

Séance du Mercredi 28 septembre 2016 à 19 heures

Commune de Tour de Faure – Salle des fêtes

*Aujourd'hui, le mercredi vingt-huit septembre 2016, le Conseil communautaire du Grand Cahors,
s'est réuni dans la Commune de Tour de Faure – Salle des fêtes*

Etaient présents :

53 titulaires dont 8 possédant une procuration
9 suppléants

ARRIVÉ le :

- 4 OCT. 2016

PREFECTURE DU LOT

• TITULAIRES :

ARCAMBAL
BOISSIERES
CABRERETS
CAHORS

M. LABRO Didier, Mme TEULIERES Marcelle,
M. PARNAUDEAU Willy,
M. SEGOND Dominique,
M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc (procuration de M. SINDOU
Géraud), Mme LAGARDE Geneviève, M. MUNTE Serge, Mme
LASFARGUES Geneviève, M. SIMON Michel, M. BOUILLAGUET
Vincent, Mme FAUBERT Françoise (procuration de Mme LENEVEU
Hélène), M. SAN JUAN Alain, Mme BOYER Noëlle (procuration de
M. COLIN Henri), M. TESTA Francesco, Mme LOOCK Martine,
Mme BONNET Catherine, M. MAFFRE Jean-Luc, Mme RIVIERE
Brigitte, Mme HAUDRY Sabine,
M. TILLOU José,
M. DUJOL Jean-Paul,
M. TAILLARDAS Claude, M. VAZ Victor,
M. PEYRUS Guy,
M. JOUCLAS Guy (procuration de M. FOURNIER Christian),
M. TREIL Jean,
M. PETIT Jean, Mme BOURDARIE Paulette,
M. GUILLEMOT Jean-Luc,
M. MOLINIE Romuald (procuration de M. VIVIER Jean-Luc),
M. JARRY Daniel (procuration de Mme CALMON-LAGARRIGUE
Marie),
Mme ARNAUDET Véronique, M. CORMANE Jean-Pierre,
M. NOUAILLES Serge,
M. MOUGEOT Jean-Paul, Mme VANBESIEN Joëlle,
Mme SIMON-PICQUET Agnès,
M. REIX Jean-Albert,
M. PRADDAUDE Jean-Paul,
M. DIZENGREMEL Ludovic (procuration de Mme LANES
Bénédicte),
M. GALTHIE Jean-Noël,
Mme DESSERTAINE Brigitte,
M. MARRE Denis, Mme ROUAT Géraldine, M. STEVENARD Daniel,
M. MIQUEL Gérard,
M. FIGEAC Philippe,
M. BORIES Olivier,
M. FERNANDEZ Pierre,
M. GILBERT Joël,
M. PECHBERTY Jean-Jacques (procuration de M. GILES Jérôme),
M. LAVAUUR Pascal,
M. ANNES Jean-Pierre,

CAILLAC
CALAMANE
CATUS
CIEURAC
CRAYSSAC
DOUELLE
ESPERE
FRANCOULES
GIGOUZAC
LABASTIDE MARNHAC

LAMAGDELAINE
LAROQUE DES ARCS
LE MONTAT
LES JUNIES
LHERM
MECHMONT
MERCUES

MONTGESTY
NUZEJOULS
PRADINES
ST CIRQ LAPOPIE
ST DENIS CATUS
ST GERY
ST MEDARD
ST PIERRE LAFEUILLE
TOUR DE FAURE
TRESPoux-RASSIELS
VALROUFIE

• SUPPLEANTS :

BOUZIES
CAILLAC
COURS
FONTANES
LAROQUE DES ARCS
LHERM
MONTGESTY

Mme MARMIESSE Yvette,
M. MARTIN Caroline,
M. MOLESIN Jean-Pierre,
M. PLANAVERGNE Jean-François,
M. BONNEMERE Jean-Claude,
Mme SALANIE Jacqueline,
M. LEFEBVRE Jean-Yves,

La présente délibération pourra 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.

ST MEDARD
TOUR DE FAURE

M. CICUTO Daniel,
M. EYROLLE Jean-Louis,

Etaient excusés ou absents :

24 titulaires

BOUZIES
CAHORS

M. RAFFY Gilles,
Mme BOUIX Catherine, M. SINDOU Géraud, Mme LENEVEU
Hélène, M. COLIN Henri, Mme DUPLESSIS-KERGOMARD Elise, M.
DELPECH Bernard, M. COUPY Daniel, M. DEBUISSON Guy, Mme
LE QUENTREC Yannick, Mme EYMES Isabelle,
Mme FOURNIER-BREUILLE Martine,
M. FOURNIER Christian,
Mme LANES Bénédicte,
Mme VALETTE Roselyne,
M. CANCEIL Philippe,
Mme CALMON-LAGARRIGUE Marie,
M. VIVIER Jean-Luc,
Mme RIVIER-DELFAU Isabelle,
M. CHATAIN Thierry,
Mme LAPORTE-CAVELLE Véronique, M. LIAUZUN Christian,
M. DIOT Fabrice,
M. GILES Jérôme,

COURS
CRAYSSAC
DOUELLE
FONTANES
LABASTIDE DU VERT
LABASTIDE MARNHAC
MAXOU
MERCUES
PONTCIRQ
PRADINES
TRESPoux-RASSIELS
VERS

Etaient excusés ou absents :

18 suppléants

BOISSIERES
CABRERETS
CALAMANE
CIEURAC
FRANCOULES
GIGOUZAC
LABASTIDE DU VERT
LES JUNIES
MAXOU
MECHMONT
NUZEJOULS
PONTCIRQ
ST CIRQ LAPOPIE
ST DENIS CATUS
ST GERY
ST PIERRE LAFEUILLE
VALROUFIE
VERS

Mme GARRIGOU Isabelle,
M. PAULIN Peter,
M. FAURE Jean-Pierre,
M. GARD Michel,
M. COMBET Gil,
M. OUVRARD François,
Mme SOLIVERES Hélène,
M. BARDINA Fabien,
M. CHASTAGNOL Gérard,
M. PONS Stéphane,
M. BESSEDE Arnaud,
M. SOULIER Yves,
M. DECREMPS Frédéric,
M. RAFFY Bernard,
M. BERNIOT Pierre-Jacques,
M. BONNET Frédéric,
M. NICOLAON Patrick,
M. DESROQUES Alain,

Secrétaire de séance :

M. MOLINIE Romuald,

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Service : Planification

Objet : Approbation du plan local d'urbanisme (PLU) de Nuzéjols

A été adopté à l'unanimité



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND CAHORS**

Séance du 28 septembre 2016
Rapporteur : Michel SIMON

Rédacteur : Christelle CARPIO
Service : Planification

Objet : Approbation du plan local d'urbanisme (PLU) de Nuzéjols

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 Nuzéjols et sa transformation en PLU, après accord du Conseil municipal de Nuzéjols en date du 23/11/2015.

