Commune de Latouille-Lentillac (46)

Projet de carte communale

Enquête publique

Document n°1: Rapport d'enquête

Auteur : Sabine Nascinguerra
Cuzance
nasci@free.fr

Membre de :

COMPAGNIE NATIONALE DES COMMISSAIRES-ENQUÊTEURS

Version finale du 03/02/2014

Sommaire

1 GENERALITES 3

1.1 CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE 3
1.2 CADRE JURIDIQUE 4
1.3 PROCEDURES ANTERIEURES / CONCERTATION 4
1.4 COMPOSITION ET CONFORMITE DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE 4
1.4.1 Le dossier de carte communale 4
1.4.2 Le dossier d'enquête publique 5
1.4.3 Informations supplémentaires présentes dans le dossier consultable lors de l'enquête 5

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 6

2.1 INFORMATIONS RELATIVES A LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 6
2.2 PREPARATION DE L'ENQUETE 6
2.3 IDENTIFICATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE 6
2.4 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER SUR INTERNET 7
2.5 CLIMAT DANS LEQUEL S'EST DEROULE L'ENQUETE PUBLIQUE 7
2.6 DEMARCHES A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE 7
2.7 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS 7

3 EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES 10

3.1 RECTIFICATIF DES PERIMETRES D'ELOIGNEMENT 10
3.1.1 Biquinel 10
3.1.2 Corn 10
3.1.3 Lentillac 11
3.2 DEMANDE DE SUPPRESSION DE ZONES CONSTRUCTIBLES 11
3.2.1 Latouille 11
3.2.2 Lentillac 11
3.3 DEMANDES D'EXTENSION DES ZONES CONSTRUCTIBLES 12
3.3.1 Lentillac 12
3.3.2 Latouille 12
3.3.3 Biquinel 13
3.3.4 Montcayroux 14
3.3.5 Corn 15
3.4 DIVERS 16
3.5 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES 17
3.5.1 DDT Cahors : lisibilité des cartes et format informatique 17
3.5.2 CG 46 17
3.6 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR 17

4 ANNEXES 18

Glossaire

RNU	Règlement National d'Urbanisme
SMPVD	Syndicat Mixte du Pays de la Vallée de la Dordogne
DDT	Direction Départementale des Territoires

1 Généralités

1.1 Contexte et objet de l'enquête

La commune de Latouille-Lentillac est située à quelques kilomètres à l'est de Saint Céré.
Elle ne disposait jusqu'à présent d'aucun document d'urbanisme : c'est donc le RNU - Règlement National d'Urbanisme - qui était applicable. Afin de pouvoir s'affranchir de la règle dite de la *constructibilité limitée*[1] liée au RNU, la commune a décidé d'élaborer une carte communale.

Localisation et étendue de la commune de Latouille-Lentillac

Avec le concours du SMPVD et de la DDT de Figeac, un projet de document d'urbanisme a donc été élaboré, avec l'objectif de faciliter l'implantation de constructions nouvelles, tout en rationalisant l'offre de zones urbanisables et en intégrant les problématiques de préservation des espaces.

Ce projet a abouti en octobre 2013 et il a donc fait l'objet de la présente enquête publique.

[1] Compte tenu de la quasi-impossibilité de construire hors des villages et hameaux constitués dans les communes ne disposant pas d'un document d'urbanisme, celles-ci sont, de fait, fortement incitées à se doter d'un outil de planification.

1.2 Cadre juridique

L'élaboration des cartes communales s'appuie sur divers textes réglementaires :

- Code de l'urbanisme : Art. L. 121-1 (principe de base) et 124-1 à 8 (contenu et procédure)
- Code de l'environnement : Art. R. 123-1 et suivants (enquête publique)
- Code rural et de la pêche maritime : L.112-1-1 (avis obligatoire CDCEA)

Avant d'être adopté définitivement, le projet de carte communale **doit être soumis à enquête publique** (Code de l'urbanisme Art. R*. 124-6) :
« Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire.»

A noter qu'il n'y a pas de site Natura 2000 sur la commune : le document d'urbanisme n'est donc pas soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R*121-14 du code de l'urbanisme.

1.3 Procédures antérieures / concertation

- Par délibération du 28/08/2012, le conseil municipal a délibéré sur le lancement de la démarche d'élaboration d'une carte communale
- Réunion de concertation avec les agriculteurs de la commune : 20/03/2013
- Transmission du dossier à la Chambre d'agriculture, CDCEA et Conseil Général 46 pour avis avant enquête publique, par courrier du 4/10/2013
- Réunion de présentation du projet au public : 25/10/2013
- Par délibération du 08/11/2013, le conseil municipal a délibéré sur la mise à l'enquête publique du projet de carte communale.

A noter que, dans le cadre de l'élaboration d'une carte communale, la concertation n'est pas obligatoire.

1.4 Composition et conformité du dossier soumis à enquête

Dans le cadre de l'analyse de la conformité réglementaire de la composition du dossier soumis à enquête publique, il convient de distinguer 2 sous-dossiers distincts et complémentaires :

1. Le dossier qui compose la carte communale.
2. Le dossier d'enquête publique.

1.4.1 Le dossier de carte communale

- **Ce que dit le code de l'urbanisme :**

Article R*124-1 du Code de l'urbanisme :

« La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. »

Article R*124-2 :

« Le rapport de présentation :

1. Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
2. Explique les choix retenus … pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ;
3. Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

- **Ce que comporte la carte communale de Latouille-Lentillac :**

  Trois documents ont été mis à la disposition du public :
  1. Le rapport de présentation de 78 pages
  2. Le projet de carte de zonage, indiquant les zones constructibles
  3. La carte des contraintes, usages et potentiels de la commune

  Le contenu du rapport de présentation de Latouille-Lentillac est le suivant :
  - Présentation du territoire et de ses dynamiques
    - ☞ *Cette analyse de l'état initial est très détaillée, bien illustrée et agréable à lire ; elle permet de bien appréhender le contexte de la commune.*
  - Définition des enjeux et de pistes d'évolution/Prévisions d'aménagement et de développement durable :
    - ☞ *Cette section présente en détail chaque hameau de la commune, ses particularités et enjeux. Les perspectives d'urbanisation sont ensuite développées dans chaque paragraphe, qui présente aussi à chaque fois la manière dont l'environnement a été pris en compte.*

