urbanisme. Les articles A2 et N2, facultatifs, pourront être complétés pour définir les dispositions soumises à conditions particulières et notamment les aménagements et extensions des bâtiments d'habitation existants.	Les articles A2 et N2 seront rédigés conformément aux articles R.123-7 et R.123-8 du code de l'urbanisme. En particulier, les gîtes et les locaux destinés à la vente ou à la transformation de la production agricole ne seront pas autorisés en zone A ou N.	Cf. règlement écrit ajusté ci-joint (A1, A2, N1, N2)
Règlement écrit : rappeler qu'il faut se conformer aux prescriptions du PPRI dans les zones UA, UB, N, NI et A	Un rappel du PPRI sera intégré dans les articles 2 des zones A, N et NI Lac Vert, comme cela est déjà fait dans les zones UA et UB.	Cf. règlement écrit ajusté ci-joint (A2, N2, NI2)
Changements de destination (article L.123-1-5-II-6°) : au vue des éléments photographiques identifiant les bâtiments pouvant changer de destination, il apparaît que certaines constructions repérées, de par leurs caractéristiques, ne sont pas compatibles avec leur vocation à créer des logements.	La commune procédera à un nouvel examen des bâtiments pouvant changer de destination, en tenant compte de la qualité architecturale et de la capacité des constructions à devenir des logements (superficie, proximité d'activités agricole, ...). Dans tous les cas, les bâtiments identifiés ne pourront changer de destination que sous réserve de la capacité des réseaux à desservir les nouveaux logements. Certains bâtiments identifiés dans le PLU arrêté ne pourront donc plus faire l'objet de changement de destination.	Cf. liste des bâtiments pouvant changer de destination ajustée ci-joint Rapport de présentation
Règlement graphique : harmoniser le contour des zones UA et UB du bourg avec les limites exactes des zones d'aléa définies dans le dossier de PPRI.	Les limites des zones inondables seront rectifiées sur le règlement graphique.	Cf. règlement graphique ajusté ci-joint
Règlement graphique : le PLU doit être conforme au standard de publication défini par la norme CNIG au 01/01/2016 (cf. L.129-1 du code de l'urbanisme).	Le règlement graphique sera élaboré conformément à la réglementation.	-
Rapport de présentation : p. 142 : préciser si la zone UA offre ou non de nouvelles possibilités de constructions	L'erreur sera rectifiée : la zone UA dispose en fait d'un petit potentiel pour l'accueil de nouvelles constructions.	Rapport de présentation
Rapport de présentation : p. 163 et suivantes : supprimer la référence aux annexes en zone A et N	Le rapport de présentation sera rectifié.	Rapport de présentation

Rapport de présentation : p. 163 : rectifier divergence avec le règlement article N12 La Garene (structures démontables ou HLL dans le cadre d'un PRL ?) : modifier le règlement ou reclasser zone NI en zone AU fermée destinée à l'accueil d'activités de loisirs et de tourisme	La zone NL de La Garene a vocation à accueillir des structures HLL dans le cadre d'un PRL, d'un terrain de camping ou d'un village de vacances. Le rapport de présentation sera donc rectifié. Le reclassement en zone AU fermée n'apparaît pas adapté du fait que le secteur n'a pas vocation à accueillir des constructions permanentes et qu'il est aujourd'hui desservi par les réseaux. Pour mieux encadrer le futur projet, le nombre d'HLL sera limité à 20 unités dans la zone.	Rapport de présentation
Règlement écrit : article 6 zones UB et AU : une implantation de l'une des façades de la construction à une distance pouvant aller jusqu'à 20 mètres est autorisée. Ce principe de recul s'écarte des objectifs annoncés de lien à l'espace public. Un maximum de 15 mètres serait préférable.	Le recul maximal de 20 mètres autorisé pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera réduit à 15 mètres pour les constructions principales dans les zones UB et 1AU.	Cf. règlement écrit ajusté ci-joint (UB6, AU6) Rapport de présentation (ajusté après enquête publique).
Règlement écrit : articles 7 zones UA, UB et AU : une implantation des constructions à une distance maximum de 15 mètres des limites séparatives est autorisée. Cette règle favorise une implantation en milieu de parcelle obérant les possibilités de division. De plus, préciser si cette distance s'applique aux limites séparatives latérales ou arrière (cf. schémas page 63 du règlement écrit) et si elle s'applique par rapport à l'ensemble ou à une seule des limites séparatives.	L'article 7 des zones UA, UB et 1AU sera modifié de la manière suivante : L'une des façades au moins, des constructions ou installations nouvelles, des extensions et des annexes supérieures à 20 m² seront implantées : - soit en limite séparative latérale, - soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieur à 3 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à une limite séparative latérale. L'objectif de ces dispositions est de permettre une organisation urbaine de qualité et une gestion plus économe de l'espace (possibilité de divisions futures). Dans toutes les zones, les règles de l'article 7 s'appliquent aux limites séparatives latérales : cela sera précisé dans le règlement.	Cf. règlement écrit ajusté ci-joint (article 7 toutes zones) Rapport de présentation
Règlement écrit : articles 6, 7 et 11 zones A et N : ne pas faire référence aux annexes qui ne sont pas autorisées dans ces zones par le code de l'urbanisme.	La référence aux annexes sera supprimée.	Cf. règlement écrit ajusté ci-joint (A6, A7, A11, N6, N7, N11)
Règlement écrit : zone UX des Matalines : rappeler que le règlement du PLU l'emporte sur le règlement du cahier des charges de la ZAC en cas de divergence des règles.	Le règlement écrit sera complété.	Cf. règlement écrit ajusté ci-joint (dispositions générales, zone UX) Rapport de présentation
Règlement écrit : la création de sous-secteurs UX bourg et UX Matalines vient complexifier le règlement : rechercher une écriture plus simple	Les règles applicables dans la ZAC des Matalines sont adaptées à des bâtiments d'activité souvent de grande taille, implantés dans une zone d'activité. Il ne paraît donc pas souhaitable d'appliquer ces mêmes règles dans le secteur UX du bourg, situé en continuité directe du tissu urbain du centre-bourg. Au vu du faible potentiel foncier encore disponible dans ce secteur qui comporte déjà des bâtiments d'activité, il semble préférable de reclasser ce secteur en zone UB (zone mixte pouvant accueillir des bâtiments d'activité).	Cf. règlement écrit ajusté ci-joint (UX) Cf. règlement graphique ajusté ci-joint Rapport de présentation

