

ENQUÊTE PUBLIQUE

concernant

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Causse de Labastide-Murat

du 3 février 2020 à 9 heures au 7 mars 2020 à 17 heures



CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

1/ Rappel de l'objet de l'enquête et des dispositions réglementaires

La présente enquête publique, prescrite par l'arrêté n° 2020/A01 en date du 13 janvier 2020 de la Présidente de la Communauté de Communes du Causse de Labastide-Murat, visait à permettre au public de prendre connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Causse de Labastide-Murat et de faire part de ses observations à son sujet.

Ce même arrêté en définissait aussi les modalités pratiques d'exécution.

Conformément à l'ordonnance référencée n° E190000240/31 en date du 6 décembre 2019, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, la présente enquête a été conduite par :

- Monsieur Jacques LEFEBVRE, en qualité de président de commission ;
- Messieurs Robert SALESSES et Bernard VERDIER, en qualité de membres titulaires.

2/ Analyse de l'organisation et du déroulement de l'enquête

La consultation s'est déroulée sans incident sur une période de 34 jours, du lundi 3 février 2020 à partir de 9h00 au samedi 7 mars 2020 à 17h00 inclus.

2.1/ Concernant l'information du public

Les mesures de publicité et d'affichage, prescrites par l'article 7 de l'arrêté cité ci-dessus, ont été réalisées dans les conditions décrites dans le paragraphe 5.2 du tome I du rapport.

Analyse de la commission :

La commission considère que les actions de communication envers le public par leur volume et leur nature constituent une réponse conforme au cadre légal en vigueur et en adéquation parfaite avec l'étendue du territoire et le volume de population à toucher.

Elle estime que le retard de deux à trois jours, pris par un très petit nombre de communes pour afficher l'avis d'enquête et relevé par certains administrés, n'a pas eu d'impact notable sur la portée à connaissance du public, sa publication dans les journaux locaux et sa présence sur le site de la Communauté de communes ainsi que la distribution d'un « flyer » à ce sujet, ont, pour cette dernière, pallié largement cet impair.

Enfin, le rappel par voie de presse et par une nouvelle distribution de « flyers » de l'enquête en cours à mi-parcours décidé par la Communauté de communes du Causse de Labastide-Murat (CCCLM) montre bien, s'il le fallait encore, son souci d'information du public.

De même, elle considère qu'au travers la mise à sa disposition :

- du dossier sous forme, soit papier soit numérique, au siège de la CCCLM et sur les lieux de permanence de la commission d'enquête ;
- du dossier par voie informatique sur un site dédié à cet effet ;
- de registres papier au siège de la CCCLM et sur les lieux de permanence de la commission d'enquête ;
- d'un registre dématérialisé accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 ;

le public était en mesure de s'informer sur la teneur du projet, de formuler ses remarques ou contrepropositions à son encontre et de faire valoir ses intérêts et ceci, quels que soient son lieu de résidence et ses disponibilités temporelles.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté de la communauté de communes du Causse de Labastide-Murat (CCCLM) la commission d'enquête s'est tenue à la disposition du public les jours et heures suivants :

- **au siège de la communauté de communes à Labastide-Murat :**
 - le lundi 3 février 2020 de 9h00 à 12h00,
 - le jeudi 13 février 2020 de 14h00 à 17h00,
 - le samedi 22 février 2020 de 9h00 à 12h00,
 - le mardi 25 février 2020 de 14h00 à 17h00,
 - le jeudi 5 mars 2020 de 14h00 à 17h00 ;

- **à la mairie de Caniac-du-Causse :**
 - le mardi 4 février 2020 de 14h00 à 17h00,
 - le mardi 18 février 2020 de 14h00 à 17h00,
 - le mardi 3 mars 2020 de 14h00 à 17h00 ;

- **à la mairie de Lauzès :**
 - le jeudi 6 février 2020 de 9h00 à 12h00,
 - le mercredi 12 février 2020 de 9h00 à 12h00,
 - le jeudi 27 février 2020 de 9h00 à 12h00 ;

- **à la mairie de Montfaucon :**
 - le vendredi 7 février 2020 de 9h00 à 12h00,
 - le jeudi 20 février 2020 de 14h00 à 17h00,
 - le mercredi 26 février 2020 de 9h00 à 12h00,
 - le vendredi 6 mars 2020 de 14h00 à 17h00.

Analyse de la commission :

Comme cela a déjà été signalé dans le rapport, l'ensemble de ces permanences s'est déroulé sans incident et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les conditions matérielles offertes sur les différents lieux de permanence étaient très satisfaisantes et permettaient un déroulement des permanences dans de bonnes conditions.

La commission d'enquête estime que, par leur nombre, leur localisation et leurs horaires, les permanences arrêtées permettaient au public de rencontrer sans aucune difficulté la commission, s'il le souhaitait.

Conclusion partielle :

La commission juge que, par une information allant bien au-delà des exigences réglementaires, le nombre, la localisation et les horaires des permanences arrêtées et les outils papier ainsi qu'informatique, mis à sa disposition, le public était en mesure de s'informer sur la teneur du projet, de formuler ses remarques ou contrepropositions à son encontre et de faire valoir ses intérêts

2.2/ Concernant le dossier d'enquête

Le dossier proposé à l'enquête, dont la composition est spécifiée dans le paragraphe 5.3 du tome I du rapport d'enquête, représentait plus de 2200 pages soumis à la lecture et à l'analyse du public.

Analyse de la commission :

Si sa composition est conforme aux dispositions réglementaires en la matière, la commission considère que ce dernier présente un certain nombre d'insuffisances et de lacunes tant sur le fond que sur la forme.