1.4.2 Le dossier d'enquête publique

- **Ce que dit le code de l'urbanisme :**

  Article R*124-6 :
  « Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article *R. 123-8 du code de l'environnement* et, le cas échéant, des avis émis en application de l'article L. 124-2. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 121-1. »

- **Ce que comporte le dossier d'enquête publique de Latouille-Lentillac :**
  - Les avis des personnes publiques consultées :
    - CDCEA
    - Chambre d'agriculture
    - Conseil Général 46
  - Les autres pièces mentionnées à l'article R. 123-8 n'étaient pas jointes de manière séparée, étant donné que la majorité des renseignements à fournir se retrouve dans le texte du rapport de présentation de la carte communale.

1.4.3 Informations supplémentaires présentes dans le dossier consultable lors de l'enquête

- Arrêté municipal fixant les dates et modalités de l'enquête
- Publication des avis d'enquête dans 2 journaux

☞ ***En ce qui concerne sa forme, le dossier était donc complet.***

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Informations relatives à la désignation du commissaire enquêteur

Date de désignation du commissaire-enquêteur par le TA :	Décision du 15/10/2013
N° d'identification du dossier auprès du TA :	E 13000296/31
Commissaire – enquêteur :	Sabine NASCINGUERRA

2.2 Préparation de l'enquête

Organisation des permanences : Les trois permanences ont été organisées au début, au milieu et à la fin de l'enquête, dont un samedi afin de permettre aux personnes qui travaillent en semaine de rencontrer le commissaire-enquêteur.

Entretien avec le maître d'ouvrage et visite des lieux : afin de mieux connaître le contexte du projet, un entretien avec deux personnes du conseil municipal et le représentant du SMPVD a eu lieu le 2 décembre.
A cette occasion, une visite des lieux accompagnée par ces trois personnes m'a permis d'obtenir une vue globale de la commune, de ses caractéristiques architecturales, de l'occupation des sols et de sa topographie.

2.3 Identification de l'enquête publique

Date de l'arrêté d'ouverture de l'enquête	18/11/13
Auteur de l'arrêté :	Mr. le Maire
Maître d'ouvrage :	Commune de Latouille-Lentillac
Durée de l'enquête :	32 jours (07/12/2013 – 07/01/2014)
Dossiers d'enquête déposés aux endroits suivants :	Mairie
Permanences du commissaire – enquêteur :	- Samedi 7 décembre 9°° - 12°° - Jeudi 19 décembre 9°° - 12°° - Mardi 7 janvier 9°° - 12°°
Publicité de l'enquête	Annonces dans les délais prévus par la réglementation : - La Dépêche du Midi : 21/11/13 et 9/12/13 - La Vie Quercynoise : 27/11/13 et 18/12/13 + affichages en mairie et sur le panneau d'affichage municipal à Lentillac + annonce sur le site internet de la commune
Enquête conjointe :	☒ Non
Commission d'enquête :	☒ Non
Prolongation de l'enquête :	☒ Non
Réunions publiques :	☒ Non
Clôture de l'enquête :	Registre clôturé le 07/01/14 par mes soins

2.4 Mise à disposition du dossier sur internet

J'avais demandé à la commune de mettre les documents du projet de carte communale à disposition sur le site internet de la commune. Des difficultés techniques, liées certainement au type de serveur, n'ont apparemment pas permis de mettre les fichiers directement consultables sous format « PDF » sur le site, c'est donc seulement le texte intégral, mais sans cartes ni photos, qui était consultable, ce qui rendait ce document peu convivial à consulter en ligne.
Le règlement graphique n'était malheureusement pas déchiffrable en ligne : une information précisait que le document était consultable en mairie.

2.5 Climat dans lequel s'est déroulé l'enquête publique

Cette enquête a suscité moyennement l'intérêt de la population, ce qui est probablement lié au fait que le conseil municipal avait organisé une réunion d'information pour les habitants de la commune mi-octobre, c'est-à-dire environ 6 semaines avant le début de l'enquête publique.

L'accueil à la mairie a été très bien organisé, avec une salle à accès indépendant (et bien chauffée !) mise à disposition pour les permanences. Le règlement graphique a été affiché au mur pendant toute la durée de l'enquête, mais c'est essentiellement pendant mes permanences que le public s'est rendu en mairie pour le consulter.

Il n'y a pas eu d'incident particulier.

2.6 Démarches à l'issue de l'enquête publique

Après avoir transmis le PV de synthèse de l'enquête publique à la commune par mail le 7 janvier 2014, une rencontre avec Monsieur le Maire et deux adjoints ainsi que le représentant du SMPVD a eu lieu le 16 janvier.
Au cours de cette réunion, la commune m'a communiqué ses réponses/prises de position par rapport aux questions et demandes faites lors de l'enquête publique.
Une seconde réunion a ensuite eu lieu entre la commune et les services de la DDT, ce qui a eu comme conséquence quelques légers changements de la réponse de la collectivité.
Afin de bien comprendre les raisons de ces modifications, je me suis rendue le 30 janvier au siège du SMPVC à Creysse, pour une courte réunion explicative.
Le rapport ci-après intègre donc les conclusions de ces 2 réunions.

2.7 Relation comptable des observations

Une douzaine de personnes est venue consulter le projet de carte communale à la mairie et il y a eu dix remarques écrites sur le registre d'enquête.

☞ ***cf. tableau 1 suivant***

Parmi les personnes publiques consultées (Chambre d'agriculture, CDCEA, Conseil Général, DDT de Figeac), trois avis ont été joints au dossier d'enquête.

☞ ***cf. tableau 2 suivant.***

A noter aussi que la DDT de Cahors a, par lettre, informé la commune qu'elle doit veiller à la lisibilité des cartes et qu'il est de sa responsabilité de produire des fichiers informatiques qui respectent le cahier de charges du géostandard COVADIS.