Règlement graphique : faire apparaître l'ensemble des lieux-dits et les dénominations des principaux axes de circulation et éditer le plan à une échelle 1/5000 au minimum avec extraits du bourg au 1/2500.	Le règlement graphique sera édité en deux planches nord et sud au 5000e, avec les noms des principaux lieux-dits. Les noms des principaux axes de circulation seront également reportés.	Cf. règlement écrit ajusté ci-joint
--	---	-------------------------------------

Observations du Département du Lot :

(délibération en date du 10 juillet 2015 reçue en mairie le 5 août 2015) :

Réponses du conseil municipal :	Ajustements du PLU :
Les conditions de visibilité aux accès des zones à urbaniser aux lieux-dits Terrié et Lamothe ne sont pas optimales. Elles concernent uniquement la voirie communale. Des distances de visibilité suffisantes au niveau des accès devront être respectées.	-

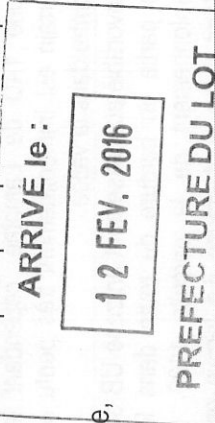
CDCEA du Lot (au titre de la CDPENAF) (procès-verbal de la réunion du 26 juin 2015, reçu en mairie le 8/09/2015) : avis réputé favorable du fait de sa réception en mairie au-delà du délai légal de réponse) :

Réponses du conseil municipal :	Ajustements du PLU :
Combes étroites (combe du Loup et combe de Villary à Patraque) où une protection renforcée s'impose en passant d'un zonage A à un zonage de type Ap.	Cf. règlement graphique ajusté ci-joint Rapport de présentation
Les membres de la CDCEA préconisent un examen attentif au cas par cas des bâtiments susceptibles de changer de destination, en tenant compte de la capacité des réseaux, de la qualité architecturale comme de la capacité intrinsèque de la construction à pouvoir devenir réellement une habitation (surface disponible minimale).	Cf. liste des bâtiments pouvant changer de destination ajustée ci-joint Rapport de présentation

Prise en compte des observations formulées pendant l'enquête publique relative au projet de PLU de Catus arrêté le 28 avril 2015

Conformément à l'article L.123-10 du code de l'urbanisme (L.153-19 et R.153-8 à compter du 01/01/2016) et aux articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 28 avril 2015 a été soumis à enquête publique. Cette enquête s'est déroulée à la mairie de Catus du 29 septembre au 29 octobre 2015 inclus.

- 13 observations ont été consignées dans le registre d'enquête,
- 12 courriers ont été transmis au commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête publique,
- 1 courrier a été transmis au commissaire enquêteur après la clôture de l'enquête.