La commune de Nuzéjols a prescrit la révision de son plan d'occupation des sols (POS) et sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU) en date du 22/09/2011.

Elle a débattu de son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en date du 19/11/2013 et 22/10/2014.

Le projet de PLU de Nuzéjols a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale en date du 21/01/2015.

La commune de Nuzéjols a arrêté son projet de PLU en date du 12/10/2015.

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, il est proposé d'ajuster le projet de PLU arrêté. 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 04/04/2016 au 09/05/2016 inclus, conformément à l'arrêté du Président du Grand Cahors en date du 08/03/2016, prescrivant l'ouverture de cette enquête.

Monsieur le commissaire enquêteur a transmis à Monsieur le Président du Grand Cahors, en date du 04/06/2016, son rapport d'enquête et ses conclusions. Il a émis un avis favorable sur le projet de PLU avec une recommandation.

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

La présente délibération pourra 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.

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 aux membres du conseil municipal de Nuzéjols, réuni en date du 15 septembre 2016. Celui-ci a donné un avis favorable au projet de PLU prêt à être approuvé.

Le projet de PLU de Nuzéjols 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 21 septembre 2016.

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

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 Nuzéjols, en date du 23/11/2015, donnant son accord à la Communauté d'agglomération du Grand Cahors pour achever la procédure de révision du plan d'occupation des sols de Nuzéjols et sa transformation en plan local d'urbanisme,

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 Nuzéjols 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 Nuzéjols approuvé le 14/10/1982, modifié le 30/12/1987 et le 07/12/1996 et mis à jour le 13/02/2007,

Vu la délibération du conseil municipal de Nuzéjols prescrivant la révision du plan d'occupation des sols de Nuzéjols et sa transformation en plan local d'urbanisme, en date du 22/09/2011,

Vu les débats organisés au sein du conseil municipal de Nuzéjols sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en dates du 19/11/2013 et 22/10/2014,

Vu la dispense d'évaluation environnementale accordée par l'autorité environnementale en date du 21/01/2015,

Vu la délibération du conseil municipal de Nuzéjols tirant le bilan de la concertation, en date du 22/06/2015,

Vu la délibération du conseil municipal de Nuzéjols arrêtant le projet de plan local d'urbanisme de Nuzéjols, en date du 12/10/2015,

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 27/01/2016,

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 Président du Grand Cahors en date du 08/03/2016, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU,

La présente délibération pourra 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.



Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/04/2016 au 09/05/2016,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et son avis favorable avec une recommandation, transmis à Monsieur le Président du Grand Cahors, en date du 04/06/2016,
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 des membres du conseil municipal de Nuzéjols, en date du 15 septembre 2016, sur les ajustements du projet arrêté, 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 21 septembre 2016,
Vu le projet de plan local d'urbanisme de Nuzéjols, prêt à être approuvé, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

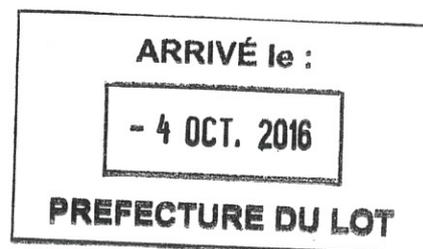
Considérant que les observations formulées par les personnes publiques associées donnent lieu à certains ajustements du projet de plan local d'urbanisme, lesquels sont exposés dans l'*annexe n° 1 de la présente délibération*,

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 :

- a- 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 ;
- b- DECIDE d'approuver le projet de plan local d'urbanisme de Nuzéjols tel qu'il est annexé à la présente ;
- c- 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 Nuzéjols, 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.



d- DIT que, conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme de Nuzéjols 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 Nuzéjols, 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

ARRIVÉ le :
- 4 OCT. 2016
PREFECTURE DU LOT

Prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et Consultées et ajustements du projet de PLU de Nuzéjols arrêté

Conformément aux articles L.123-9, L.123-16 et R.123-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLU de Nuzéjols arrêté le 12 octobre 2015 a été notifié aux Personnes Publiques Associées et Consultées en date du 26 octobre 2015.

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

Les ajustements du projet de PLU arrêté pour prendre en compte ces observations et/ou réserves sont présentés ci-après.

La population a été informée de ces ajustements lors de l'enquête publique (cf. pièce 3 du dossier d'enquête publique « prise en compte des avis des personnes publiques associées »).

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

| | | |
|--|---|---|
| M. le Pdt de la CCI du Lot | M. le Maire de Saint-Denis-Catus | M. le Directeur de la FDEL |
| M. le Pdt de la Chambre des Métiers du Lot | M. le Maire d'Espère | M. le Pdt du SIAEP de Nuzéjols |
| M. le Pdt de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors | M. le Directeur régional des Affaires Culturelles | M. le Directeur du Syndicat d'Assainiss Vallée de Reignac |
| M. le Maire de Boissières | M. le Direct Réseau de Transport d'Electricité | M. le Directeur du CAUE du Lot |
| M. le Maire de Crayssac | M. le Directeur de la SNCF | M. le Pdt du SDIS du Lot |
| M. le Maire de Calamane | M. l'ABF | |

Les avis de ces personnes publiques sont réputés favorables.

2) Avis favorables sans observation ou réserves :

- M. le Président de la Chambre d'Agriculture du Lot (courrier du 3 novembre 2015)
- M. le Maire de Catus (courrier en date du 30 octobre 2015)
- M. le Directeur de l'INAO (courrier du 15 décembre 2015)
- M. le Président du Département du Lot (courrier du 16 novembre 2015)
- M. le Directeur du CRPF Midi-Pyrénées (courrier du 17 novembre 2015)
- M. le Président de la Région Midi-Pyrénées (courrier du 20 novembre 2015)
- M. le Président du Syndicat Mixte du SCoT de Cahors et du Sud du Lot (délibération du 10 septembre 2015)



Le Président,



Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE

3) Avis favorables avec observations :

Les principales observations des personnes publiques associées, les éléments de réponse de la Communauté d'agglomération, maître d'ouvrage du projet, et les ajustements envisagés du PLU arrêté sont présentés ci-après.