Tableau 1 : Avis du public portés sur le registre d'enquête

Remarque n°	Nom	Objet	Parcelles concernées	Surface en m²	Lieu-dit	Précisions
1	Fouillac Roland	Classement d'une parcelle en zone constructible	A 694	603	Lentillac	Parcelle située à l'entrée de Lentillac, au-dessus de la route communale n° 2, à proximité de plusieurs parcelles urbanisées.
2	Chaussade Daniel	Retrait d'une parcelle constructible	A 159	4825	Latouille	La maison d'habitation de M. Chaussade existe déjà sur cette parcelle et il n'a pas l'intention d'y faire construire autre chose. Par crainte d'une éventuelle taxe sur les terrains constructibles, il souhaite que sa parcelle soit retirée de la zone constructible.
3	Debove Laurent	Classement de parcelles en zone constructible	en partie : A 399, 400, 1294, 392, 1127, 393	~ 7000	Biquinel	Ce secteur bien exposé pourrait accueillir de nouvelles constructions (2). La voie d'accès est semblable à celle d'autres hameaux analogues de la commune (Corn) et l'accessibilité est possible en camion car l'exploitant reçoit régulièrement des matériaux.
		Suppression d'un périmètre de 50 m autour d'un bâtiment agricole	A 1127			Une zone de recul de 50 m par rapport au bâtiment est indiquée sur la carte communale à tort, car ce bâtiment n'est pas utilisé pour les animaux.
4	Cantegrel Evelyne	Classement d'une parcelle en zone constructible	A 1271	~ 2800	Lentillac	Parcelle facile d'accès située à l'entrée de Lentillac, au-dessus de la route communale n° 104 dite de Place, à proximité d'une parcelle déjà construite : tous les réseaux existent donc déjà à proximité
5	Commune	Rectificatif des périmètres de 50 m autour des bâtiments agricoles	E 479		Corn	Erreur du périmètre indiqué sur la carte : il s'agit d'une maison d'habitation.
			E 1414 / 542			Par contre, 2 autres périmètres de recul doivent être tracés à partir de : - l'étable de Mr. Bourgade
			E 1443 / 486			- l'étable de M. Rigal
			A 719		Lentillac	L'étable de Mr. Figeac a été oubliée et doit être signalée sur la carte avec un périmètre de recul de 50 m.
6	Tourland Yolande	Classement de parcelles en zone constructible	E 470, 471, 472, 473, 1396 465, 449	5825	Corn	Demande le classement de ces parcelles en zone constructible : elles sont situées dans la prolongation du hameau.
		Tracé du réseau électrique			Corn	Le tracé indiqué sur la carte "Annexe 2" est erroné à Corn.
7	Cayrol Gilles	Remarque d'ordre général sur les restrictions de constructibilité induites par la carte communale				M. Cayrol précise, qu'en théorie, la surface constructible prévue par le projet de CC est satisfaisante par rapport à la demande potentielle. Cependant, l'inconvénient de restreindre la constructibilité à certains secteurs est que les habitants de la commune ou leurs descendants ne pourront plus construire sur leurs terres, alors qu'ils ont été dans le passé le principal moteur de la construction sur la commune. Lui et d'autres personnes possèdent des terrains aussi bien placés que ceux retenus par la CC, mais non classés constructibles : pourquoi ? Enfin, il pense que les exploitations agricoles sont sur le déclin et que leur présence actuelle ne justifie pas de figer autant de terrains.
8	Mme. Rieu	Classement de parcelles en zone constructible	en partie : A 1004, 1005, 1006, 1176, 1174	~ 18000	Mont-cayroux	Mme. Rieu demande s'il est possible de construire une maison de plein pied à côté de sa maison actuelle, dans le cadre d'un projet touristique (création de chambres d'hôtes dans la maison existante et de chalets ou autres HLL sur le terrain). Tous les réseaux sont existants et à proximité.

Tableau 1 : Avis du public portés sur le registre d'enquête						
Remarque n°	**Nom**	**Objet**	**Parcelles concernées**	**Surface en m²**	**Lieu-dit**	**Précisions**
9	Mme. Gaillard	Classement de la totalité d'une parcelle en constructible	A 1263 en partie	~ 925	Latouille	La parcelle a été achetée à l'époque en tant que terrain à bâtir. Le projet de CC ne classe que la moitié en zone constructible (triangle en blanc) : pourquoi ne pas classer la totalité ?
		Remarque d'ordre général sur les restrictions de constructibilité induites par la carte communale				Comment est calculée la surface des 35 000 m² constructibles ? Il est dommage de restreindre l'offre sur la commune, alors que les prix du terrain à bâtir sont bas, ce qui est une des seules raisons pouvant attirer de nouveaux habitants. Les propriétaires locaux ne pourront plus faire construire pour leur famille sur leurs terrains.
10	Anonyme	Protection paysagère	A 697	848	Lentillac	La constructibilité de cette parcelle risque d'entrainer la demande de constructibilité des parcelles voisines et donc d'entraîner par ce fait la construction de maisons "néoclassiques" dont l'aspect extérieur n'est pas adapté au contexte pittoresque du village avec son église classée. Cette parcelle constitue une "verrue" dangereuse. En effet, on s'aperçoit que les maisons construites récemment, même suivies par les Bâtiments de France, restent des belles constructions de lotissements qui ne s'intègrent pas bien dans le contexte architectural du village.