1) Observations consignées dans le registre d'enquête publique :

Requête	Avis du commissaire enquêteur	Eléments de réponse	Pièce du PLU ajustée
Observation n°1 : M. BACH Demande la constructibilité des parcelles C900, 351, 354, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 359, à la Croix de Cahors	Défavorable : le classement en zone A de ces parcelles a pour but de permettre aux exploitations en place de maintenir et de développer leur activité. De plus, un permis de construire a été accordé sur la parcelle 358 pour la construction d'un chenil.	Ces parcelles sont classées en majorité en zone agricole du fait de la vocation affirmée du secteur (cf. diagnostic agricole). Les nouvelles constructions liées à l'activité agricole sont autorisées sur ces parcelles. Les parcelles boisées, n° C900, 352 et 353, sont classées en zone naturelle. Classifier ces parcelles en zone constructible conduirait à étendre l'urbanisation dans ce secteur, ce qui serait incompatible avec les objectifs du PADD*. Il est précisé que le classement en zone A ne remet pas en cause la validité du permis de construire n°046 64 15 90004 pour la construction d'un chenil.	Sans objet
Observation n°2 : M. RAMOS-FERREIRA - Demande le classement en zone UB de la partie de la parcelle B375 classée en zone A à Pétiot.	Défavorable : le fond de cette parcelle ne dispose d'aucun accès pour l'aménagement d'une autre maison. Les orientations du PADD ont pour but de protéger et de valoriser les paysages agricoles.	Conformément aux objectifs du PADD* visant à lutter contre l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles, les zones U du PLU ont été délimitées au plus près des parties actuellement urbanisées. Classifier en zone UB une partie de la parcelle B375 reviendrait à étendre l'urbanisation dans le secteur de Pétiot, or le PADD* ne prévoit qu'une densification du secteur et non une extension de l'urbanisation.	Sans objet
- Demande la constructibilité des parcelles 478, 479 et 480 aux Calcinères.	Défavorable : un permis de construire est en cours de validité sur la parcelle D478.	Ces parcelles sont classées en zone N dans le PLU du fait que ce secteur d'habitat très diffus n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Classifier ces parcelles en zone constructible reviendrait à étendre l'urbanisation dans le secteur des Calcinères ce qui est incompatible avec les objectifs du PADD*. Il est précisé que le classement en zone N ne remet pas en cause la validité du permis de construire une habitation n°PC046 64 13 9010.	Sans objet
Observation n°3 : M. LAMBLIN Demande le classement en zone constructible de la totalité de la parcelle 374 et non seulement une partie à Pétiot.	Défavorable : La parcelle en bordure de route est longue, il y a une possibilité de construire une autre maison dans le prolongement de la première.	Conformément aux objectifs du PADD* visant à lutter contre l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles, les zones U du PLU ont été délimitées au plus près des parties actuellement urbanisées. De plus, il n'est pas attendu d'extension de l'urbanisation dans le secteur de Pétiot, c'est pourquoi les «fonds de jardin» n'ont pas été classés en zone U. Classifier ces parcelles en zone constructible est incompatible avec les objectifs du PADD*.	Sans objet