Mme la Préfète du Lot (courrier du 9 décembre 2015) :

| Observations | Eléments de réponse : | Pièces ajustées du PLU arrêté : |
|--|---|---------------------------------|
| <p>Une meilleure appréciation des besoins aurait pu permettre de différer ou de supprimer l'urbanisation de certains secteurs dont les modes d'urbanisation proposés sont aujourd'hui révolus ((zones 1AU de Mas del Saltre et 2AU Combel Haut).</p> | <p>L'objectif de mixité sociale est un choix politique affirmé de la commune depuis longue date et la commune de Nuzéjols dispose aujourd'hui d'un nombre important de logements locatifs et/ou logements sociaux. Le développement qu'elle s'est fixé pour les prochaines années s'inscrit dans cette logique puisque l'urbanisation future se développera principalement dans les zones AU du centre-bourg. Néanmoins, pour proposer une offre diversifiée de logements sur son territoire, la commune a fait le choix, dans son PLU, de conforter deux secteurs excentrés du bourg, Mas del Saltre et Combel Haut. L'urbanisation dans le cadre de zones AU soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettra de rompre avec les modes d'urbanisation révolus et de restructurer ces secteurs de mitage.</p> | - |
| <p>A l'exception de la trame bleue du ruisseau de Rouby, il y a lieu de s'interroger sur l'absence de tout autre corridor ou réservoir écologique à l'échelle du territoire de la commune constitué d'une superficie non négligeable de travers boisés ou de forêts. Le classement en zone A et N de ces espaces ne satisfait que partiellement à leur protection dans la mesure où les constructions nouvelles peuvent y être autorisées. Il conviendra donc d'expliquer par quels moyens le PLU permet d'atteindre ces mêmes objectifs de préservation annoncés dans le rapport de présentation (page 152).</p> | <p>Les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB) et des continuités écologiques identifiés sur la commune sont en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et l'atlas de la TVB du SCOT de Cahors et du Sud du Lot en cours de finalisation : en dehors de la trame bleue du ruisseau de Rouby, ces documents n'identifient aucun réservoir de biodiversité ni de corridor écologique sur la commune. La majeure partie des masses boisées de la commune sont protégées dans le PLU par un classement en zone N et/ou par une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. En zone N, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation (...) soit compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article N2 du règlement écrit ajusté). En pratique, les constructions nouvelles en zone N seront donc très limitées en nombre et ne seront pas de nature à compromettre la préservation de ces espaces naturels. Toutefois, quelques masses boisées sont classées en zone A : dans cette zone, les seules constructions nouvelles autorisées doivent être nécessaires à l'exploitation agricole. En</p> | - |

| | | |
|---|--|---|
| <p>Pour répondre aux exigences des dispositions de l'article R123-11-i du CU, les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue devront être identifiés au règlement graphique et explicités dans le rapport de présentation.</p> | <p>pratique les constructions nouvelles en zone A seront donc très limitées en nombre et ne seront pas de nature à compromettre la préservation des espaces naturels. A contrario, la pérennité de l'activité agricole sur le territoire communal permettra de maintenir l'entretien des espaces naturels et notamment forestiers.</p> <p>La trame bleue du ruisseau de Rouby et sa ripisylve seront identifiés dans le document graphique au titre de l'article R123-11-i du code de l'urbanisme au lieu de la protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° prévue dans le PLU arrêté.</p> <p>De plus, les dispositions suivantes seront ajoutées dans le règlement écrit :</p> <p>Dispositions générales : Article 6 – Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue (TVB) : En application de l'article R123-11-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.</p> <p>Dans ces espaces, une attention particulière doit être portée sur la préservation de la richesse de biodiversité et la continuité écologique.</p> | <p>Règlement graphique</p> <p>Règlement écrit (dispositifs généraux)</p> <p>Rapport de présentation</p> |
| <p>Règlement écrit : annexes d'habitation en zone A et N : Les conditions définies par le projet de règlement du PLU s'appuient sur des superficies et distances maximales chiffrées. Une alternative, à la fois plus adaptable à la diversité des situations et tout aussi respectueuse de l'esprit des textes, est possible sous une forme de règles plus qualitatives. Une suggestion en ce sens est jointe en annexe :</p> <p>Propositions de règles en zone A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Lexique annexé au règlement : annexe à une habitation : construction attenante ou non à une habitation et située sur la même unité foncière, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, tels que garages, abris de local jardin, piscines, ... Son caractère de local accessoire à l'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés une implantation à proximité immédiate de l'habitation. | <p>Le lexique définit la notion d'annexe à une construction.</p> | <p>-</p> |

| | | |
|---|---|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Article 2 : les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> - D'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement, - De ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocity. | <p>L'article 2 en zone A et N autorise l'aménagement, l'extension mesurée et les annexes des bâtiments d'habitation dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>L'article 8 fixe une distance maximale d'implantation des annexes par rapport aux constructions principales (20 mètres).</p> | - |
| <ul style="list-style-type: none"> • Article 9 : l'emprise au sol des annexes à l'habitation existantes sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet. | <p>L'article 2 en zone A et N précise la surface de plancher ou l'emprise au sol maximale des annexes autorisée (50 m² maximum).</p> <p>L'objectif est de limiter l'impact paysager des annexes dans un secteur naturel qui a vocation à le rester.</p> | - |
| <ul style="list-style-type: none"> • Article 10 : limiter à un niveau ou 3 mètres à l'égout du toit paraît justifié au regard de l'insertion dans l'environnement. | <p>La hauteur des annexes d'habitation est limitée à 4 mètres pour permettre notamment le stationnement des camping-cars.</p> | - |
| <ul style="list-style-type: none"> • Article 11 : En complément des règles déjà présentes dans le PLU, pourrait être ajouté : <ul style="list-style-type: none"> - Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe devra, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent. - Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, ...) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée, ...) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site. | <p>L'article 11 fixe de nombreuses règles qui s'appliquent à la fois aux constructions et aux annexes de manière à garantir une bonne insertion de ces dernières.</p> | - |
| <p>Concernant la zone UB du Mas de Ponsot, il apparaît que le foncier disponible développe un noyau d'une superficie d'environ 11 000 m². Il</p> | <p>Une OAP sera élaborée pour encadrer l'urbanisation du terrain de la zone UB du Mas de Ponsot et garantir une densité minimale dans ce secteur.</p> | OAP Mas de Ponsot |

ANNEXE N°1 DELIBERATION APPROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE NUZEJOULS