Tableau 2 : Avis des personnes publiques consultées			
Personnes publiques	**Date de l'avis**	**Sujet**	**Détail**
DDT Cahors - Unité Informations et Données Territoriales	27/09/2013	Lisibilité des cartes	Il faut veiller à la lisibilité des cartes afin que tout citoyen puisse comprendre les informations et surveiller la qualité des productions des prestataires, de manière à éviter ensuite le recours à des modifications successives pour correction des "erreurs matérielles".
		Prise en compte du géostandard COVADIS	Une directive européenne prévoit l'obligation de publier les données publiques. L'Etat Français s'est doté d'un cadre de référence pour la numérisation des documents d'urbanisme : il est de la responsabilité de la commune de s'assurer que les fichiers numériques livrés par le prestataire respectent le géostandard COVADIS.
DDT - CDCEA	29/10/2013	Avis favorable	/
CG 46 - Direction des infrastructures et de l'aménagement	05/11/2013	Principes de sécurité pour l'accès sur les voies publiques	Annexe 1 de la CC (accès sur les voies publiques) : trop générale, car il concerne tout type de routes, alors que la commune n'est concernée que par du réseau orange et des routes secondaires. En outre, les consignes pour ces routes secondaires pourraient être plus détaillées.
Chambre d'agriculture	25/10/2013	Avis favorable	Des zones constructibles se trouvent à proximité de bâtiments soumis à des règles d'éloignement. Cependant, la délimitation de ces zones ne permet pas d'accueillir de nouvelles constructions.

3 Examen des observations recueillies

Comme illustré par le tableau de la page précédente, les observations peuvent être classées selon les grands thèmes suivants :

- plusieurs rectificatifs des périmètres d'éloignement autour des bâtiments agricoles ;
- deux personnes ont demandé la suppression d'une zone constructible ;
- la majorité des personnes **demande l'extension des zones constructibles** : 6 observations ;
- deux observations concernent le principe même de vouloir mettre en place une carte communale ;
- avis des personnes publiques consultées.

Etant donné que le nombre d'observations reste limité, un avis détaillé pour chaque parcelle et pour chaque remarque est donné ci-après.

3.1 Rectificatif des périmètres d'éloignement

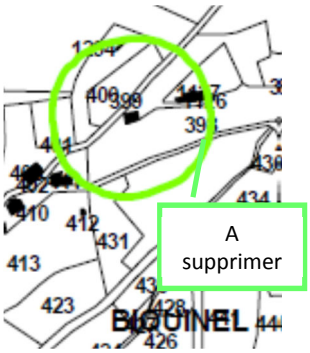
3.1.1 Biquinel

Observation n° 3, parcelle A 1127 :

L'exploitant agricole précise qu'il n'y a pas de bêtes dans la grange, et demande le retrait du périmètre d'éloignement de 50 m.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je me suis rendue sur place et j'ai constaté visuellement que le bâtiment ne présente pas de traces de bétail autour et ne semble pas être utilisé pour l'accueil des animaux de ferme. Ce constat m'a été confirmé par Monsieur le Maire. Je propose de **supprimer ce périmètre d'éloignement**.



3.1.2 Corn

Observation n° 5 :

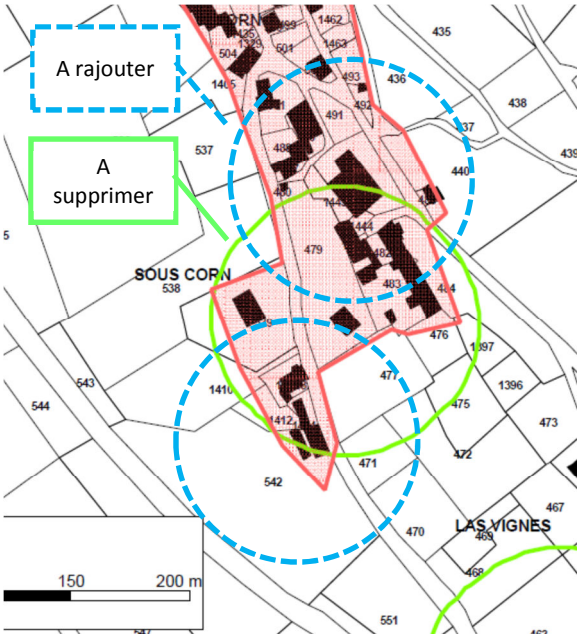
Erreur du périmètre vert indiqué sur la carte : il s'agit d'une maison d'habitation (E 479)

Par contre, deux autres périmètres de recul doivent être tracés à partir de :

- l'étable de Mr. Bourgade (E1414/542) ;
- l'étable de Mr. Rigal (E 1443/ 486).

Avis du commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'une simple erreur, qui m'a été confirmée par plusieurs personnes et qui doit être corrigée avant approbation. Les périmètres approximatifs à indiquer sont portés en pointillés bleu sur le schéma ci-contre. A noter que ces périmètres impactent des zones constructibles.



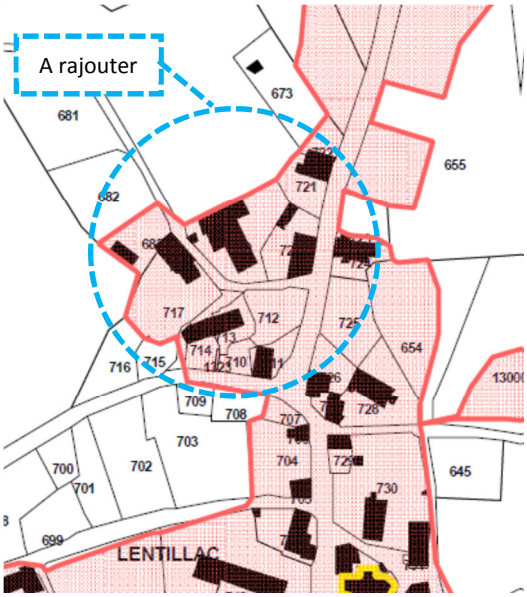
3.1.3 Lentillac

Observation n° 5, parcelle A 719 :

L'étable de Mr. Figeac a été oubliée et doit être signalée sur la carte.

Avis du commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'une simple erreur, qui m'a été confirmée par plusieurs personnes et qui doit être corrigée avant approbation. Le périmètre approximatif à indiquer est porté en pointillé bleu sur le schéma ci-contre. A noter que ce nouveau périmètre impacte des zones constructibles (parcelle 725).