Sur le fond, c'est principalement l'absence de prise en compte de la nouvelle organisation administrative du territoire, issue de la fusion de certaines communes en 2016, qui est à regretter, car outre la dichotomie entre la présentation faite de ce territoire et celle actuellement en vigueur, avec toutes les confusions qui en résultent, c'est toute la stratégie d'aménagement future de ce dernier qui est en cause. Certes, la CCCLM s'est engagée à y remédier en mettant à jour et en harmonisant l'ensemble des pièces du dossier, avec la dénomination des communes nouvelles issues des fusions, mais comme le souligne à juste titre la MRAe, le renforcement par exemple du dipôle constitué par les communes de Labastide-Murat et de Montfaucon, prôné par le PADD, concerne maintenant aussi les territoires des communes aujourd'hui rattachées à Labastide-Murat dans le cadre de la commune nouvelle de Cœur de Causse.

Pour la commission, le choix fait par la CCCLM, de favoriser la « praticité d'accès aux données et de présentation des divers documents, cartes » au détriment d'une meilleure lisibilité de la stratégie d'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir, n'était peut-être pas la solution la plus pertinente eu égard aux attentes d'un PLUi.

Sur la forme, la commission, tout en reconnaissant l'effort pédagogique entrepris au profit du public sous forme de nombreuses cartographies et illustrations émaillant les pièces du dossier, regrette en premier lieu certains défauts d'agencement de ce dernier, par exemple, les STECAL noyés dans la pièce 1.3 « Justification des choix » du dossier alors qu'il aurait été beaucoup plus pertinent de leur consacrer une annexe particulière pour plus de lisibilité. Il en est de même pour les changements de destination et le patrimoine protégé. Ce défaut de lisibilité, lié à cet agencement inapproprié par certains aspects, la commission l'a ressenti au travers du questionnement du public rencontré lors de ses permanences.

Les règlements graphiques demeurent cependant les documents qui présentent le plus grand nombre d'insuffisances et de lacunes sur la forme que la commission juge difficilement acceptables pour des documents opposables.

Parmi ces dernières, il lui faut citer :

- l'absence des numéros de parcelle sur certains règlements graphiques de commune (Labastide-Murat, Montfaucon par exemple) ;*
- leur illisibilité lorsqu'ils sont présents, même avec une loupe à fort grossissement, nécessitant de faire appel à « Géoportail » et à sa cartographie des parcelles cadastrales pour toute identification de parcelle ;*
- l'absence d'une partie de son territoire pour la commune de Saint-Martin-de-Vers ;*
- la surcharge de symboles, de dimensions parfois excessives (patrimoine à protéger, changement de destination de bâtiment, emplacement réservé...) sur certains secteurs rendant les règlements illisibles.*

Enfin, et toujours dans le domaine des insuffisances, la commission déplore l'absence :

- d'un état des emplacements réservés avec leur justification en lieu et place, sur les règlements graphiques, de la liste de ces derniers incomplète et illisible, en raison de la faible taille de la police usitée ;*
- de photographies pour près de 20% des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, interdisant de s'assurer de la pertinence de leur classement ;*
- d'une vingtaine de photographies d'éléments de petit patrimoine dans la liste du patrimoine à protéger.*

La commission a noté, dans le dossier « Réponses aux avis des PPA » la présence de documents graphiques de bien meilleure facture que ceux du dossier initial ainsi que celle d'un état des STECAL. De même, les engagements de la CCCLM de revoir les états des changements de destination et du petit patrimoine devraient permettre de combler les insuffisances relevées en la matière.

Conclusion partielle :

Pour la commission, il est nécessaire que ces imprécisions, incomplétudes et insuffisances soient corrigées, surtout qu'un certain nombre d'entre elles concernent des documents à caractère opposable. Elle prend acte de l'engagement de la CCLM de pallier ces dernières.

2.3/ Concernant la participation du public

2.3.1/ sur le plan quantitatif

Durant cette enquête, 147 observations ont été adressées dans les délais à la commission d'enquête et une observation hors délais (voir paragraphe 5.5 du tome I du rapport).

Concernant le support utilisé pour les porter à la connaissance de la commission, les requérants ont utilisé pour :

- 57% d'entre eux, le registre « papier » ;*
- 42% d'entre eux, le registre électronique ;*
- 1% d'entre eux, « l'email ».*

Analyse de la commission :

Au regard de ces résultats, il est en ressort que le registre « papier » a été le support de communication le plus usité par le public lors de cette enquête. Il est à noter que la grande majorité des observations déposées sur ce dernier l'ont été durant les permanences tenues par les membres de la commission ; ce qui peut s'expliquer par le fait de la présence de zones blanches et de faibles débits sur certains secteurs du territoire ou encore, par le fait que la grande majorité de ces requérants était peu rompue à l'informatique ou à la formulation de requête par l'écrit, préférant présenter oralement ses expressions.

Autre conséquence de ce désir du public de rencontrer les membres de la commission, un allongement des durées d'entretien qui souvent a conduit ces derniers à prolonger leur permanence bien au-delà des horaires prescrits par l'arrêté de la CCCLM.

Malgré ces contraintes techniques, outre d'avoir touché un public numériquement significatif, le registre dématérialisé, avec 1042 téléchargements et 1495 visualisations, confirme tout son intérêt dans la démocratisation de l'enquête publique voulue par l'Etat.

Enfin, grâce à la configuration proposée par la société « CDV » et retenue par la CCCLM, ce dernier permettait au public d'avoir accès à toutes les observations, quel que soit le support utilisé, répondant ainsi au souci de la portée à connaissance qui sous-tend l'enquête publique. Pour conclure, la commission tient à souligner la qualité de l'outil informatique que la société « CDV » a mis à sa disposition et du travail de collationnement des observations déposées sur les registres « papier », par Madame LAJUDIE chargée du suivi du dossier au sein de la CCCLM, qui lui ont permis de prendre connaissance des requêtes du public dans des délais très courts.