Annexe n°2 de la délibération d'approbation du PLU de Catus

Requête	Avis du commissaire enquêteur	Eléments de réponse	Pièce du PLU ajustée
Observation n°4 : M. PAINOT Demande la constructibilité de la parcelle 675 à Lamothe.	Défavorable : la parcelle 675 est en bordure de route. Elle est bordée de parcelles en zone UB et proche de la zone 1AU de Lamothe, cependant le terrain est immédiatement très pentu et tombe dans la vallée.	Cette parcelle est classée en zone N du fait de sa topographie mal adaptée à l'implantation de nouvelles constructions (forte pente) et de sa proximité avec des terres agricoles. Classer ces parcelles en zone constructible est incompatible avec les objectifs du PADD*.	Sans objet
Observation n°5 : M. VIALARD Demande la constructibilité de la parcelle 250 à Causseuil Haut.	Favorable au classement en zone UB de la partie en bordure de route dans le prolongement de la parcelle 1102. Il s'agit d'une dent creuse. Le terrain est situé en bordure de route avec l'accès et les réseaux. Il s'agit d'un bouclage de la zone UB.	Cette parcelle est classée en zone agricole du fait de la vocation agricole affirmée du secteur (cf. diagnostic agricole). Les nouvelles constructions liées à l'activité agricole sont autorisées sur ces parcelles. Il n'est pas attendu une extension de l'urbanisation dans ce secteur. Classer cette parcelle en zone constructible est incompatible avec les objectifs du PADD*.	Sans objet
Observation n°6 : Mme ROQUES Demande qu'il soit possible de ne construire qu'une seule maison sur les parcelles 176 et 177 au lieu d'un lotissement, à la Coustoune	Défavorable : l'aménagement de cette zone permettra de densifier l'urbanisation de ce secteur. Les zones 1AU ont pour but de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain.	Ces parcelles sont classées en zone 1AU dans le PLU et ont vocation à accueillir 5 constructions. La zone 1AU de La Coustoune répond à l'objectif de la commune de développer le plus possible l'urbanisation dans des secteurs situés à proximité du centre-bourg. La définition des zones à urbaniser vise à enrayer le processus d'un développement urbain hérité du plan d'occupation des sols, basé sur le modèle individualiste grand consommateur d'espace. N'autoriser qu'une seule maison sur cette vaste parcelle est incompatible avec les objectifs du PADD* (gestion économe de l'espace).	Sans objet
Observation n°7 : M. RECOULY Demande que les parcelles 494 et 495 puissent être vendues en totalité (Terrié).	Rien dans le projet de PLU ne s'oppose à cette vente des parcelles 494 et 495.	Les limites de la zone 1AU de Terrié ont été définies de manière à préserver le plus possible les terres agricoles et à gérer de manière économe l'espace (d'où un rapprochement des constructions par rapport aux voies). Néanmoins, il est précisé que le fait que les parcelles 494 et 495 soient en partie classées en zone 1AU et en partie en zone A n'empêche pas la vente de ces parcelles en totalité.	Sans objet
Observation n°8 : M. MOLES Demande le classement en zone constructible des parcelles B500, 501 et 502 au Mas de Latour	Défavorable : il n'est pas prévu dans le PADD* d'urbaniser cette zone.	Ces parcelles sont classées en zone N dans le PLU, du fait de leur topographie mal adaptée à l'implantation de nouvelles constructions. De plus, le secteur du Mas de Latour n'a pas vocation à accueillir une extension de l'urbanisation (cf. PADD*). Classer ces parcelles en zone constructible est incompatible avec les objectifs du PADD*.	Sans objet
Observation n°9 : M. MOLES Demande la constructibilité des parcelles C387, 388, 924 aux Bories-Ducros, avec une OAP **.	Défavorable : les parcelles sont très isolées et véritablement en zone naturelle. Elles ne rentrent pas dans le programme d'urbanisation prévu par le conseil municipal.	Ces parcelles sont classées en zone N dans le PLU. Elles sont isolées de tout lieu bâti et situées dans un secteur n'ayant pas vocation à accueillir un développement de l'urbanisation. Classer ces parcelles en zone constructible est incompatible avec les objectifs du PADD*.	Sans objet

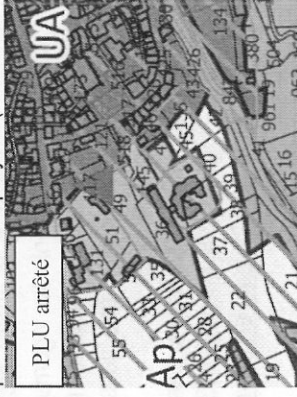
Requête	Avis du commissaire enquêteur	Eléments de réponse	Pièce du PLU ajustée
Observation n°10 : M. MOLES Demande la constructibilité des parcelles C587, 588 et 589, à Pégourié, avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation	Défavorable : les parcelles sont très isolées et véritablement en zone agricole. Elles ne rentrent pas dans le programme d'urbanisation prévu par le conseil municipal. Les 3 parcelles concernées se situent en plein cœur d'un secteur non bâti à vocation agricole, elles n'ont pas vocation à être bâties.	Ces parcelles sont classées en zone A du fait de la vocation agricole affirmée du secteur de Pégourié (présence d'un siège d'exploitation agricole) (voir diagnostic agricole). Classer ces parcelles en zone constructible est incompatible avec les objectifs du PADD* qui ne prévoit pas d'étendre l'urbanisation dans ce secteur.	Sans objet
Observation n°11 : M. PENDARIES Demande le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle 643 aux Marines)	Défavorable : la parcelle 643 est éloignée de toute zone constructible ; elle est très isolée, loin des réseaux et véritablement en zone agricole. Elle n'a pas vocation à être construite.	Cette parcelle est classée en zone A du fait de la vocation agricole affirmée du secteur des Marines (présence d'un siège d'exploitation agricole) (voir diagnostic agricole). Classer une partie de cette parcelle en zone constructible est incompatible avec les objectifs du PADD*.	Sans objet
Observation n°12 : M. & Mme SOUBRIE Demande la constructibilité de la parcelle 330 au Mas de Serre	Défavorable : la parcelle 330 est localisée sous une habitation en bordure de route, mais elle est très en pente et déconnectée d'une zone urbaine. Elle se situe dans un penchant boisé, peu accessible et par définition inconstructible. Le PADD a classé cette zone en N. Elle ne permet pas le regroupement de l'habitat.	Cette parcelle est classée en zone N dans le PLU. Classer cette parcelle en zone constructible reviendrait à étendre l'urbanisation dans ce secteur où il n'est pas attendu une extension de l'urbanisation (cf. PADD*).	Sans objet
Observation n°13 : M. PHILBERT Mentionne le dépôt d'un courrier au Commissaire enquêteur (lettre n°8).	Voir réponse au courrier n°8	Voir réponse au courrier n°8	Sans objet