3.2 Demande de suppression de zones constructibles

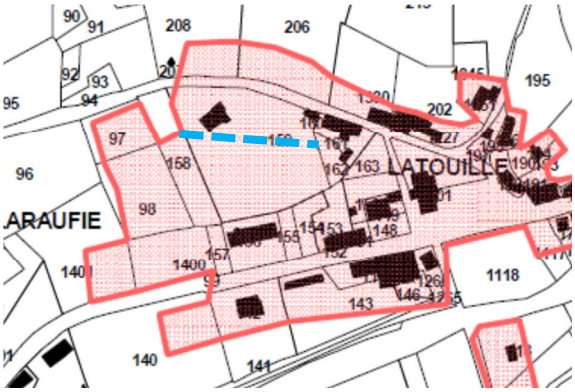
3.2.1 Latouille

Observation n° 2, parcelle A 159 :

Le propriétaire ne souhaite pas faire construire sur la grande parcelle attenante à son habitation et demande qu'elle soit retirée de la zone constructible.

Avis du commissaire-enquêteur :

Bien que situé au bourg de Latouille, en absence de projet précis sur cette parcelle, elle peut être retirée de la zone constructible. Il est proposé de réduire la largeur de la zone constructible à une bande large de 20 m le long de la route communale, comme indiqué par le trait en pointillé bleu ci-contre, ce qui réduit d'environ 3000 m² la zone constructible.



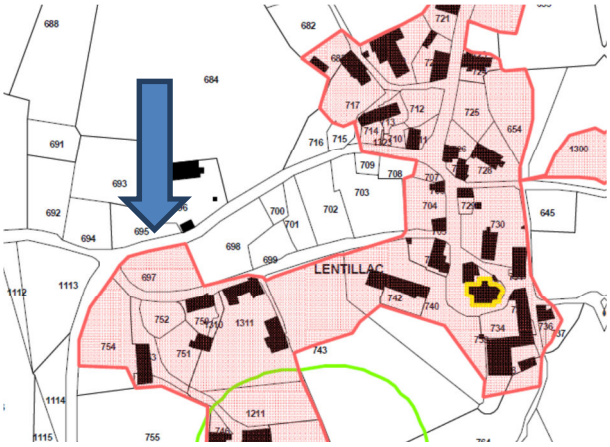
3.2.2 Lentillac

Observation n°10, parcelle A 697 :

Un habitant de la commune fait remarquer que l'îlot central situé à Latouille est d'une grande valeur d'un point de vue « cohérence paysagère » pour ce hameau et suggère de laisser cette zone entièrement libre de construction.

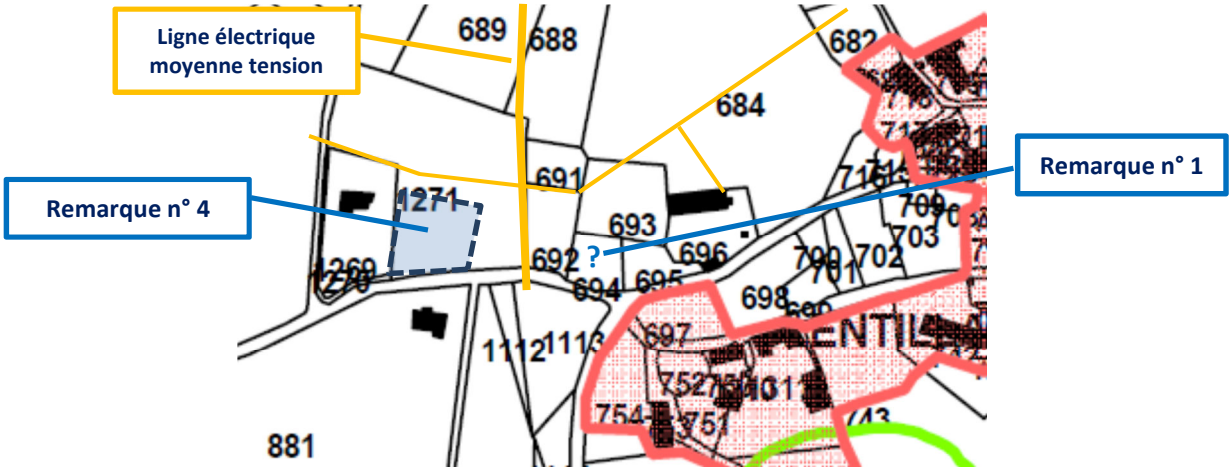
Avis du commissaire-enquêteur :

Le Conseil municipal précise que la propriétaire de la parcelle, Mme Barthélémy, ne souhaite pas faire construire sur cette parcelle. Il n'y a donc pas de projet spécifique ici et j'ai moi-même constaté qu'il est préférable, d'un point de vu paysager, de laisser cette zone centrale sans constructions. La zone constructible enlevée ici est de 850 m².



3.3 Demandes d'extension des zones constructibles

3.3.1 Lentillac



Observations n° 1 et 4, parcelles A 694 et A 1271 en partie

Deux propriétaires demandent le classement en constructible de leurs parcelles situées à l'entrée de Lentillac, dans une zone déjà desservie par les réseaux et urbanisée de part et d'autre.