Pour la commission, ces différents constats montrent bien l'efficiency et la complémentarité des outils « papier » et « numérique » mis à la disposition du public pour lui permettre de s'informer et de s'exprimer.

2.3.2/ sur le plan qualitatif

Les observations ainsi que les réponses émises par le porteur du projet à leur sujet et leur analyse par la commission sont regroupées dans le tome II du rapport

Plus de 80% de ces dernières avaient un caractère individuel nécessitant une étude personnalisée. Provenant pour l'essentiel de propriétaires de parcelles, elles portaient sur le statut de ces dernières : demande de constructibilité, de changements de zonage, de changement de destination du bâti implanté sur ces dernières, de suppression de servitude ou de STECAL. Il est à noter qu'un grand nombre d'entre elles a pour origine une remise en cause de modifications envisagées du zonage « initial ». A ce sujet, il faut souligner l'intervention de plusieurs maires de la communauté de communes qui ont fait part de leur opposition aux modifications envisagées pour leur commune dans le cadre du dossier « des intentions ». Enfin, a contrario, de cette demande prédominante d'urbanisation, il faut aussi mentionner le refus catégorique d'un nombre conséquent d'habitants des hameaux de Fages et de Lacassagnole (ancienne commune de Saint-Martin de Vers), parfois regroupés en association, de toute nouvelle ouverture à l'urbanisation sur ces territoires. Enfin, des problèmes d'assainissement ont de même fédéré des habitants de la commune de Ginouillac. En éliminant les observations n'ayant nullement trait au sujet de l'enquête publique, force est de constater que moins de 5% d'entre elles concernaient l'élément fondateur d'un document d'urbanisme qu'est le PADD et quand cela était le cas, ce n'était, le plus souvent, que le préambule d'une requête d'ordre beaucoup plus personnel.

Analyse de la commission :

En premier lieu, la commission tient à souligner l'effort entrepris par la CCCLM pour apporter à chaque requête une réponse précise et claire expliquant les raisons ayant motivé la décision prise, même si ces dernières n'allaient pas toujours dans le sens souhaité par les pétitionnaires.

Elle note que plus d'un tiers des requêtes émises avaient trait à une demande d'urbanisation de parcelle et qu'environ 40% d'entre elles ont reçu une suite favorable de la part de la CCCLM, ce qui se traduira par une hausse de consommation d'espace de l'ordre de 4%.

Concernant les hameaux de Fages et de Lacassagnole et les problèmes que semble provoquer leur éventuelle urbanisation, ils sont traités par la commission dans le paragraphe 3.3 consacré à l'analyse de la déclinaison du PADD. Il en est de même en ce qui concerne les problèmes d'assainissement soulevés sur la commune de Ginouillac.

Enfin, la commission ne peut que regretter le nombre trop restreint d'observations concernant le PADD alors que ce dernier définit la vision politique du territoire de leurs élus pour les 10 prochaines années à venir.

Conclusion partielle :

La commission note que, grâce à leur complémentarité et leur efficacité, les outils « papier » et « numérique » mis à la disposition du public ont permis à ce dernier de s'informer et s'exprimer, dans un territoire fortement rural où l'accès aux réseaux numériques reste encore limité par endroit.

Elle constate, comme cela est souvent de mise dans ce type d'enquête, qu'un très grand nombre des requêtes émises avait pour objet une demande de modification de zonage à des fins d'urbanisation. Il est vrai que la réduction envisagée d'environ 50% de la surface urbanisable, prévue initialement dans le PLUi, ne pouvait qu'amplifier ce type de demande. La commission prend acte, à travers la réponse apportée systématiquement à chacune de ces requêtes, l'effort de pédagogie entrepris par la CCCLM au profit de ses administrés pour expliquer ses décisions.

3/ Analyse du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) proposé

3.1/ Concernant le processus de concertation mené en amont de l'enquête publique

Conformément aux articles L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme, la CCCLM a mis en œuvre le processus exigé de concertation relatif à l'élaboration de son projet de PLUi ; les modalités de ce dernier ayant été définies dans sa délibération en date du 9 décembre 2013 modifiée par celle du 1 octobre 2015.

Analyse de la commission :

Interrogée sur les modifications des modalités prévues initialement, la CCCLM a fait savoir : « sur le plan juridique, il a été clairement jugé qu'aucune disposition n'interdit à une collectivité de modifier les modalités de concertation sur lesquelles elle a précédemment délibéré. En l'occurrence, les élus avaient procédé à de simples ajustements des modalités de concertation initialement définies, pour s'assurer qu'elles pourraient bien être mises en œuvre, compte tenu des moyens disponibles. Enfin, il ressort du bilan de la concertation que la mobilisation du public a été importante, avec de nombreux participants et observations recueillies, ce qui a permis à cette procédure de pleinement jouer son rôle. » (cf. Obs n° 31 et 115 - page 38 – Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux observations du public – Rapport - tome II).