| | | |
|--|---|--|
| <p>conviendra de définir un principe d'aménagement rationnel en phase avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace exprimés dans le PADD. Il est donc attendu pour cette zone UB une OAP accompagnée d'objectifs chiffrés de densification.</p> | <p>Le document graphique fera apparaître que le secteur UB du Mas de Ponsot est soumis à OAP.</p> | <p>Règlement graphique</p> |
| <p>Orientations d'Aménagement et de Programmation : on constate que les schémas d'organisation se limitent à un principe de voiries et d'espaces communs complété par des objectifs de densification sectorisés. Ce parti pris d'OAP sommaires ne garantit pas une opérationnalité effective de l'urbanisation de ces zones. 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. La conception de projet urbain dans ces secteurs reste à faire pour atteindre les objectifs de qualité de cadre de vie des futurs habitants.</p> | <p>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 scenari 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 choix des terrains soumis à des OAP s'est opéré en tenant compte de la topographie, des éléments paysagers et de l'orientation des terrains. Par ailleurs, le règlement écrit de la zone 1AU encadrera les projets de constructions futures, garantissant ainsi la préservation de la qualité du cadre de vie des futurs habitants.</p> | <p>-</p> |
| <p>Les dispositions prévues au règlement du PLU, articles UB6, AU6, UA7, UB7 et AU7 autorisent une implantation de l'une des façades des constructions à une distance pouvant aller jusqu'à 20 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue et à une distance maximum de 15 m des limites séparatives. Ces principes de recul s'écartent des objectifs annoncés de lien avec l'espace public et favorisent une implantation en milieu de parcelle obérant les possibilités de division. Il conviendra donc de modifier le règlement pour répondre aux objectifs affichés de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain.</p> | <p>Les articles 6 et 7 seront modifiés de la manière suivante, pour permettre une organisation urbaine de qualité et une gestion plus économe de l'espace (possibilité de divisions futures) :</p> <p><u>Article 6 zones UB et 1AU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations nouvelles, les extensions ainsi que les annexes doivent être implantées dans les bandes de constructibilité lorsqu'elles sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone concernée par le projet. - En l'absence de principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone, la règle de recul qui s'applique est la suivante : au moins une façade de la construction nouvelle, de l'extension ou de l'annexe doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue. <p><u>Article 7 zones UA, UB et 1AU :</u></p> | <p>Règlement écrit : articles UB6, 1AU6, UA7, UB7 et 1AU7</p> <p>Rapport de présentation</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | <p>L'une des façades au moins des constructions ou installations nouvelles, des extensions ainsi que des annexes doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative latérale, - Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres et sans excéder 12 mètres par rapport à une limite séparative latérale. <p>L'article N2 sera rédigé conformément à l'article R123-8.</p> | <p>Règlement écrit : article N2</p> |
| <p>Il convient de réglementer les articles N1 en reprenant littéralement les dispositions prévues à l'article R123-8 du code de l'urbanisme. L'article N2, facultatif, pourra être complété, au besoin, pour définir les dispositions soumises à conditions particulières et notamment les aménagements et extensions des bâtiments d'habitation existants.</p> <p>Changements de destinations au titre de l'article L123-1-5-II-6°, il apparaît une incohérence entre le bâtiment repéré sur la parcelle A685 et la photographie proposée. Il conviendra de corriger cette contradiction.</p> | <p>Après vérification, il s'avère que l'unité foncière A685 comporte une habitation : les bâtiments annexes doivent donc être considérés comme des locaux accessoires réputés avoir la même destination que le bâtiment principal (cf. article R421-14 du code de l'urbanisme).</p> <p>Il n'y a donc pas lieu d'identifier ces constructions au titre de l'article L123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme.</p> <p>Le porter à connaissance de l'Etat relatif à la servitude de la SNCF et la fiche T1 relative à cette servitude seront joints dans l'annexe du dossier de PLU.</p> | <p>Suppression de la liste des bâtiments pouvant changer de destination</p> <p>Documents ajoutés à l'annexe 5.2</p> |
| <p>Annexe 5.2 : il conviendrait de rajouter les éléments relatifs à l'instauration de la servitude d'utilité publique liée au chemin de fer (fiche T1).</p> <p>Le rapport de présentation (page 152) précise concernant la zone N «dans ces espaces, toute construction nouvelle est interdite pour ne pas nuire au repos et à l'alimentation des espèces animales présentes et...». Or, le règlement écrit autorise à l'article N2 les constructions nouvelles sous conditions.</p> | <p>Les nouvelles constructions sont interdites en zone N à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation (...) soit compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article N2 du règlement écrit ajusté).</p> <p>En pratique, les constructions nouvelles en zone N seront très limitées en nombre et ne seront pas de nature à nuire au repos et à l'alimentation des espèces animales présentes.</p> <p>Dans toutes les zones, il sera précisé que les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées.</p> <p>Le lexique du règlement précise que « dans l'article 6 du règlement, les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique sont assimilées à des voies et emprises publiques ».</p> | <p>Règlement écrit : article 6 toutes zones</p> |
| <p>Règlement écrit : articles UA6, UB6 et AU6 : préciser qu'il s'agit des voies existantes ou projetées publiques ou privées.</p> <p>Règlement écrit : articles UA7, UB7 et 1AU7 : préciser si cette distance s'applique au regard</p> | <p>Dans toutes les zones, les règles de l'article 7 s'appliquent aux limites séparatives latérales : cela sera précisé dans le règlement.</p> | <p>Règlement écrit : article 7 toutes zones</p> |

| | | |
|--|--|----------------------------|
| des limites séparatives latérales ou arrières et si elle doit s'appliquer par rapport à l'ensemble ou à une seule des limites séparatives. | | |
| Règlement écrit : article N2 : supprimer la référence aux constructions nécessaires à l'activité pastorale. | L'article N2 sera rédigé conformément à l'article R123-8. | Règlement écrit article N2 |
| Afin d'améliorer la lisibilité du document graphique , il serait opportun de faire apparaître l'ensemble des dénominations des principaux axes de circulation. | Les noms des principaux axes de circulation seront reportés sur le document graphique. | Règlement graphique |
| En outre, il serait souhaitable pour les secteurs bâtis les plus denses, d'éditer des extraits à une échelle adaptée (1/2500 pour le bourg et les hameaux si nécessaires). | Le document graphique sera édité sur deux planches (échelle 1/2500), de manière à améliorer sa lisibilité. | |

M. le Président de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (courrier du 2 décembre 2015) :

| Observations | Éléments de réponse : | Pièces ajustées du PLU arrêté : |
|---|--|---------------------------------|
| Dans le cadre de l'examen du projet, la CDPENAF a émis un avis favorable, en s'interrogeant toutefois sur la nécessité de l'ouverture de la zone Mas del Saltre, sachant qu'un objectif de densification des zones déjà urbanisées semblerait permettre d'atteindre les objectifs de création de logements fixés dans le projet de PLU. | L'objectif de mixité sociale est un choix politique affirmé de la commune depuis longue date et la commune de Nuzéjols dispose aujourd'hui d'un nombre important de logements locatifs et/ou logements sociaux. Le développement qu'elle s'est fixé pour les prochaines années s'inscrit dans cette logique puisque l'urbanisation future se développera principalement dans les zones AU du centre-bourg. Néanmoins, pour proposer une offre diversifiée de logements sur son territoire, la commune a fait le choix, dans son PLU, de conforter deux secteurs excentrés du bourg, Mas del Saltre et Combel Haut. L'urbanisation dans le cadre de zones AU soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettra de rompre avec les modes d'urbanisation révolus et de restructurer ces secteurs de mitage. | - |

Prise en compte des observations formulées pendant l'enquête publique relative au projet de PLU de Nuzéjoul arrêtée le 12 octobre 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 et R.123-1 et suivants du code de l'environnement, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 12/10/2015 a été soumis à enquête publique. Cette enquête s'est déroulée à la mairie de Nuzéjoul du 4 avril au 9 mai 2016 inclus.