2) Observations adressées par courrier à Monsieur le Commissaire enquêteur pendant l'enquête publique :

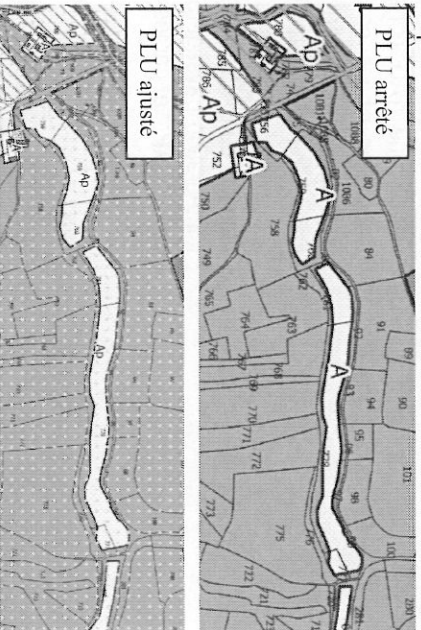
Requête	Avis du commissaire enquêteur	Eléments de réponse	Pièce du PLU ajustée
Lettre n°1 : Mme LEFEBVRE Demande la constructibilité d'une partie des parcelles B254, 255, 256, 285, 286 et 289 à Causseuil Haut. Elle précise par ailleurs que le tracé de la voie communale n°104 est inexact.	Favorable au reclassement des parcelles B254, 255, 256, 285, 286 et 289 en zone UB à l'alignement du bâti existant du fait que ces parcelles ne sont pas exploitées par l'agriculture et qu'elles se situent dans le prolongement immédiat de la zone UB. Concernant le tracé de la VC 104, il convient de prendre contact avec la mairie pour régler le problème.	Toutes ces parcelles sont classées en zone A du fait de la vocation agricole affirmée du secteur (cf. diagnostic agricole). Le hameau de Causseuil Haut comporte plusieurs bâtiments agricoles qui pourraient à l'avenir être réutilisés pour une activité agricole. Classer une partie de cette parcelle en zone constructible est incompatible avec les objectifs du PADD* qui ne prévoit pas d'étendre l'urbanisation dans ce secteur. Concernant le tracé de la VC104, il est précisé que le document graphique du PLU a été élaboré à partir de la matrice cadastrale fournie par les services fiscaux.	Sans objet

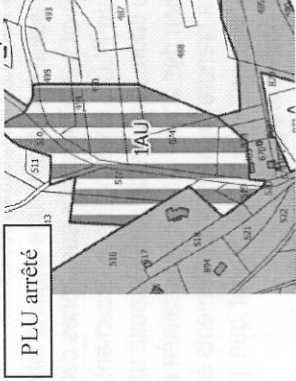
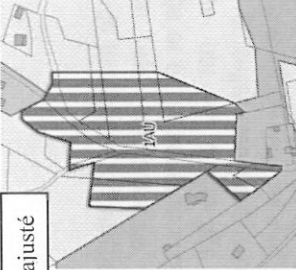
Annexe n°2 de la délibération d'approbation du PLU de Catus