Avis du commissaire-enquêteur :

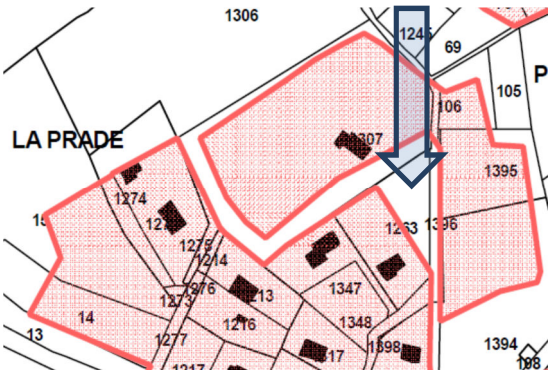
Le rapport de présentation de la carte communale s'appuie sur le principe de développement des bourgs existants afin d'optimiser au mieux les équipements et réseaux déjà présents. Par ailleurs, il a été proposé de retirer de la zone constructible la parcelle centrale 697, initialement prévue en constructible (cf. § 3.2.2.), ce qui permet donc de libérer du potentiel pour des surfaces constructibles ailleurs. Il me semble justifié de poursuivre l'urbanisation dans les zones situées un peu à l'écart de l'église classée, comme ça déjà été le cas récemment avec une construction nouvelle sur l'angle de la parcelle 881. Après avis favorable du conseil municipal, je suggère **de classer une partie de la parcelle 1271 en constructible,** sur une bande dont la profondeur sera alignée par rapport à la maison existante, et avec une distance suffisante par rapport à la ligne électrique, comme suggéré par la zone indiquée en bleu sur le plan ci-dessus**. La surface constructible devra correspondre à ce qui est prévu dans les principes d'aménagement du rapport de présentation, à savoir environ 1250 m².**

En ce qui concerne la parcelle 694, il me semblerait également cohérent d'y autoriser une construction, sur la base des arguments présentés ci-dessus, mais la topographie locale (talus abrupt depuis le bord de route) ne permet pas d'envisager un accès aisé à cette parcelle depuis la voies communale. Mon avis est donc réservé ici : le classement en constructible ne peut être envisagé que sous condition que le propriétaire puisse proposer une solution d'accès acceptable et sécurisée, tout en assurant une surface restante suffisante pour une construction sur cette parcelle.

3.3.2 Latouille

Observation n° 9, parcelle A 1263

La parcelle n'a pas été classée entièrement en constructible (triangle blanc laissé en non constructible), alors qu'elle est située au cœur de la zone urbanisable de Latouille.



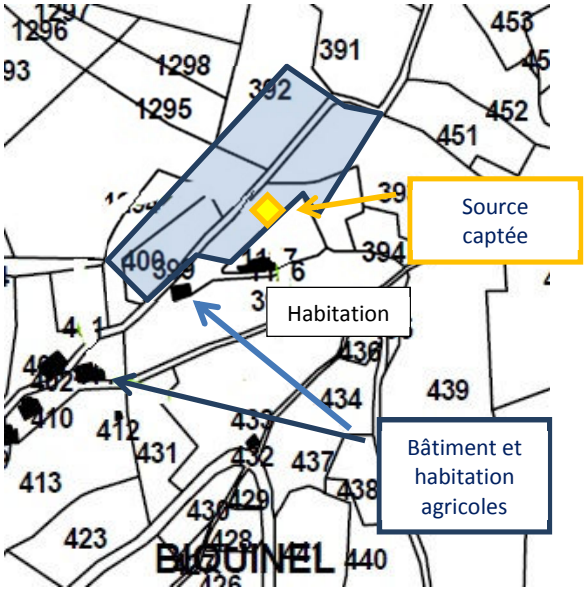
Avis du commissaire-enquêteur :

Ce triangle blanc paraît effectivement curieux. Il s'agit d'une zone verte de jardin/espace attenant à une maison qui pourrait éventuellement accueillir une piscine, abri de jardin ou autre construction : **il doit donc être classé en zone constructible,** ce qui représente environ 925 m².

3.3.3 Biquinel

Observation n° 3, parcelles A 399, 400, 1294, 392, 1127, 393

Ce secteur bien exposé pourrait accueillir au moins deux nouvelles constructions (zone indiquée en bleu ci-contre). D'après le propriétaire, la voie d'accès est semblable à celle d'autres hameaux analogues de la commune (Corn) et l'accessibilité est possible en camion car il reçoit régulièrement des livraisons de matériaux. Les réseaux sont présents et il prendrait en charge les coûts liés à la mise aux normes de la voie communale pour desservir les parcelles (communication orale).



Avis du commissaire-enquêteur :

Biquinel se trouve en situation très isolée, en zone agricole et naturelle. La route d'accès est très étroite et raide, elle présente des risques de verglas et donc des problèmes d'accessibilité en hiver. Il s'agit d'un **secteur non urbanisé** actuellement : on y trouve une exploitation agricole et une maison secondaire.

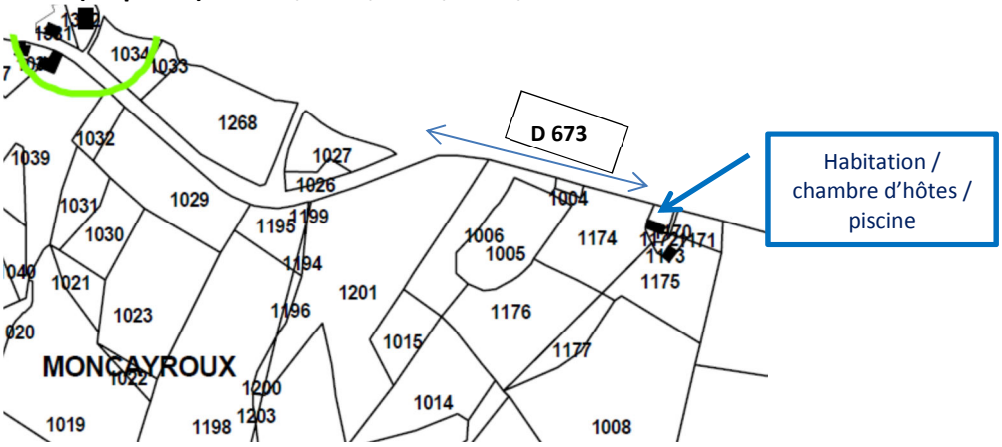
Ce secteur se trouve loin des grands hameaux sur lesquelles la commune a décidé de développer l'urbanisation, en accord avec les principes fondamentaux du code de l'urbanisme, art. L110-1, rappelés dans l'avant-propos du rapport de présentation de la carte communale : préservation et économie des espaces agricoles et naturels, rationalisation des demandes de déplacement, lutte contre le changement climatique, assurer la sécurité…

Une ouverture à l'urbanisation ici ne respecterait pas les orientations de développement durable que se fixe la commune : tout au contraire, **on augmenterait la population installée dans des zones isolées** au lieu de les rapprocher des bourgs de Latouille et Lentillac, augmentant également les besoins de transports. La mise en place d'assainissements individuels sur les parcelles situées au-dessus de la voie communale risquerait de polluer la source captée. Le demandeur n'a pas apporté d'engagements concrets pour garantir à la commune la prise en charge des coûts liés à l'amélioration et la prolongation de la voirie, alors que des discussions entre le requérant et la commune sont en cours depuis plus d'un an déjà.