13 observations ont été consignées dans le registre d'enquête et 6 d'entre elles étaient accompagnées d'un 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 |
|--|---|---|---|
| <p>Observation n°1 : Mme ROULLET : Demande si les parcelles 679 et 678 au Mas de Ferrand sont constructibles dans le PLU.</p> <p>Observation n°2 : M. CARLES, commissaire enquêteur : Informe avoir répondu à Mme PETER sur des questions relatives à une OAP et indique qu'il doit revenir pour mention d'observations sur le registre (cf. courrier n°7).</p> <p>Observation et courrier n°3 : M. BOUDOU 1) Souligne le caractère incohérent, inefficace et coûteux d'élaborer un PLU alors que le SCOT n'est pas encore approuvé et que le PLU du Grand Cahors est programmé.</p> | <p>Les parcelles concernées sont situées en zone UB dans le PLU où les nouvelles constructions sont autorisées.</p> <p>Sans objet</p> | <p>Les parcelles B678 et 679 sont classées en zone UB dans le PLU ; elles sont donc constructibles.</p> <p>Sans objet</p> | <p>Sans objet</p> |
| <p>1) M. Boudou fait un certain nombre de remarques qui ne concernent pas l'enquête publique elle-même et sur lesquelles le commissaire enquêteur n'émettra pas de commentaire ou d'avis.</p> | <p>Sans objet</p> | <p>1) Consciente de l'obsolescence de son Plan d'Occupation des Sols (POS), en vigueur depuis 1982, au regard de l'évolution du contexte réglementaire en matière d'urbanisme, la commune a décidé, le 22/09/2011, de prescrire la révision de son POS pour le transformer en PLU. Ce PLU permettra à la commune de poursuivre son développement urbain tout en préservant ses terres agricoles et ses espaces naturels. Ce nouveau document d'urbanisme sera mis en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cahors et du Sud du Lot après son approbation si cela s'avère nécessaire. Il sera remplacé à terme par le PLU intercommunal du Grand Cahors, prescrit le 17/12/2015 et dont les études ont débuté en juin 2016.</p> | <p>Sans objet</p> |

ARRIVÉ le :
- 4 OCT. 2016
PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE
 Président

ANNEXE N°2 DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE NUZEJOLS

| | | | |
|--|--|---|-------------------|
| <p>2) Demande le maintien en zone constructible de la parcelle A894 au Mas de Figeac, desservie par les réseaux et constituant un lot d'un lotissement autorisé en 1972.</p> | <p>2) Avis défavorable : le choix de la commune me paraît logique et pertinent. La parcelle A894 est enclavée entre deux constructions avec un terrain boisé très pentu et mal exposé, une topographie très peu adaptée à une construction, problèmes de visibilité et des risques d'aggravation des dangers liés à l'aménagement (visibilité, écoulements, stockage, intempéries, ...). Cette parcelle constitue un espace interstitiel depuis de nombreuses années au sein d'un lotissement ancien et pour laquelle aucun permis de construire n'a été déposé à ce jour.</p> | <p>2) Le choix communal de ne pas poursuivre le développement de l'urbanisation au Mas de Figeac s'appuie sur le bilan du POS en vigueur depuis 1982 et répond en particulier aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas favoriser l'implantation de nouvelles constructions sur des terrains mal exposés et dont la topographie est mal adaptée, - ne pas aggraver les risques : gabarit de la voie inadapté au développement de l'urbanisation et dangers liés à l'aménagement des accès aux terrains dans les talus en pente (problèmes de visibilité, écoulements de matériaux sur la voie, ...). <p>Classer la parcelle A894 en zone constructible est incompatible avec l'objectif n°3 du PADD* qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation au Mas de Figeac.</p> | <p>Sans objet</p> |
| <p>Observation n°4 : M & Mme VVART-BURILLIER : demandent le maintien en zone constructible des parcelles A223 et 224 au Mas de Figeac du fait qu'elles sont bien exposées, desservies par les réseaux et qu'elles constituent une dent creuse.</p> | <p>Avis défavorable : le choix de la commune me paraît logique et pertinent. Les parcelles A223 et 224 sont situées sur un terrain en pente mais avec une topographie plus adaptée (que la parcelle A894) à une nouvelle construction malgré une orientation qui n'est pas des plus favorables.</p> | <p>Classer ces parcelles en zone constructible est incompatible avec l'objectif n°3 du PADD* qui ne prévoit pas de développer l'urbanisation au Mas de Figeac : cf. réponse à l'observation n°3.</p> | <p>Sans objet</p> |
| <p>Observation n°5 : M. TOULET : 1) Demande le classement en zone agricole des parcelles A351, 353, 367, 368, 369 aux Taunes</p> | <p>1) 2) 3) : Avis favorable : la coupure entre zone agricole et naturelle qui partage ces parcelles n'est pas évidente sur le terrain, ni même au regard de la définition qui en est faite dans le rapport de présentation. De plus le diagnostic agricole ne remet pas en cause ce découpage et cela n'apporte qu'une modification très mineure au zonage proposé.</p> | <p>Les limites de la zone A ont été fixées sur la base du diagnostic agricole réalisé par l'ADASEA tout en tenant compte des boissements et de la topographie. Elles ne correspondent donc pas toujours aux limites parcellaires.</p> <p>1) Les parcelles A368 et A369 aux Taunes sont classées en totalité en zone N du fait qu'elles sont entièrement boisées. En raison de leur proximité immédiate avec des terres cultivées, elles seront reclassées en zone A pour permettre le développement de l'activité agricole, conformément aux objectifs n°1 et 2 du PADD*.</p> <p>Les parcelles A367, 351 et 353 aux Taunes sont identifiées en tant que surfaces agricoles dans le diagnostic agricole, à l'exception de la partie basse des terrains occupée par des boissements. Ces parcelles sont donc en partie classées en A et en N. Les surfaces boisées de ces parcelles étant mineures, elles seront reclassées en zone A pour favoriser le développement de l'activité agricole, conformément aux objectifs n°1 et 2 du PADD*.</p> | <p>Sans objet</p> |

ANNEXE N°2 DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE NUZEJOULS

| | | |
|--|---|--|
| | | <p>Document graphique : reclassement en A des parcelles A367, 351, 353, 368 et 369 aux Taunès.</p> <p>Document graphique : reclassement en A de la parcelle A410 au Fargayral.</p> <p>Document graphique : reclassement en A des parcelles C27, 28 et 29 aux Ginestes.</p> |
| <p>2) Demande le classement en zone agricole de la parcelle A410 au Fargayral.</p> | <p>2) La parcelle 410 au Fargayral a été identifiée en tant que surface agricole dans le diagnostic agricole, à l'exception de la partie boisée, d'où son classement en partie en A et en N. La surface boisée de la parcelle étant mineure, elle sera reclassée en zone A pour favoriser le développement de l'activité agricole, conformément aux objectifs n°1 et 2 du PADD*.</p> | <p>Document graphique : reclassement en A des parcelles C27, 28 et 29 aux Ginestes.</p> |
| <p>3) Demande le classement en zone agricole des parcelles C27, 28 et 29 aux Ginestes</p> | <p>3) Les parcelles C27, 28 et 29, identifiées en tant que surfaces agricoles dans le diagnostic agricole, sont classées partiellement en A à l'exception des parties boisées au sud et à l'est le long du chemin. La surface boisée sur ces parcelles étant mineure, elles seront reclassées en zone A pour favoriser le développement de l'activité agricole, conformément aux objectifs n°1 et 2 du PADD*.</p> | <p>Document graphique : reclassement en A des parcelles C27, 28 et 29 aux Ginestes.</p> |

* PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

** OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

ANNEXE N°2 DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE NUZEJOLS

| | | | |
|---|---|---|--------------------|
| <p>Observation n°6 : MM. DARRE et LAUPRETRE :</p> <p>1) S'interrogent sur le classement en A des parcelles C101 et 674 et non en UA, au Mas de Ponsot.</p> <p>2) Demandent le reclassement en UA de la parcelle 547.</p> <p>3) Demandent si les annexes sont autorisées en zone A.</p> <p>4) Signale que la parcelle 102 a été divisée en 547 et 548.</p> | <p>1) et 2) : Agrandir la zone UA pour intégrer les habitations situées de l'autre côté de la route implique de prendre sur des surfaces agricoles que la commune a préféré laisser à leurs usages; ce qui se comprend très bien. Je pense qu'il n'y a pas lieu de modifier le zonage.</p> <p>3) Quant aux aménagements possibles en zone agricole, je renvoie à l'article 2 de la zone A dans le règlement écrit qui précise les règles applicables en matière d'aménagements, d'extension et d'annexes de bâtiments d'habitation existant en zone agricole.</p> <p>4) La parcelle 102 n'existe plus car divisée en 547 et 548 en 2012. Il semble donc que la base graphique utilisée pour le PLU soit erronée. Je recommande une correction de la base graphique.</p> | <p>1) et 2) Les parcelles C101, 674 et 547 sont classées en zone A du fait de leur localisation dans un secteur agricole identifié dans le diagnostic agricole réalisé par l'ADASEA. Elles comportent des bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés aujourd'hui par l'activité agricole mais qu'il convient de préserver pour une future activité agricole le cas échéant.</p> <p>Rendre constructibles ces parcelles n'est pas compatible avec les objectifs du PADD* qui visent à favoriser le développement de l'activité agricole (objectifs n°1 et 2).</p> <p>3) Il est précisé que le règlement écrit de la zone A autorise les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve des règles applicables dans cette zone (implantation, hauteur, aspect extérieur, ...), précisées dans le règlement écrit du PLU.</p> <p>4) La mise à jour de la matrice cadastrale est réalisée par les services fiscaux. Les écarts observés sur le document graphique ne remettent pas en cause son opposabilité.</p> | <p>Sans objet.</p> |
| <p>Observation / courrier n°7 : Mme PETER :</p> <p>1) Demande la réduction de la superficie de la zone 1AU du Mas del Salitre (déplacement vers le sud de la limite nord de la zone au niveau des constructions existantes) pour ne pas dévaloriser la maison traditionnelle qui se situe en limite nord de la zone 1AU</p> <p>En contrepartie le pré cadastré A799 qui, dans le projet actuel perd tout accès, pourrait être englobé dans la zone 1AU.</p> | <p>Propose de réduire la zone 1AU de manière à limiter cette zone du côté nord dans le prolongement de la zone UB présente sur l'autre côté de la route. Ceci permet d'éloigner toute nouvelle construction de la proximité de la maison en pierre de type ancien et rural. le nombre de lots possibles sera réduit sans compromettre l'offre diversifiée de logements et l'on protège davantage la partie architecturale du hameau. Par contre, il ne me semble pas opportun d'englober la parcelle 799 pour compenser la réduction de la zone car on s'éloignerait de la route donc on rallongerait les réseaux inutilement et on créerait du mitage.</p> | <p>1) Les limites de la zone 1AU du Mas del Salitre ont été positionnées dans le but de créer une continuité urbaine entre les constructions récentes et l'ancien du hameau traditionnel déjà constitué, tout en préservant le plus possible les terres agricoles du secteur. L'objectif de la zone 1AU est de restructurer le secteur qui s'est développé de manière diffuse et désorganisée. L'objectif est de connecter le groupe de bâtis anciens aux constructions récentes implantées en linéaire le long de la voie, par le biais notamment d'un espace public de type couderc qui permettra d'affirmer une centralité dans ce secteur.</p> <p>Déplacer la limite nord vers le sud, sur 35 mètres environ, comme demandé par Mme PETER, reviendrait à réduire la superficie de la zone de 2800 m² environ, soit un potentiel de 2 logements au moins (sur 5 logements au minimum exigés dans la zone). Outre que cela compromettrait la faisabilité de l'aménagement futur de la zone (coût plus élevé pour l'aménageur), cela n'est pas compatible avec les objectifs de densification que s'est fixée la commune (cf. objectif n°3 du PADD*).</p> <p>Inclure la parcelle A799 dans la zone 1AU contribuerait à miler les terres agricoles situées à proximité et ne permettrait pas de créer une organisation urbaine inscrite dans la continuité du modèle traditionnel rural (accroche avec la voirie). Cela n'est donc pas compatible avec les objectifs n°2 et 3 du PADD*.</p> <p>Par ailleurs, il est précisé que l'organisation proposée dans l'OAP** pose le principe d'aménagement d'un vaste espace, de type couderc, qui préservera la construction existante de Mme PETER de toute construction nouvelle à</p> | |

ANNEXE N°2 DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE NUZEJOULS

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>proximité.</p> <p>Concernant l'accès à la parcelle 799, le principe d'aménagement d'un chemin d'accès sur la limite Est de la zone (bande de 3,5 mètres de large environ) sera ajouté dans le schéma de l'OAP** de la zone 1AU.</p> | <p>+ OAP : limites de la zone 1AU</p> <p>+ rapport de présentation</p> |
| <p>2) Demande que la parcelle A807 au Mas del Saltre ne soit pas construite.</p> | <p>Avis favorable : ne pas rendre constructible la parcelle 807 englobant une partie de la zone 1AU car il me semble nécessaire de protéger ces deux habitations d'un caractère patrimonial intéressant et garder ces terrains en zone agricole. Réduire la zone 1AU en la limitant au nord sur la parcelle 798. On délimite ainsi un ensemble plus en rapport avec le lieu en éloignant les constructions nouvelles des maisons anciennes au nord. On sépare ainsi la partie nord du lieu-dit de caractère ancien de la partie sud de caractère plus moderne.</p> | <p>2) Pour éviter l'implantation d'une construction nouvelle à proximité immédiate de la maison ancienne existante sur la parcelle A809, la parcelle A807 sera classée en totalité en zone A. La superficie de la zone 1AU sera donc réduite d'environ 500 m² et le nombre de logements attendus passe de 5 à 4. L'OAP** de la zone sera ajustée en conséquence.</p> | <p>Document graphique : limites de la zone 1AU</p> <p>+ OAP du Mas del Saltre</p> <p>+ rapport de présentation</p> |
| <p>Observation et courrier n°8 : Famille CALMON : Demande le classement en zone constructible de la parcelle C546 au Camp de la Treille.</p> | <p>Avis favorable (réponse commune avec l'observation n°10) : propose d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles 546 et 464 (cf. observation n°10) plutôt que la zone 2AU prévue dans le secteur car les propriétaires se sont manifestés par des courriers lors de l'enquête publique et sont bien dans l'optique d'une vente de ces terrains à court ou</p> | <p>Les limites de la zone UB dans le secteur de Combel Haut/Camp de la Treille correspondent aux limites de l'urbanisation existante, de manière à préserver les masses boisées et les espaces à potentiel agronomique tout en permettant une évolution des constructions existantes et une densification du secteur dans le cas de division de terrain.</p> <p>Rendre constructible la parcelle C546 conduirait à étendre davantage les limites de l'urbanisation sur des terres à potentiel agronomique. Outre les risques de</p> | <p>Sans objet.</p> |

