

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

• TITULAIRES :

ARCAMBAL
BOISSIERES
CABRERETS
CAHORS

CAILLAC
CALAMANE
CATUS
CIEURAC
CRAYSSAC
DOUELLE
ESPERE
FRANCOULES
GIGOZAC
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

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 VANBESIEEN 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. LAVAU Pascal,
M. ANNES Jean-Pierre,

• SUPPLEANTS :

BOUZIES
CAILLAC
COURS
FONTANES
LAROQUE DES ARCS
LHERM

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



MONTGESTY
ST MEDARD
TOUR DE FAURE

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

Etaient excusés ou absents :

BOUZIES
CAHORS

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

Etaient excusés ou absents :

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

Secrétaire de séance :

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

24 titulaires

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,

18 suppléants

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,

M. MOLINIE Romuald,



Service : Planification

Objet : Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Mercuès : justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « du Lac de Boulomié »

A été adopté à l'unanimité

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND CAHORS

Séance du 28 septembre 2016
Rapporteur : Brigitte DESSERTAINE

Rédacteur : Christelle CARPIO
Service : Planification

Objet : Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Mercuès : justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « du Lac de Boulomié »

Le Président du Grand Cahors par arrêté N° 44 en date du 27/09/16 a prescrit la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Mercuès dans la perspective d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « du Lac du Boulomié ». Conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme "lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ", il est demandé à présent au conseil communautaire de justifier cette ouverture à l'urbanisation objet de la présente délibération.

La commune de Mercuès dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24/02/2010.

Cette commune est située sur un axe important, la RD 911, qui relie Cahors à Bergerac. Elle est un pôle économique significatif du Grand Cahors, notamment en raison de la présence de la zone d'activités communautaire des Grands Camps.

Son développement urbain s'est trouvé limité depuis 2006 par un phénomène de rétention foncière. Or, le Programme Local de l'Habitat (PLH) (2009-2014) de la Communauté de Communes du Pays de Cahors prévoyait un rythme de 12/13 logements par an par commune.

Dans son Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD), la commune a inscrit les facteurs favorables à l'accueil de nouvelles populations sur son territoire (entre autres gestion des équipements publics et des services, gestion du développement des commerces, gestion du développement de l'habitat dans sa diversité, développement économique, maîtrise du territoire et de l'économie viticole, proximité de Cahors, demande en matière de logements...). Le PADD, dans son orientation « conserver et valoriser un cadre de vie rural, source d'urbanité forte pour Mercuès en confortant le centre bourg », cherche à « donner de l'épaisseur au centre bourg en développant l'ensemble des fonctions urbaines d'un centre bourg : habitat, commerces, services, emplois, espaces publics majeurs ».

A cet effet, il identifie des secteurs « situés au cœur de l'urbanisation actuelle ».

Deux secteurs à aménager et quatre secteurs d'urbanisation future apparaissent dans la partie graphique, ces derniers étant dénommés « potentiellement urbanisables » (dont le secteur lac de Bouloumié). Il y a par ailleurs deux Orientations d'Aménagement et de

Programmation (OAP), dont une, celle du Ségalas, fait émerger une partie du secteur lac de Bouloumié.

Par ailleurs, le PADD indique que « d'autres secteurs stratégiques de développement communal sont identifiés afin de permettre la gestion et l'organisation des extensions de l'urbanisation. Cette anticipation du développement permet à la commune de gérer et de planifier à son rythme l'ouverture à l'urbanisation de quartier en fonction de ses besoins et possibilités ».

De plus, dans le cadre de l'élaboration Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cahors et du Sud du Lot la commune de Mercuès a été identifiée dans son axe 1 : conforter le positionnement régional de Cahors et du sud du Lot et organiser le territoire sur la base de ses bassins de vie, organiser le territoire sur la base de ses bassins de vie comme pôle d'équilibre. Aussi, la commune de Mercuès doit assurer un rôle structurant par rapport à l'échelle du bassin de vie, concentrer des fonctions commerciales, de services, administratives, avoir un poids démographique et poids économique supérieurs aux autres communes du bassin de vie et définir son rôle dans le cadre de la desserte du territoire en transport en transport collectif.

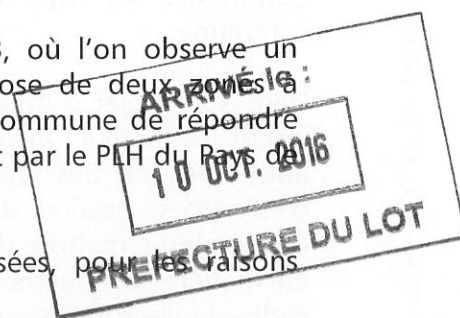
En matière de service à la population : au vu des besoins actuels de la population et de la nécessité de réduire les déplacements, le cabinet dentaire en activité sur la commune de Mercuès souhaite étendre son activité pour s'associer à d'autres praticiens (dentistes, infirmier, médecin, ...). L'emplacement des futurs locaux est stratégique pour la réussite du projet puisqu'il doit satisfaire en particulier à des exigences d'accessibilité et de stationnement.