Au regard des modalités pratiques retenues ainsi que du bilan de cette concertation exposé dans le paragraphe 3 du tome I du rapport, la commission estime que :

- *le public a pu bénéficier d'une information permanente, actualisée et de qualité à travers :*
 - *l'affichage systématique au siège de la Communauté de communes de ses délibérations,*
 - *les articles parus dans la presse locale,*
 - *les bulletins communautaires distribués à l'ensemble des foyers de la communauté,*

- *la mise en place d'un site numérique dédié et régulièrement mis à jour avec la possibilité de téléchargement des documents « clé » pour suivre la démarche,*
- *une exposition itinérante lors de la définition du projet de territoire ;*
- *il pouvait compléter ou personnaliser cette information :*
 - *en participant aux différentes réunions publiques proposées,*
 - *en se rendant à une des quatre demi-journées de permanence organisées dans différents secteurs du territoire ;*
- *il pouvait exprimer ses observations ou requêtes grâce à la mise à sa disposition de registres papier au siège de la Communauté de communes ainsi que dans chacune des communes de la Communauté pendant toute la durée de la procédure.*

Conclusion partielle :

La commission juge que :

- ***bien que peu habituelle, la révision entreprise des modalités de la concertation n'avait pas d'autre objectif que d'adapter les outils de cette dernière à la juste mesure des possibilités réelles de la Communauté de communes et d'éviter ainsi un risque de contentieux pour une absence de mise en œuvre de la totalité des modalités prescrites initialement ;***
- ***cette décision de révision a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire et a été prise en amont de la mise en œuvre du processus de concertation ;***
- ***les nouvelles modalités retenues permettaient de répondre aux objectifs fixés dans la délibération initiale du 9 décembre 2013 ;***
- ***ces modalités de la concertation ont permis au public, pendant une durée jugée satisfaisante et avec des moyens estimés adaptés au regard du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions, enregistrées et conservées par la Communauté de communes.***

3.2/ Concernant la compatibilité du projet avec les documents de norme supérieure

En l'absence de SCoT, le PLUi se devait d'être compatible en particulier avec la chartre du Parc naturel régional des Causses du Quercy, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour-Garonne et le plan de gestion des risques inondation du bassin Adour-Garonne.

Analyse de la commission :

Concernant la chartre du Parc naturel régional des Causses du Quercy, la commission estime, comme la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), que la démonstration de la bonne articulation du projet avec cette dernière mériterait d'être améliorée afin de la rendre plus probante.

De la même manière, au sujet du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour-Garonne, elle juge souhaitable de rendre plus explicites les mesures compensatoires envisagées concernant l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle ou à la protection des abords des cours d'eau.

Enfin, la présence de certains secteurs constructibles ou aménageables en zone inondable nécessite, pour la commission, de conforter la compatibilité du projet avec le plan de gestion des risques inondation du bassin Adour-Garonne.

Conclusion partielle :

Pour la commission, l'amélioration de la mise en compatibilité du projet avec ces plans et programmes s'avère nécessaire afin de conforter sa cohérence avec ces derniers. Les engagements de la CCLM, de réduire la consommation foncière à des fins d'urbanisation, de procéder à une refonte des OAP ou de retirer des secteurs situés en zone inondable, sont des réponses jugées adéquates. Elles se doivent maintenant d'être étendues aux autres problématiques évoquées ci-dessus.

3.3/ Concernant la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

En tout premier lieu, la commission tient à faire savoir que :

- il n'est nullement question dans ses intentions de remettre en cause le PADD qui est la vision politique du territoire de ses élus pour les 10 ans à venir et, à ce titre, parfaitement légitime ;
- son but est de s'assurer de l'existence d'une certaine cohérence entre les objectifs ou « axes majeurs » qu'assigne ce dernier et la déclinaison qui en est faite et en particulier, à travers les documents opposables que sont le règlement écrit et ses déclinaisons graphiques ;
- sa démarche s'appuie sur son analyse des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que sur les observations du public et les réponses faites à leur endroit par la CCCLM (voir tome II du rapport).

Le PADD proposé s'articule autour de trois axes d'action :

- Axe 1 : « Intégrer le projet urbain à l'environnement » ;
- Axe 2 : « valoriser l'économie locale » ;
- Axe 3 : « Affirmer le maillage territorial ».

Pour mener à bien son analyse, la commission a décidé de centrer cette dernière sur les actions du PADD qu'elle considère comme étant le socle de ce dernier.

- Axe 3 : Affirmer le maillage territorial

- **Fiche action n° 5 : « Un projet démographique « mesuré » de 300 à 450 habitants supplémentaires » à l'horizon 2030**

Prévoyant un « prolongement des dynamiques passées », le PADD estime, en s'appuyant sur la moyenne des périodes fastes et creuses qu'a connues le territoire depuis 1990, que ce dernier devrait accueillir 300 à 450 habitants supplémentaires à l'horizon 2025-2030 pour atteindre une population totale d'environ 4150 à 4300 habitants.

Analyse de la commission :

Si la commission commence par une analyse de la fiche « action n°5 » de l'axe n°3,

c'est du fait que cet objectif de disposer d'une capacité d'accueil de l'ordre de 300 à 450 habitants supplémentaires pour la décennie à venir est pour elle la pierre angulaire de ce projet de PLUi et, qu'à cet effet, le PADD a été conçu pour y répondre tant sur le plan des actions à mettre en œuvre pour y parvenir que sur celui de celles visant à limiter son impact sur l'environnement au sens large du terme.

La commission a bien ressenti, au travers de ses échanges avec un certain nombre d'élus lors de ses permanences, leur crainte de voir l'étiollement de la population de leurs communes rurales se poursuivre au fil du temps et, concurremment, la disparition de certains services comme l'école jugée indispensable, à leurs yeux, pour attirer de jeunes couples.

Si la commission, consciente de l'impérieuse nécessité pour les élus de conjurer l'actuel vieillissement de leur population, comprend parfaitement leurs craintes et si rien n'interdit à ces derniers d'avoir une vision ambitieuse de leur futur développement, elle estime cependant, comme bon nombre de PPA, que ce taux de croissance est loin d'être « mesuré » comme l'affirme le PADD (Fiche action n°5), si on se réfère aux dernières statistiques de l'INSEE en la matière.