Requête	Avis du commissaire enquêteur	Eléments de réponse	Pièce du PLU ajustée
Lettre n°2 : M. PHILBERT Demande la nature précise de l'emplacement réservé n°2 positionné sur la parcelle E389 dont il est propriétaire, aux Places. Il demande la date et la nature des travaux éventuels qui l'impacteront. Il précise qu'il souhaite garder le bénéfice des bois s'ils étaient coupés lors des travaux.	Favorable à ces travaux d'élargissement des VC4 et 103. La finalité est d'améliorer la circulation dans ce secteur.	L'emplacement réservé n°2 au bénéfice de la commune positionné en partie sur la parcelle E389 est destiné à permettre l'élargissement de la voie reliant Terrié à la RD6, en vue de la sécuriser. La nature des travaux consistera à apporter à cette voie une largeur de 8 mètres environ. La date des travaux n'est pas fixée à ce jour. Il est précisé que le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé dans un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, user de son droit de délaissement. Concernant le fait de garder le bénéfice des bois s'ils étaient coupés lors des travaux, il est précisé que cette demande n'entre pas dans le champ de la présente enquête publique. Il convient de contacter la mairie pour plus d'informations.	Sans objet
Lettre n°3 : M. WOLFF Demande la constructibilité des parcelles D304 et 305, chemin de Lhemm.	Défavorable : il n'est pas possible d'ouvrir des zones à urbaniser partout. Le principe actuel est de réduire les secteurs où se développe l'urbanisation. Les parcelles 304 et 305 sont éloignées de toute zone constructible et des réseaux. Toutes les zones en périphérie sont classées en A ou N.	Ces parcelles sont classées en zone N dans le PLU. Classer ces parcelles en zone constructible est incompatible avec les objectifs du PADD* qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation dans ce secteur.	Sans objet
Lettre n°4 : M. MONTBROUSSOUS Demande que les parcelles F204, 326 et 333 restent inconstructibles, à Camp du Barry	Défavorable : les OAP** portent sur l'ensemble des secteurs futurs afin de planifier leur intégration et leur harmonisation au tissu existant et de regarder au-delà des limites de chaque zone.	Ces parcelles sont classées en zone UB et soumises à OAP** dans le PLU. L'objectif est de densifier le secteur de Camp du Barry où l'urbanisation s'est développée toutes ces dernières décennies, le plus souvent en linéaire le long des voies et de manière très étalée, peu économe en consommation d'espace. Les parcelles F204, 326 et 333 constituent une opportunité pour la commune de développer un mode d'urbanisation organisé et moins consommateur d'espace, sur une superficie de 0,74 ha d'un seul tenant. Ce classement répond donc à l'intérêt général et aux objectifs du PADD*.	Sans objet
Lettre n°5 : M. MIGUEL Demande la constructibilité de la parcelle 707 située au lieu-dit La Combe du Moulin	Défavorable : une demande de permis de construire a été refusée en 2012 pour les motifs suivants : terrain non desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité.	Cette parcelle est classée en zone N dans le projet arrêté. Son classement en zone constructible est incompatible avec les objectifs du PADD* qui ne prévoit pas d'étendre l'urbanisation dans le secteur de la Combe du Moulin. De plus, ce terrain n'est pas desservi par les réseaux d'eau et d'électricité (cf. refus de permis de construire en 2012).	Sans objet
Lettre n°6 : M. le Président du CCAS de Catus Demande que les parcelles AB 37, 38, 39 et 40 soient classées en totalité en zone UB pour permettre une extension future de l'EHPAD.	Favorable sous réserve qu'une étude particulière soit diligentée afin de déterminer la faisabilité de l'agrandissement de l'EHPAD	L'EHPAD existant a été classé en zone UB dans le PLU pour permettre l'évolution des bâtiments existants sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Les limites de la zone UB ont été définies autour de l'EHPAD au plus près des bâtiments, du fait qu'il n'est pas envisagé de développer l'urbanisation dans ce secteur agricole.	Sans objet

Requête	Avis du commissaire enquêteur	Éléments de réponse	Pièce du PLU ajustée
		Néanmoins, pour permettre à l'équipement d'intérêt collectif de s'étendre, la zone UB sera étendue, sur une superficie de 1000 m² environ, au sud sur une partie des parcelles AB37 et 38. La protection de la ripisylve (classement en zone N) sera préservée.   Il est précisé que ce reclassement est compatible avec les orientations du PADD * et l'économie générale du projet.	Document graphique Rapport de présentation
Lettre n°7 : M.et Mme KEITH et BROWN S'interrogent sur l'opportunité d'aménager un lotissement sur la parcelle A177 dont le propriétaire ne souhaite pas vendre. Ce lotissement aura un impact paysager sur le grand paysage. De plus, la route est étroite et escarpée et plus de véhicules sera dangereux pour la circulation.	Défavorable : l'aménagement de cette zone permettra de densifier l'urbanisation de ce secteur. Les zones 1AU ont pour but de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain.	La définition des zones à urbaniser vise à enrayer le processus d'un développement urbain hérité du plan d'occupation des sols, basé sur le modèle individualiste grand consommateur d'espace. Cette zone 1AU correspond à un espace interstitiel entre le lotissement de la Coustoune et les constructions récentes de Camp du Barry. Son aménagement permettra de densifier ce secteur situé à proximité du centre-bourg, accessible par une liaison douce existante et raccordable au réseau d'assainissement collectif. N'autoriser qu'une seule maison sur cette vaste parcelle est incompatible avec les objectifs du PADD* (gestion économe des sols). L'intégration paysagère du futur lotissement sera encadrée par les principes énoncés dans l'OAP** et par les dispositions du règlement écrit.	Sans objet
Lettre n°8 : GADEL Fait part des observations suivantes sur le projet de PLU arrêté : Éléments protégés : leur protection ne présente un intérêt qu'à condition qu'elle soit accompagnée de mesures qui permettront leur maintien en état et leur mise en valeur.	Il est précisé que tous les projets de travaux et/ou de démolition sur les éléments identifiés seront soumis à autorisation (déclaration préalable ou permis de construire).	Éléments protégés : l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme permet d'identifier les éléments bâtis ou paysagers ayant un intérêt patrimonial et qu'il convient de protéger. La commune de Catus, soucieuse d'agir pour préserver son patrimoine, a établi un inventaire le plus exhaustif possible. Les dispositions réglementaires écrites applicables à ces éléments protégés permettront d'éviter leur démolition. Les travaux de réhabilitation, d'entretien ou de mise en valeur dépendront de la volonté des particuliers de les réaliser. Il est précisé que le Département subventionne certains travaux de restauration du petit patrimoine, sous certaines conditions.	Sans objet.