| | | | |
|--|--|--|--------------------|
| | <p>moyen terme. Il peut même être envisagé un classement en zone 1AU à condition que les réseaux existants et la voirie puissent supporter de nouvelles constructions. La mise en place d'une OAP permettrait de réduire cet habitat diffus en concentrant 4 ou 5 lots possibles avec une centralité qui peut s'envisager à la pointe de la parcelle 546 et permettre ainsi à la commune de proposer une offre de logements diversifiée en dehors du centre-bourg.</p> | <p>conflits d'usage (du fait de la proximité des habitations avec l'activité agricole et le siège d'exploitation), cela n'est pas compatible avec l'objectif de restructurer le secteur en composant avec l'activité agricole (objectif n°3 du PADD*).</p> <p>Par ailleurs, il est précisé que l'objectif de la zone 2AU est de permettre de restructurer, par un aménagement d'ensemble, le secteur de Combel Haut qui s'est développé de manière diffuse et désorganisée. L'objectif est de connecter les différentes zones UB autour d'une centralité qui manque aujourd'hui à ce quartier. Déplacer cette zone sur les parcelles C546 et 464, comme cela est suggéré par M. le commissaire enquêteur, ne permettrait pas d'atteindre ces objectifs du fait de leur position à une extrémité du quartier. De plus, cela contribuerait à mixer davantage les espaces agricoles à proximité d'un siège d'exploitation. Cela n'est donc pas compatible avec les objectifs n°2 et n°3 du PADD* qui visent à composer les extensions de l'urbanisation en cohérence avec l'activité agricole, à lutter contre le mitage du territoire et à permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.</p> | <p>Sans objet.</p> |
| <p>Observation et courrier n°9 : M. ROUBERT : Demande la constructibilité de la parcelle A476 à Combe de Castagne, en vue de réaliser une extension de la maison existante sur la parcelle voisine A477.</p> | <p>Le règlement autorise des extensions ou des annexes en zone N (article N2 du règlement).</p> | <p>La parcelle A476 est classée en zone N dans le PLU du fait que le PADD* (objectif n°3) ne prévoit pas d'étendre l'urbanisation dans ce secteur. Conformément au règlement écrit de la zone N, l'habitation existante sur la parcelle A477 pourra faire l'objet d'une extension sous réserve de certaines règles d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur, ..., définies dans le règlement.</p> | <p>Sans objet.</p> |
| <p>Observation et courrier n°10 : M. CASSAN : Demande la constructibilité de la parcelle C464 au Camp de la Treille en vue de la vendre à court terme.</p> | <p>Avis favorable (réponse commune avec l'observation n°8) : propose d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles 546 (cf. observation n°8) et 464 plutôt que la zone 2AU prévue dans le secteur car les propriétaires se sont manifestés par des courriers lors de l'enquête publique et sont bien dans l'optique d'une vente de ces terrains à court ou moyen terme. Il peut même être envisagé un classement en zone 1AU à condition que les réseaux existants et la voirie puissent supporter de nouvelles constructions. La mise en place d'une OAP** permettrait de réduire cet habitat diffus en concentrant 4 ou 5 lots possibles avec une centralité qui peut s'envisager à la pointe de la parcelle 546 et permettre ainsi à la commune de proposer une offre de logements diversifiée en dehors du centre-bourg.</p> | <p>Rendre constructible la parcelle C464 conduirait à étendre davantage les limites de l'urbanisation sur des terres à potentiel agronomique. Outre les risques de conflits d'usage (du fait de la proximité des habitations avec l'activité agricole et le siège d'exploitation), cela n'est pas compatible avec l'objectif de restructurer le secteur en composant avec l'activité agricole (objectif n°3 du PADD*). : cf. réponse à l'observation n°8.</p> <p>Déplacer la zone sur les parcelles C546 et 464, comme cela est suggéré par M. le commissaire enquêteur, ne permettrait pas d'atteindre les objectifs visés : cf. réponse à l'observation n°8.</p> | <p>Sans objet.</p> |
| <p>Observation n°11 : Mme SOULIGNAC : 1) Demande que la parcelle C57 soit intégrée à la zone 1AU du Mas</p> | <p>1) Avis défavorable : cette parcelle fait partie d'une entité agricole qu'il semble difficile de partager sans nuire à sa cohérence.</p> | <p>1) La parcelle C57 est classée en zone A du fait du potentiel agronomique de ces terrains cultivés de vignes aujourd'hui (cf. diagnostic agricole). Intégrer cette parcelle à la zone 1AU du Mas del Salitre est incompatible avec les objectifs de</p> | <p>Sans objet.</p> |