L'analyse du foncier et/ou locaux disponibles dans les zones urbaines de la commune n'a pas permis d'identifier un site adapté à ce projet, pour des raisons de coût du foncier, de rétention foncière, de l'occupation actuelle des sols (jardin, potager, ...), d'accessibilité (éloignement du bourg, impossibilité de réaliser du stationnement, superficie trop petite des parcelles, ...) ou de la typologie du bâti inadaptée à l'accueil du public. Le futur cabinet doit accueillir deux praticiens supplémentaires, passant ainsi à 5 praticiens et deux nouvelles salariées, un cabinet infirmier et éventuellement un nouveau médecin. Il a aujourd'hui une patientèle estimée à 5 660 personnes, en progression ces dernières années de 500 à 600 patients annuellement.

En dehors des dents creuses dans les zones urbaines UA ou UB, où l'on observe un phénomène avéré de rétention foncière, le PLU en vigueur dispose de deux zones à vocation d'habitat, ouvertes à l'urbanisation pour permettre à la commune de répondre aux objectifs de développement démographique fixés par le PADD et par le PLH du Pays de Cahors.

Néanmoins, depuis 6 ans, ces deux zones n'ont pas été urbanisées, pour les raisons suivantes :

- La petite zone 1AU de Laringade ne trouve pas de porteur de projet pour aménager le lotissement, l'équilibre financier de l'opération étant jugée trop difficile à réaliser du fait du coût des aménagements nécessaires au regard du nombre de lots attendus.
- La grande zone 1AU du Ségala, quant à elle, a donné lieu à la délivrance d'un permis d'aménager pour des logements et activités de services et de commerces, lequel fait l'objet de recours contentieux actuellement en cours d'instruction. Ce sont donc plus de 100 logements qui ne pourront pas voir le jour avant plusieurs années.



ARRIVÉ le :

10 OCT. 2016

PREFECTURE DE LA LOT

Face à cette situation, il apparaît nécessaire de procéder à l'ouverture de nouvelles zones 2AU identifiées dans le PLU de Mercuès pour permettre l'accueil du projet du cabinet et offrir à la population de la commune et plus largement aux communes voisines une offre de service étoffée et complémentaire.

Après analyse, il s'avère que la zone 2AU du Lac de Bouloumié apparaît être le site le mieux adapté pour réaliser le projet du cabinet dentaire.

Le secteur est desservi par les réseaux, entièrement urbanisé sur ses pourtours, à proximité immédiate de l'actuel cabinet dentaire et le propriétaire est vendeur. Il ne présente aucune difficulté en matière d'aménagement.

C'est ce secteur qui fait l'objet de la présente modification du PLU de Mercuès, pour l'ouvrir à l'urbanisation selon des modalités à définir et lui permettre d'accueillir une offre étoffée et complémentaire de services à la personne.

Conformément aux articles L153-36 et L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification a été retenue car le projet :

- Ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- N'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

La modification doit permettre d'ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur du lac de Bouloumié classé en 2AU. L'ouverture de ce secteur doit permettre d'accueillir une activité économique en expansion sur la commune - le cabinet dentaire.

Enfin, il est précisé que cette procédure de modification du PLU de Mercuès sera menée conjointement à la procédure d'élaboration du PLUi du Grand Cahors.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur ;

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L153-36 et L153-37 et L 153-38

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2010 approuvant le PLU ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 19 novembre 2015 modifiant les statuts de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en intégrant la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la compétence obligatoire « aménagement de l'espace communautaire »

Vu la délibération du 7 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi du Grand Cahors

Considérant que la modification du PLU est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation une partie du « secteur potentiellement urbanisable » du lac de Bouloumié (2AU) ;

Considérant que le site de lac de Bouloumié, situé à l'intérieur des espaces urbanisés de Mercuès est stratégique pour la commune et son développement ;

Considérant que la commune a recherché dans le tissu urbain (bâti ou non bâti) existant

des possibilités d'implanter le cabinet, sans parvenir à trouver le lieu ad-hoc ;
Considérant que les potentiels de développement des zones 1AU ne sont pas mobilisables
Considérant que le projet :

- Ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- N'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Considérant que le secteur est desservi en capacité suffisante par les réseaux ;
Considérant que la commune de Mercuès est identifiée comme pôle d'équilibre dans le PADD du SCoT en cours d'élaboration et doit assurer à cet effet un rôle structurant en terme de services à la population ;

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire,

- a- DECIDE d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « du Lac de Bouloumié » ;
- b- DECIDE de produire une OAP pour le secteur lac de Bouloumié et de faire évoluer les règles graphiques et écrites inhérentes à la zone ;
- c- AUTORISE M. le Président du Grand Cahors ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier ;
- d- DIT que Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Mercuès sont inscrits au budget de la communauté d'agglomération du Grand Cahors section investissement ;
- e- DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

La présente délibération sera transmise à la Préfète du Lot,

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors pendant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département. Elle sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération. Elle sera exécutoire dès transmission en préfecture et accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées ci-dessus.

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

Pour extrait certifié conforme.



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.