Afin de pouvoir me rendre compte du contexte local, je me suis rendue sur place à deux reprises : il s'agit effectivement d'un endroit très agréable et bien exposé, mais très isolés. De mon point de vue, une ouverture de ce secteur à la construction de maisons individuelles, sans aucun projet d'ensemble, est contraire aux principes d'aménagement de l'espace fixés au niveau national et repris au niveau communal. On pourrait éventuellement envisager une ouverture à la construction dans le cadre d'un projet touristique (chalets par exemple), avec réflexion sur la desserte, l'assainissement, le type de constructions (bioclimatiques ?), et une phase de construction simultanée pour plusieurs bâtiments (afin de limiter l'impact environnemental)… Le risque de pollution de la source devra être pris en compte. En absence d'un tel projet, en raison de la position isolée en zone agricole et naturelle, et en attendant un éventuel projet d'ensemble, **je suis opposée à la création d'une zone constructible à Biquinel.**

3.3.4 Montcayroux

Observation n° 8, parcelles (en partie) A 1004, 1005, 1006, 1176, 1174



La requérante souhaite pouvoir développer son activité (déjà existante) d'accueil touristique, transformer sa maison d'habitation actuelle en chambres d'hôtes et construire une nouvelle maison à proximité, ainsi que des chalets ou autres HLL. L'accès depuis la D673 existe déjà, il n'y aura donc pas d'accès supplémentaire à créer. Tous les réseaux sont également existants. Une zone constructible, ou à vocation touristique, a donc été demandée pour plusieurs parcelles (zone indiquée en bleu ci-contre).

Avis du commissaire-enquêteur :

Bien que situé loin des zones pour lesquelles la commune prévoit de développer l'habitat, ce secteur présente un **réel intérêt pour le développement d'une activité touristique déjà démarrée**. En effet, sa position **au bord de la D 673** permet de garantir un accès sécurisé même en hiver et présente un réel atout pour l'accueil des touristes de passage (camping-cars par exemple). Par ailleurs, d'autres habitations se trouvent à moins de 200 m, on n'est donc pas en zone isolée. Un projet touristique bien pensé, prenant en compte l'aptitude du sol à l'assainissement, le type de constructions/HLL et un plan d'aménagement d'ensemble avec phasage, présenterait un atout pour la commune qui souhaite développer ces activités.

Il me semble souhaitable que le porteur de projet puisse se rapprocher de la commune pour faciliter la prise en compte des enjeux locaux dès la phase de conception de son projet.

Etant donné :

- qu'il n'y a ici pas de problème de compatibilité avec les objectifs nationaux et communaux de développement de l'urbanisme,
- que l'activité touristique existe déjà à cet endroit,
- mais qu'il faut rester sur un raisonnement d'utilisation économe des espaces naturels et agricoles,

je propose de prévoir ici dans un premier temps une zone urbanisable et / ou touristique comme illustré par la zone en pointillés orange sur la photo aérienne ci-dessus (soit ~ 8000 m²)**, en excluant pour l'instant la parcelle 1176** (qui pourrait être rajoutée ultérieurement en cas de fort développement de l'activité).

3.3.5 Corn

Observation n° 6, parcelles (en partie) E 470, 471, 472, 473, 1396, 465, 449

La requérante demande le classement en zone constructible de ses parcelles qui sont situées dans le prolongement du hameau de Corn.

Avis du commissaire-enquêteur :

Corn fait partie des hameaux importants de la commune, pour lesquels une extension pourrait être envisagée, d'autant plus qu'il existe ici un réseau d'eau potable largement sous-exploité.

Cependant, la présence de nombreux périmètres d'éloignement des bâtiments agricoles font qu'en l'état actuel de la carte communale, ce hameau ne pourra quasiment pas évoluer.

Les parcelles demandées se situent en partie au bord d'une voie communale, et en partie sur un terrain en crête (sensibilité paysagère). Plusieurs parcelles demandées sont impactées par des périmètres d'éloignement de bâtiments agricoles (en vert).

La mairie vient de délivrer un refus de CU pour les parcelles 465 et 449, pour les raisons suivantes :

- espace agricole non continu du hameau existant,
- terrain non desservi par le réseau électrique,
- proximité des bâtiments agricoles.

Afin de permettre un développement raisonné du hameau de Corn, et après avis favorable de la commune et de la DDT, **je suis favorable au classement en zone constructible des deux parcelles 473 et 1396** (indiquées en bleu sur le schéma ci-dessus) pour les raisons suivantes :

- continuité avec le hameau, et maison d'habitation déjà existante sur la parcelle 466 voisine,
- accès possible depuis la voie communale (chemin à améliorer, mais existant),
- proximité de la conduite AEP,
- parcelle 473 déjà desservie par le réseau électrique,
- pas de périmètre d'éloignement de bâtiments agricoles.

La surface correspondante est de l'ordre de **930 m²,** ce qui est un peu inférieur à la surface moyenne des terrains constructibles envisagée dans le rapport de présentation de la carte communale, mais ce qui est largement suffisant.