Se référant aux données fournies par la « base comparateur de territoires » de l'INSEE parue le 19 septembre 2019, la commission constate que l'accroissement de la population du territoire communautaire, sur la période 2011 – 2016, a été de l'ordre de 20 personnes, soit en se fondant sur un accroissement de la population au « fil de l'eau », un taux moyen annuel de croissance de l'ordre de 4 personnes.

Interrogée par un requérant sur les critères retenus pour justifier cette évolution démographique, la CCCLM a répondu que : « Au vu des éléments de diagnostic exposés dans les pièces 1.1 (pour la communauté de communes) et 1.2 (pour la commune), les données démographiques démontrent que :

- la population intercommunale présente une tendance à la hausse depuis 1990, supérieure à la tendance départementale sur la même période et à celle des bassins de vie auxquels sont rattachées les communes de la CCCLM ;*
- la population communale se maintient (+0,07% de croissance démographique), mais de façon moins marquée que sur la période 1990-1999. L'indice de jeunesse communal est très faible signifiant que la population communale est âgée » (cf. Obs n° 31 et 115 - page 38 – Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux observations du public » Rapport - tome II)*

De même, interrogée par la commission sur les facteurs d'attractivité retenus pour justifier le scénario démographique avancé, la CCCLM lui a fait savoir que ce dernier « est principalement fondé sur le desserrement des ménages, la localisation de la collectivité centralisée entre plusieurs bassins d'emplois importants et la tendance à un retour à une vie rurale », sachant que « tous les scénarios de développement de l'INSEE, ceux de 2010 pour 2020 ou de 2015 pour 2020 ou de 2018 pour 2020 mettent en avant le caractère touristique du territoire, le peu de vacances et un vieillissement de la population entraînant aussi un desserrement des ménages » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II)

Pour la commission, il n'a rien dans les argumentaires avancés par la CCCLM, qui laisse augurer une telle évolution exponentielle pour les 10 ans à venir.

Aussi au regard, de ce constat et des données démographiques de l'INSEE présentées, le taux annuel de croissance de la population pour les 10 ans à venir, retenu dans le PADD, à savoir 30 à 40 personnes par an, paraît peu plausible aux yeux de la commission. Il correspondrait à une multiplication par 10 du taux de croissance annuelle actuel.

Face à l'impact non négligeable d'un tel taux sur la consommation foncière et sur l'environnement, la commission juge, comme le soulignent aussi un certain nombre de PPA, que ce projet « ne peut se départir de principes de réalisme et de cohérence ».

Conclusion partielle :

Au regard de ces différents constats, pour la commission, le taux de croissance de la population, proposé pour les 10 ans à venir et sur lequel se fonde ce projet, mériterait d'être reconsidéré à la baisse afin d'être plus en phase avec les données démographiques actuelles du territoire et leurs tendances.

- **Fiche action n° 5 : « Produire un nombre de logements suffisant : de 500 à 600 logements »**

Pour satisfaire cette capacité d'accueil de 300 à 450 habitants supplémentaires souhaitée par les élus, le PADD prévoit la construction de 500 à 600 logements, dont 170 à 200 à des fins de résidence secondaire.

Analyse de la commission :

A la lecture du tableau, situé page 100 de la pièce 1.3 : « Justification des choix du dossier, la commission note que le nombre de constructions envisageables est nettement supérieur à celui fixé par le PADD : 712 au lieu des 600 annoncés par ce dernier, soit un excédent de l'ordre d'une centaine d'habitations.

A contrario, elle constate que 227 de ces 712 logements seront construits sur le « dipôle Labastide-Murat – Montfaucon » soit un logement sur trois comme le prévoit le PADD.

Toutefois, la commission prend acte de la volonté de la CCCLM d'un retour à une certaine conformité avec le PADD, à travers sa réponse à la contribution n°30 du public (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux observations du public – Rapport – Tome II), où elle prévoit « de limiter à 550 le potentiel de constructions afin de rester en cohérence avec les projections prévues au PADD ».

Néanmoins, en se référant au fait que dans le PADD, il est prévu la construction d'une habitation pour deux nouveaux habitants, la commission estime que les besoins en nouveaux logements, pour accueillir la population annoncée, seraient de l'ordre de 150 à 250 habitations, hors résidences secondaires

Si on ajoute à cela qu'une baisse de seulement 2%, du taux de logements vacants sur la même période, permettrait la remise sur le marché de l'ordre 35 à 40 logements et qu'un simple respect du taux de rétention fixé par le PADD pour les changements de destination permettrait d'en doubler le nombre (cf. Pièce 1.1 : « Diagnostic stratégique et état initial de l'environnement » du dossier), il est indéniable, pour la

commission, que la production d'habitations prévue va bien au-delà des besoins réels à venir, même en gardant le taux de croissance de la population, envisagé.

Conclusion partielle :

Pour la commission, ces différents constats conduisent à inviter la CCCLM à revoir le nombre de logements envisagés afin d'être plus en cohérence avec les données du PADD dans ce domaine.

○ **Fiche action n° 5 : « Engager une gestion économe de la consommation d'espace »**

Pour mettre un terme à l'actuel étalement urbain, qualifié de « dé-densification » par la CCCLM, le PLUi veut donner « la priorité au réinvestissement des espaces libres au sein des enveloppes urbanisées et à une gestion qualitative des secteurs à urbaniser ».

Parmi les actions envisagées pour y parvenir figure la « priorisation de la densification urbaine à l'extension ». Dans ce cadre, 53 hectares de potentiel de densification brut ont été identifiés dans le PADD et leur prise en compte est considérée, par la CCCLM, comme un préalable à la mobilisation de nouveaux espaces en extension.