Annexe n°2 de la délibération d'approbation du PLU de Catus

Requête	Avis du commissaire enquêteur	Eléments de réponse	Pièce du PLU ajustée
- <u>Bâtiments pouvant changer de destination</u> : l'inventaire joint au projet arrêté doit être réexaminé.	Rectifier la liste et les photos.	<u>Bâtiments pouvant changer de destination</u> : comme cela a été précisé dans le dossier soumis à enquête publique (cf. prise en compte des avis émis par les personnes publiques associées), l'inventaire de ces bâtiments sera ajusté pour mieux prendre en compte la qualité architecturale des éléments bâtis et de la capacité des constructions à devenir des logements. Il est par ailleurs précisé que les bâtiments identifiés ne pourront changer de destination que sous réserve de la capacité des réseaux à desservir les nouveaux logements. Les références cadastrales de la bâtisse située à Vitaterne seront rectifiées : il s'agit en fait de la parcelle A1320 et non A706 <u>Terminologie employée</u> : la collectivité veillera à rectifier ces erreurs.	Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination Document graphique
- <u>Terminologie employée</u> : les termes de « lieux-dits » et « hameau » sont souvent utilisés de façon impropre.	-		Inventaires des bâtiments pouvant changer de destination et des éléments protégés
- <u>Zonage</u> : 1°) Classer en zone non constructible de la vallée de Barberoc/Fontaine de Bessières.	Je confirme que le procès-verbal de la réunion de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles en date du 26 juin 2015 est inclus dans le dossier de l'enquête publique du PLU de Catus.	<u>Zonage</u> : 1°) La vallée de Barberoc/Fontaine de Bessières sera reclassée en Ap, secteur dans lequel toute construction et installation nouvelle est interdite. 	Document graphique Rapport de présentation
2°) Identifier les pompes à chapelet de la combe de Viñay au titre du L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.		2°) Ces pompes à chapelet de Barberoc sont identifiées au titre du L. 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme dans la rubrique des « puits », à Bessières. La présence de pompes à chapelet à préserver sur cet ouvrage sera précisée, de même que sa localisation.	Liste des éléments protégés.
3°) Classer en zone non constructible la combe du Loup.		3°) La combe du Loup est située sur la commune de Crayssac.	Sans objet

Requête	Avis du commissaire enquêteur	Eléments de réponse	Pièce du PLU ajustée
Lettre n°9 : M. RAMOS-FERREIRA Demande la constructibilité des parcelles D478, 479 et 480 et précise qu'il a obtenu un permis de construire délivré en date du 01/02/2014, aux Calcinères.	Voir observation n°2	Ces parcelles ont été classées en zone N du fait que ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Néanmoins, il est précisé que les autorisations d'urbanisme délivrées avant l'entrée en application du nouveau document d'urbanisme restent valables pendant toute leur durée de validité. Enfin le règlement du projet de PLU prévoit la possibilité de réaliser de faire évoluer les bâtiments existants (réhabilitation ou extensions).	Sans objet
Lettre n°10 : M. & Mme SOUBRIE-BRU Même requête que l'observation n°12 consignée dans le registre d'enquête.	Voir réponse à l'observation n°12 consignée dans le registre d'enquête.	Voir réponse à l'observation n°12 consignée dans le registre d'enquête.	Sans objet
Lettre n°11 : Mme JOURDAN Demande l'inconstructibilité de la parcelle E873	Favorable : la parcelle 873 partiellement située dans la zone 1AU doit faire l'objet d'une étude plus approfondie afin qu'elle puisse être séparée du projet d'urbanisation. Le tracé de cette zone fait apparaître en effet que le trait vient buter sur un bâtiment existant. Avis favorable pour qu'un nouveau tracé de la zone 1AU soit réalisé afin d'exclure la partie de la parcelle 873 située en zone 1AU.	Cette parcelle est classée en partie en zone N et en zone 1AU. Elle est attenante au terrain comportant une habitation appartenant aux mêmes propriétaires. Dans la mesure où cette requête est compatible avec les objectifs du PADD* et ne remet pas en cause le devenir de la zone 1AU de Terrié, la partie de la parcelle E873 classée en zone 1AU sera reclassée en zone N. L'OAP sera rectifiée en conséquence.  	Document graphique OAP de Terrié Rapport de présentation
Lettre n°12 : M. ROBBINS Demande l'inconstructibilité de la zone 1AU de Salvezou/Mas de Brugié, du fait de l'impact paysager de cette future zone.	Défavorable : il convient qu'il n'y a aucune possibilité d'extension du bourg de Salvezou. Les maisons ne devraient pas gêner le visuel. Le règlement écrit affirme la volonté d'un projet qui s'intègre bien dans le paysage.	La zone 1AU de Salvezou répond à la volonté de la commune de conforter la position de Salvezou en tant que hameau majeur du territoire, en termes institutionnel et d'armature urbaine. Pour garantir la bonne intégration paysagère des futurs aménagements et constructions dans cette zone, une OAP** fixe des principes d'aménagement qui devront être respectés par le futur aménageur.	Sans objet
Lettre n°13 : M. BEAUVOIS	Réceptionnée après la clôture de l'enquête publique	Demande irrecevable.	Sans objet