ANNEXE N°2 DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE NUZEJOULS

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>del Salitre.</p> <p>2) Demande que les parcelles A36 et 48, à La Sucque, soient classées en zone constructible.</p> | <p>2) Avis défavorable : vu la situation de ces parcelles éloignées de toute zone constructible, des objectifs actuels du PADD et de la nouvelle réglementation, il apparaît que ces parcelles ne peuvent être intégrées à une quelconque zone constructible du PLU.</p> | <p>préservation des terres agricoles et de soutien de l'activité agricole (objectifs n°1, 2 et 3 du PADD*). De plus, cela conduirait à étendre l'urbanisation au-delà des limites des espaces déjà urbanisés, ce qui n'est pas compatible avec l'objectif de la zone 1AU qui vise à restructurer le secteur du Mas del Salitre en le densifiant et en créant une continuité urbaine entre le noyau urbanisé ancien et l'urbanisation récente.</p> <p>2) La parcelle A36 est classée en zone N dans le PLU du fait qu'elle se situe dans un secteur naturel, très boisé et non urbanisé. La rendre constructible est incompatible avec les objectifs n°1 et 3 du PADD* (préservation des masses boisées et pas d'urbanisation envisagée dans ce secteur).</p> <p>La parcelle A48 est classée en zone A du fait du potentiel agronomique du terrain et de la vocation agricole du secteur (cf. diagnostic agricole). La rendre constructible est incompatible avec les objectifs n°1, 2 et 3 du PADD* visant à préserver les terres agricoles, à soutenir le développement de l'activité agricole et à lutter contre le mitage des terres agricoles.</p> | <p>Sans objet.</p> |
| <p>Observation et courrier n°12 : M. TISSOT : S'interroge sur les raisons du classement en zone non constructible de terrains qui étaient constructibles dans le POS alors qu'ils sont bien desservis par les réseaux et qu'ils constituent des «dents creuses» (notamment au Mas de Figeac).</p> | <p>Le courrier de M. Tissot ne précise pas la parcelle concernée dont il est propriétaire.</p> | <p>Comme cela est précisé dans le rapport de présentation du PLU, la commune s'est fixée des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cela passe inévitablement par une réduction des superficies constructibles dans le POS qui étaient démesurées par rapport aux besoins de la commune. De nombreux terrains desservis par les réseaux sont donc classés en zone N ou A dans le PLU.</p> <p>Concernant le choix communal de ne pas poursuivre le développement de l'urbanisation au Mas de Figeac : cf. réponse aux observations 3 et 4.</p> | <p>Sans objet.</p> |
| <p>Observation n°13 : Mme GERARD :</p> <p>1) S'interroge sur les raisons du classement en zone 2AU d'une partie de la parcelle B742 (Le Souleillan) alors que le terrain est desservi en eau et en électricité.</p> <p>2) Pourquoi cette parcelle ainsi que la B619 ne sont-elles pas classées en zone UA ?</p> | <p>1) Les deux zones du bourg sud 1AU et 2AU sont contiguës et dans la continuité de l'espace naturel. Il peut sembler intéressant d'étudier l'ensemble des deux zones sud en envisageant une OAP** commune qui permettrait ainsi d'obtenir une meilleure cohérence pour l'ensemble sous réserve que le dimensionnement des réseaux autorise cette opportunité.</p> <p>2) Avis défavorable : il s'agit de terrains situés en zone urbanisée qui ont été classés en zone N pour des raisons de covisibilité, de paysage ou lorsque la topographie ou l'exposition étaient mal adaptées à l'accueil de nouvelles constructions. Pour protéger la bonne visibilité sur le bourg à partir de la route départementale et pour la protection des éléments</p> | <p>1) Une partie de la parcelle B742 est classée en zone 2AU du fait du renforcement nécessaire de la voirie et des réseaux pour accueillir plusieurs logements. Ce classement vise à permettre à la commune d'échelonner ses investissements dans le temps. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation fera l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLU et donnera lieu à l'élaboration d'une OAP**.</p> <p>Le principe d'un accès direct entre la zone 1AU et la zone 2AU sera ajouté dans l'OAP de la zone 1AU.</p> <p>2) La zone UA du bourg correspond aux espaces agglomérés du bourg ancien. Les limites ont été portées au sud en intégrant les dernières constructions existantes dont le fonctionnement est lié au centre ancien tout en tenant compte de la topographie et des enjeux de covisibilité. Le classement en zone UA a pour vocation principale de préserver la forme urbaine du centre ancien et les fonctions qui lui sont associées. Le développement de l'urbanisation en lien avec le centre-bourg s'effectuera dans le cadre des zones AU soumises à OAP** de manière à garantir une gestion économe de l'espace.</p> | <p>OAP zone 1AU du centre-bourg</p> <p>Sans objet</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | patrimoniaux présents, il me semble logique d'avoir procéder à un tel découpage. | Classer en totalité en zone UA les parcelles B619 et 742 n'est pas compatible avec l'objectif n°3 du PADD* qui vise à organiser l'urbanisation future en préservant et en valorisant les formes urbaines traditionnelles en milieu rural et à composer les extensions de l'urbanisation en cohérence avec les limites naturelles (topographie, structure paysagère, etc.). | |
|--|--|--|--|

2) Suggestion et recommandations formulées par Monsieur le Commissaire enquêteur sur le projet :

| Observation du commissaire enquêteur | Réponse du Grand Cahors | Pièce du PLU ajustée après enquête publique |
|--|--|--|
| <p>Suggestion par rapport à l'OAP du Mas de Ponsot :</p> <p>Page 31 rapport d'enquête : L'étude du secteur du Mas de Ponsot permet de constater l'existence d'une construction sur le sommet de la butte et d'une autre construction en cours de finition au moment de l'enquête pratiquement à l'emplacement repéré (jaune vert) pour un espace commun à aménager sur l'OAP. Cela signifie qu'il est nécessaire de repenser cette OAP et redéfinir ces emplacements pour les lots possibles et l'espace naturel commun à préserver.</p> <p>Il existe la possibilité de reclasser ce secteur en zone agricole en suivant le tracé de la route, on limite ainsi les constructions proches d'un hameau patrimonial à protéger sachant que ces terrains ne seront pas disponibles à la vente à court terme.</p> <p>Page 60 rapport d'enquête : Même s'il ne s'agit que d'un principe d'aménagement avec des indications, la représentation qui en est faite devrait permettre de connaître dans les grandes lignes quel découpage est envisagé pour les différents lots de manière à renseigner plus précisément les propriétaires concernés.</p> <p>Page 16 partie « conclusions » : L'observation concernant la création d'une OAP au Mas de Ponsot a été prise en compte mais de manière peu approfondie à mon avis et mérite une étude plus attentive.</p> | <p>Tous les principes d'aménagement contenus dans cette OAP** sont indicatifs. Ils impliquent une obligation de compatibilité des futurs projets et non une obligation de conformité.</p> <p>Cette zone comprend une maison existante (au nord-est) et une maison en cours de construction.</p> <p>L'objectif de cette OAP est de garantir une densité minimale sur les terrains non bâtis (3 nouveaux lots à créer au minimum), de limiter le nombre d'accès créés et d'imposer l'aménagement d'un espace commun.</p> <p>Pour plus de clarté, le bâtiment en cours de construction ainsi que les accès existants seront reportés sur le schéma de l'OAP. La position de l'espace commun sera décalée et les accès des nouveaux lots seront indiqués. De plus, les modalités opératoires de la zone seront complétées : 5 logements au moins attendus sur l'ensemble de la zone (dont deux déjà réalisés) et une opération d'aménagement d'ensemble pour les 3 logements restant.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="399 1097 678 1489"> <p>PLU arrêté</p> </div> <div data-bbox="399 1512 678 1904"> <p>PLU ajusté</p> </div> </div> | <p>La mise à jour de la matrice cadastrale est réalisée par les services fiscaux.</p> <p>Les nouvelles constructions achevées à ce jour et les noms des principales voies seront reportés sur le document graphique du PLU (cf. annexe n°1 à la délibération d'approbation du PLU « prise en compte des avis des personnes publiques associées »).</p> |
| <p>Recommandations sur le document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire apparaître l'ensemble des principaux axes de communication avec leur dénomination sur le document graphique pour un repérage plus aisé. - Corriger les erreurs de numérotation de parcellaire constatées. - Rajouter les constructions absentes. | | Sans objet |