Analyse de la commission :

Toujours en se référant au tableau de la page 100 de la pièce 1.3 : « Justification des choix du dossier », la commission constate que, seuls 14,63 ha de ce potentiel de densification sont consommés à des fins d'urbanisation, soit à peine 26 % de ce dernier et contribue pour seulement 15 % à la surface totale destinée à être urbanisée.

Pour la commission, comme pour certains PPA, ce faible usage du potentiel de densification existant, semble venir, pour partie, des taux de rétention usités qu'elle juge inappropriés. En effet, elle estime que, même si certains enjeux sont à prendre en compte (risques, capacités des réseaux, enjeux environnementaux, agricoles, paysagers ou patrimoniaux), il est difficile de parler véritablement de densification avec des taux de rétention variant entre 50 et 75 %.

De la même manière, les densités moyennes retenues dans le PLUi, à savoir un logement pour 1600 m² dans le maillage villageois et 1000 m² sur le « dipôle », laisse perplexe la commission sur leur réelle efficacité dans le cadre de la priorisation de la densification promue par le PADD.

Enfin, il paraît difficile pour la commission, avec près de 80 hectares en extension et seulement 26% du potentiel de densification usité, de parler d'une réelle « gestion économe de la consommation d'espace ».

Pour répondre à cette dichotomie entre les intentions du PADD, en consommation d'espace et leur traduction réglementaire, la CCCLM s'engage, dans sa « note d'information des intentions de modifications du projet de PLUi au regard des avis des Personnes Publiques Associées » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet Réponses du porteur de projet aux avis des personnes publiques associées et consultées – Rapport – Tome II), de réduire le nombre de surfaces ouvertes à l'urbanisation, en reclassant en zone « A » ou « N », les secteurs jugés trop consommateurs d'espace.

De la même manière, elle fait savoir qu'une partie des zones indexées « U5 », « U6 », « U7 » ou « U8 », estimée par certains PPA, comme n'étant pas des secteurs urbanisés, seront reclassées en zone « N3 » pour des activités écotouristiques et « N4 » pour les secteurs ayant vocation à recevoir des projets de production d'énergies renouvelables (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux avis des personnes publiques associées et consultées – Rapport – Tome II).

La commission constate que l'ensemble de ces mesures de reclassement conduira à une suppression d'une superficie de l'ordre de 100 ha, la moitié de cette surface étant prévue à des fins d'urbanisation.

Pour cette dernière, une réduction aussi drastique de la consommation d'espace permet, indéniablement, un retour à une certaine cohérence avec les objectifs du PADD en la matière.

Elle regrette néanmoins que cette démarche ne soit pas accompagnée de mesures visant à améliorer les taux de densification et de rétention en vue de gains supplémentaires en matière de consommation d'espace.

Interrogée sur ce sujet par la commission, cette dernière lui a fait savoir que : « Les potentiels d'intensification ont été évalués à plusieurs reprises lors de l'élaboration du projet. Ils ont été identifiés lors du diagnostic et confrontés aux enjeux environnementaux et agricoles. Puis lors des nombreuses visites de terrains, ils ont été revus avec les élus et réévalués en fonction des caractéristiques propres. Les potentiels non retenus font donc l'objet d'enjeux environnementaux, agricoles ou propres au terrain » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

La commission juge fort regrettable cette posture de statu quo de la part de la CCCLM, estimant qu'une révision à la baisse des taux de densification et de rétention actuels permettrait de réduire encore et de manière substantielle la surface en extension.

Enfin, la commission constate que cette démarche de réduction vise avant tout à répondre aux réserves émises par l'Etat. Il n'est nullement question pour cette dernière de remettre en cause sa nécessité, la grande majorité de ces réserves ayant trait à des incohérences avec le PADD, seulement, devant l'absence d'une prise en compte réelle des effets induits par un tel abattement, et alors que ces derniers sont loin d'être négligeables, elle ne voudrait pas que ce but, reste une fin en soi.

En effet, elle estime qu'en l'absence de toute autre mesure, cette réduction de 50% de la surface constructible conduira inéluctablement à une réduction du même gabarit du nombre d'habitations envisagées, à savoir environ 250 habitations au lieu des 550 prévues et de facto, à une réduction de la capacité d'accueil qui pourrait passer de 450 à environ 180 habitants (calcul fait en tenant compte du rapport de 2 habitants par maison retenu par le PADD et en retirant les 170 résidences secondaires envisagées).

Conclusion partielle :

Il est indéniable pour la commission que cette réduction drastique de la surface en extension s'avère indispensable pour retrouver une certaine cohérence avec les objectifs du PADD en la matière.

Mais au regard des effets non négligeables générés par cette dernière, la commission estime qu'elle doit être accompagnée de mesures prenant en compte ces derniers et les palliant.

Il est indéniable que, quelles que soient les réponses apportées par la CCCLM, cette réduction conduira à un PLUi d'une facture bien différente à celle présentée à l'enquête.

- Axe 1 : Intégrer le projet urbain à l'environnement

o Fiche action n° 1 : « Faire du patrimoine le support du projet d'urbanisme »

Le patrimoine est considéré, tant dans sa dimension naturelle que paysagère ou bâtie, comme étant le socle de l'identité et de l'attraction du territoire communautaire et, à ce titre, faire l'objet d'un « développement équilibré et harmonieux » dans le cadre du projet d'urbanisme envisagé.

La préservation des « grands ensembles paysagers », la conservation des « formes urbaines héritées » et la promotion d'un « urbanisme de greffe » sont les outils principaux retenus par le PADD pour arriver à cette recherche d'équilibre, clé de la sauvegarde et de la valorisation de l'attractivité du cadre de vie.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), outre d'être un outil de l'urbanisme de projet permettant de maîtriser le développement dans l'espace, est aussi, à travers les principes et conditions d'aménagement retenus dans ce dernier, un moyen efficace de préservation et de valorisation de ce patrimoine, tant dans sa dimension architecturale que paysagère ou environnementale.