3) Observations formulées par Monsieur le Commissaire enquêteur sur le projet :

Observation du commissaire enquêteur	Eléments de réponse	Pièce du PLU ajustée
Comment sera réalisée l'urbanisation des parcelles répertoriées en zone 1AU ? par les propriétaires des terrains, par des opérations d'aménagement d'en-semble gérées par la commune, par un promoteur ?	Les zones 1AU pourront être aménagées par les propriétaires des terrains qui confieront ou non le projet à un promoteur. Cet aménagement pourrait aussi être porté par la commune mais cela n'est pas programmé à ce jour. Cette programmation pourra intervenir à court ou moyen terme selon le développement du territoire communal.	Sans objet.
Une viabilisation (réseaux, voirie, assainissement) des terrains concernés représentera un coût supporté par les acquéreurs, cela sous-entend un prix plus élevé au m² ?	Les projets d'aménagement dans les zones 1AU nécessitent au préalable un montage financier qui permettra d'établir quel peut être le prix de vente au m² en fonction du coût des travaux de viabilisation des lots qui seront commercialisés. Dans tous les cas, il est moins onéreux de penser l'aménagement d'une zone dans son ensemble plutôt qu'au sein de plusieurs opérations.	Sans objet.
Plusieurs personnes se sont inquiétées de savoir s'il y aura des activités commerciales ou artisanales dans les zones 1AU.	Le règlement écrit de la zone 1AU précise, dans ses articles 1 et 2, les destinations des constructions nouvelles autorisées dans cette zone. Toutes les zones 1AU sont à vocation principale d'habitation, néanmoins, « sont autorisés, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités : - les nouvelles constructions, les extensions des bâtiments existants et les annexes à usage artisanal, commercial, de services ou de bureaux, - l'extension ou la création d'installations classées, - le changement de destination des constructions existantes, - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.» Ces règles visent à permettre une certaine mixité fonctionnelle dans les quartiers d'habitat. Le PLU prévoit par ailleurs plusieurs zones dédiées exclusivement aux activités économiques.	Sans objet.
L'application à la lettre de la récente réglementation relative à l'urbanisme est contraignante, elle provoque de l'inquiétude et de l'arnetume chez les propriétaires concernés par le découpage des nouvelles zones. Les parcelles touchées par les nouvelles délimitations des zones (UA ou 1AU) sont coupées en deux, le trait passant à la limite des habitations.	Le zonage du PLU contenu dans le document graphique est l'une des expressions du PADD* de la commune. Il se réfère au cadre réglementaire qui impose une maîtrise de la consommation foncière. La délimitation des zones a donc été réalisée de manière à traduire les orientations et objectifs du PADD* tout en s'attachant à prendre de nombreux éléments énumérés page 141 du rapport de présentation du PLU arrêté. Le fait que certains terrains ne soient que partiellement classés en zone constructible vise à permettre une gestion économe de l'espace.	Sans objet.
Le règlement de la zone UA (articles 6 et 7) impose une implantation des constructions et installations nouvelles à l'alignement des voies existantes ou projetées à 12 mètres maximum des limites séparatives. Ces règles d'implantation ne sont-elles pas trop contraignantes lorsqu'il s'agit de bâtiments d'activité ?	La zone UA du centre-bourg, qui dispose de quelques rares « dents creuses », a vocation à accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitat mais aussi d'activités. Pour ne pas trop contraindre ces dernières, soumises par ailleurs à des exigences particulières de volume et d'implantation, l'article 6 dans la zone UA comprendra la disposition suivante : Pour les bâtiments à usage de commerces et de services : Sauf dans le cas d'une implantation à l'alignement, au moins une façade de la construction ou installation nouvelle, de l'extension ou de l'annexe, dont la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment ne comporte pas de surface de plancher) est supérieure à 20 m², doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 12 m de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue. Les dispositions de l'article 7 restent inchangées.	Règlement écrit article UA6 Rapport de présentation