En ce qui concerne les autres parcelles demandées, elles sont soit impactées par un périmètre d'éloignement de bâtiment agricole, soit trop éloignées du réseau AEP et / ou électrique et ne sont donc pas adaptées à l'urbanisation : **je suis défavorable à leur intégration dans le zone constructible.**

3.4 Divers

Observations n° 7 et 9 sur les restrictions de constructibilité induites

Deux personnes ont exprimé leurs regrets par rapport au fait de limiter la constructibilité des terrains sur une commune rurale via un document d'urbanisme. L'inconvénient de restreindre la constructibilité à certains secteurs est que les habitants de la commune ou leurs enfants ne pourront plus construire sur leurs terres, alors qu'ils ont été dans le passé le principal moteur de la construction sur la commune. Plusieurs terrains aussi bien placés que ceux retenus par la carte communale ne sont pas classés constructibles, ce qui donne un sentiment d'injustice, bien qu'en théorie la surface constructible prévue semble suffisante par rapport aux demandes.

Par ailleurs, le rapport de présentation ne fait pas clairement apparaître comment a été déterminé la surface réellement constructible de 35 000 m².s

Avis du commissaire-enquêteur :

En milieu rural, il est en effet délicat de trouver le juste milieu entre le besoin d'attirer des populations nouvelles, de fixer la population locale sur place, de protéger en même temps les espaces agricoles et naturels et de rationaliser les réseaux, l'entretien des routes etc.

Le Grenelle de l'environnement a confirmé et renforcé en 2010/11 les objectifs déjà fixés en 2010 par la Loi SRU relative à la solidarité et au renouvellement urbains, à savoir la nécessité en particulier de protéger les espaces agricoles et naturels, de stopper le mitage et de limiter l'étalement urbain. **Aucune commune française ne peut aujourd'hui ignorer ces principes, ni se passer d'un réel projet de développement durable**. A mon sens, la traduction de ces objectifs au niveau local par un document d'urbanisme simple ne peut pas être à l'origine d'une fuite de populations ni d'injustices : le rôle de la commune est d'organiser et de prévoir son développement, ce qui permettra de rassurer tous les acteurs locaux.

Je recommande à la commune de mettre en place un ou plusieurs indicateur(s) pour suivre dans le temps les avantages et inconvénients induits par la mise en place de ce document d'urbanisme : nombre de permis de construire accordés par rapport aux prévisions, évolution de l'activité agricole, artisanale et touristique, etc.

Cela permettra d'échanger, dans quelques années, de manière constructive avec les opposants au projet de carte communale.

Observation n° 6 :

Le tracé du réseau électrique à Corn semble erroné.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le tracé devra être vérifié et corrigé pour la version définitive du document graphique.

3.5 Avis des personnes publiques consultées

3.5.1 DDT Cahors : lisibilité des cartes et format informatique

Lettre DDT, octobre 2013 :

La commune doit veiller à la lisibilité des cartes et prévoir dans le cahier des charges de son appel d'offre la remise de fichiers numériques sous le format COVADIS, afin de permettre leur mise en ligne prochaine sur un site gouvernemental.

Réponse de la commune :

Il n'y a pas eu d'appel d'offre : la commune a fait appel au SMPVD pour l'assister dans l'élaboration des documents de la carte communale. Lors du lancement de la procédure en 2012, le conseil municipal n'avait pas connaissance de la nécessité de respecter un format spécifique pour l'élaboration des fichiers informatiques. Pour l'instant, le format COVADIS n'a donc pas été pris en compte. Le SMPVD propose de vérifier la possibilité d'adapter le fichier actuel au format demandé.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les numéros des parcelles sur les documents graphiques sont bien lisibles : enfin une commune a fait l'effort, avec l'aide du SMPVD, de mettre à la disposition du public un vrai outil consultable sans loupe !

En ce qui concerne le format des fichiers numériques, un effort devra effectivement être réalisé, comme le montre la version (peu exploitable) qui a été mise en ligne sur le site internet de la commune pendant l'enquête.

3.5.2 CG 46

Les principes de sécurité pour l'accès sur les voies publiques de l'annexe 1 ne sont pas adaptés et ne sont pas assez détaillés.

Réponse de la commune :

Les principes énoncés en annexe 1 ne sont pas obligatoires pour une carte communale : ils pourront être supprimés pour la version finale de la carte communale.

Avis du commissaire-enquêteur :

La commune pourra éventuellement s'adresser au CG pour demander une mise à jour de l'annexe 1, mais je suis d'accord avec le point de vue que cette annexe n'est pas forcément utile dans le rapport de présentation d'une carte communale.

3.6 Observations du commissaire-enquêteur

Question n° 1 du CE :

Le texte sous le tableau de la page 72 ne semble pas correspondre au tableau.

Réponse de la commune :

Le texte sera modifié, il s'agit d'une simple erreur.

Question n° 2 du CE :

Les hypothèses d'évolution page 67 (3,5 ha ou 3,2 ha de besoins en zones constructibles ?) ne sont pas cohérentes avec les chiffres présentés dans le tableau page 72 (3,1 ha ?), et on ne comprend pas très bien le « potentiel total de constructions ». A mon sens, et au vus des questions qui m'ont été posées, il serait plus compréhensible de définir pour chaque hameau les surfaces réellement disponibles pour les constructions nouvelles, en prenant en compte les zones exclues en raison des périmètres des bâtiments agricoles. Il serait important d'intégrer dans le rapport un tableau récapitulatif selon le format suivant :

Hameau	Surface constructible	Surface impactée par les périmètres d'exclusion agricole	Surface restante	Nombre de constructions possibles

Réponse de la commune :

Le texte sera revu afin de rendre les hypothèses d'évolution plus compréhensibles. Un tableau des surfaces constructibles sera ajouté par le SMPVD dans le rapport.

Question n° 3 du CE :

La scierie à Latouille n'est pas classée en « zone industrielle ». Quelles en sont les raisons ?

Réponse de la commune :

Une fermeture prochaine de la scierie est prévue, il n'a donc pas été jugé nécessaire de la faire apparaître en zone industrielle. Cette activité bruyante est en effet mal implantée au cœur du village et grève la constructibilité des terrains à proximité.

Avis du CE :

Pour l'instant, la scierie est en activité, il me semble donc nécessaire de bien la faire apparaître sur la carte communale en zone industrielle.

Fait à Cuzance, le 3 février 2014

Sabine Nascinguerra

4 ANNEXES

Registre d'enquête publique : consultable en mairie.