Analyse de la commission :

Dans le projet de PLUi, ces dernières sont au nombre de 74, auxquelles il faut ajouter des annexes définissant les grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser.

Pour répondre aux réserves émises par les services de l'Etat, la CCCLM prévoit la suppression 9 OAP, la refonte de 14 d'entre elles sur les 18 demandées. A contrario, il est envisagé la création de 4 OAP.

Les raisons, mises en avant pour justifier ces suppressions et refontes, sont :

- *un impact paysager et architectural conséquent ;*
- *une atteinte significative au potentiel agricole ;*
- *une incompatibilité liée à la présence d'une composante de la TVB ;*
- *un risque d'inondation.*

Un nombre aussi conséquent d'OAP montre que la maîtrise de l'urbanisme du futur est un souci de la CCCLM. Mais dans les faits, la commission constate comme d'autres PPA que, du fait de leur rôle transversal, leur contenu conduit à des effets en contradiction avec les objectifs du PADD et en particulier, dans le cas présent, avec ceux concernant l'intégration du projet urbain dans l'environnement.

De facture insuffisante, elles sont souvent « stéréotypées », se limitant à proposer des découpages parcellaires en bande, accompagnés d'écrans végétaux et de principes de desserte et faisant usage, de manière un peu trop marquée et parfois maladroite du « copier-coller » ; par exemple pour l'OAP 19.3 « Artix nord » sur la commune de Sénailac-Lauzès où le hameau concerné est désigné sous celui d'un hameau d'une autre commune : situation fort regrettable pour un document opposable.

La commission déplore, comme bon nombre de PPA, l'absence de prise en compte réelle de la singularité paysagère de chaque site, de son relief, et de ses caractéristiques architecturales, éléments incontournables et primordiaux permettant une réelle intégration du projet urbain dans son environnement.

Une telle démarche aurait permis par exemple, d'éviter une urbanisation linéaire ne se greffant pas sur l'enveloppe urbaine existante comme à Labastide-Murat (Champ Monsieur) et à Saint-Cernin (Ventillac) ou encore de permettre une meilleure intégration des nouvelles constructions vis-à-vis des habitations traditionnelles comme à Lauzès (Bourg et Pouzette) et Fontanes- du-Causse (Combescure) et de répondre ainsi aux objectifs de qualité urbaine et paysagère définis dans les fiches « Action » n° 1 et 2 du PADD.

De même, comme cela a été suggéré aussi par quelques PPA, il serait sans doute fort pertinent que pour certaines OAP définies sur des zones urbaines, ces dernières incluent la totalité des bourgs concernés comme cela sera le cas pour le bourg de Caniac. Une telle démarche, outre d'assurer une meilleure cohérence d'ensemble, permettrait aussi d'optimiser la densification et le traitement du logement vacant.

Cela fera l'objet d'une recommandation de la part de la commission.

A ce sujet, les hameaux identifiées et classées comme étant des enveloppes urbaines existantes, comme c'est le cas des hameaux de Fages, le Pech et Lacassagnole, devraient pouvoir, eux aussi bénéficier, d'OAP englobant leur totalité. Pour la commission, une telle démarche faciliterait la réalisation d'un projet urbain tenant compte de la singularité paysagère et des caractéristiques architecturales de chaque hameau dans sa globalité. Elle serait aussi l'assurance d'une densification harmonieuse du site, car contrainte de respecter le paysage et l'organisation architecturale de ce dernier, et d'une préservation du bâti existant, par une meilleure prise en compte des logements vacants quand ces derniers existent.

Elle serait aussi une manière de répondre aux inquiétudes fort légitimes de certains administrés concernant les risques de voir le PLUi dénaturer leur patrimoine architectural et paysager local, en mettant à leur disposition un projet global clairement défini, sur le devenir de leur hameau.

La commission prend acte de l'intention de la CCCLM à procéder à une « refonte » complète des OAP en s'appuyant sur l'exemple fourni à cet effet dans son mémoire réponse (cf. OAP 16-1 modifiée - Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

La commission estime que l'application in extenso de ce dernier permettra effectivement de combler un bon nombre des insuffisances actuelles des OAP.

De la même manière, la commission s'interroge sur le devenir de certaines communes visées par des suppressions et/ou modifications d'OAP et tout particulièrement sur celui de Saint-Cernin où il est envisagé la suppression de 5 des 7 OAP prévues et la refonte d'une sixième, après réduction de sa surface. La commission craint, qu'en l'absence de mesures d'ajustement appropriées, le développement urbain de cette commune, jugé prioritaire par le PADD, soit difficile à mettre en œuvre.

Cela fera l'objet d'une recommandation de la part de la commission.

Enfin, certaines OAP maintenues interpellent plus particulièrement la commission en raison des ajustements proposés.

En premier lieu, l'OAP 1.2 (La Croix Blanche entrée nord) sur la commune de Beaumat qui, réduite de plus des deux tiers, se limiterait à une seule parcelle ne



permettant la construction de seulement 2 habitations au lieu des 8 préalablement annoncées (voir croquis ci-contre). Face à ce constat, la commission s'interroge sur la pertinence de son maintien en raison de son faible apport sur le plan population (2 ménages) et du fait qu'elle contribuera à amplifier le développement urbain linéaire actuel.

Aussi, elle estime qu'un reclassement de cette dernière en zone agricole serait souhaitable.

Cela fera l'objet d'une recommandation de la part de la commission.

Ensuite, l'OAP 2.2 « Frange sud-ouest du centre-bourg sur la commune de Blars »



pour laquelle, la décision de la CCCLM de maintenir la parcelle 402 dans l'OAP interpelle la commission. En effet, cette dernière fait de la parcelle 538 une dent creuse, qui sera bordée au Nord, à l'Est et au Sud par des secteurs urbanisés, avec toutes les contraintes sur le plan de l'activité agricole que génère une telle situation (voir vue aérienne ci-contre).

Pour la commission, une telle situation est en totale contradiction avec les objectifs du PADD en la matière et, à ce titre, elle jugerait pertinent le reclassement en zone agricole de la parcelle 402.

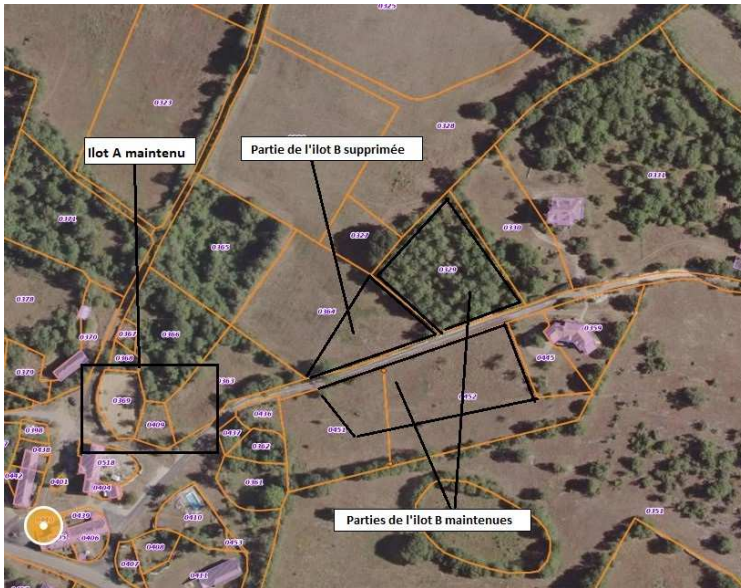
Interrogée par la commission sur ce sujet, la CCCLM a fait savoir que : « ce reclassement entraîne en effet une dent creuse entre la partie maintenue constructible et le bourg. S'il apparaît opportun à la commission d'enquête de rétablir le

classement en zone AU de la parcelle 538, un signalement nous permettrait de revoir notre position » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

Au regard de la nécessité de limiter au mieux la consommation d'espace agricole et préserver ainsi l'activité agricole, deux objectifs majeurs du PADD, la commission estime, le reclassement en zone agricole de la parcelle 402 comme la solution la plus pertinente.

Cela fera l'objet d'une recommandation de la part de la commission.

De même, l'OAP 5.4 « Combescure » sur la commune de Fontanes-du-Causse où



l'objectif est d'épaissir le hameau. Pour la commission, l'ilot « A » répond à cet objectif, même s'il eût été plus pertinent, selon elle, que ce dernier englobe la totalité du hameau afin de permettre à la fois une opération d'urbanisme de greffe de qualité et une densification optimale de ce dernier dans le cadre de « l'épaississement » souhaité. Il n'en est pas de même pour l'ilot « B », dont l'éloignement par

rapport au hameau laisse perplexe la commission sur son rôle dans l'épaississement du hameau, éloignement d'autant plus accentué du fait du retrait prévu de la parcelle 364. De même, elle a quelques difficultés à comprendre le maintien de la parcelle 329 dans l'ilot « B » alors que cette dernière est totalement boisée (voir vue aérienne ci-dessus) et que le PADD s'oppose à toute dévalorisation du patrimoine naturel.

Pour la commission, une OAP se limitant à englober la totalité du hameau ainsi que son environnement de proximité immédiate serait préférable, car elle permettrait de mener à bien « l'épaississement » de ce dernier. **Cela fera l'objet d'une recommandation de la part de la commission.**

Enfin, sur la commune de Frayssinet, deux OAP retiennent l'attention de la commission.

La première est l'OAP 6.1 « Clos de Lagrange » dont l'objectif est de permettre d'épaissir la pointe nord du centre-bourg. Comme pour l'OAP 1.2 sur la commune de Beaumont, la commission s'interroge sur l'efficience dans ce domaine de cette OAP après une réduction des 2/3 de sa surface conduisant, au regard du découpage parcellaire proposé, à la construction de seulement 3 habitations sur les 13 prévues à l'origine (voir vue aérienne ci-dessus). De plus, comme cela a été souligné par des PPA, cette OAP se trouve en limite parcellaire d'une exploitation agricole en activité ; situation pouvant être source de conflits de voisinage à terme alors que le PADD indique sa volonté « d'éviter les conflits d'usage » (Axe 2 - fiche action n° 3). Enfin, il

est à noter que cette dernière est située à proximité d'une zone inondable, et que le fait d'être en surplomb ne la garantit pas de tout risque.

Aussi, face à ces multiples constats, la commission juge que ce reliquat d'OAP devrait lui aussi être reclassé en zone « A ».

Cela fera l'objet d'une recommandation de la part de la commission.



La seconde est l'OAP 6.3 « Nord-est Bourg » dont l'objectif est « d'aménager la première phase d'un projet urbain qui désenclave le nord-est du bourg » (voir vue aérienne ci-dessus). La commission constate que cette dernière se trouve à proximité d'une exploitation agricole, et impacte de manière plus que significative une zone agricole d'un seul tenant qui, jusqu'à ce jour, jouait le rôle de tampon entre ladite exploitation agricole et les habitations situées plus à l'ouest de cette dernière. Outre son impact sur le potentiel agricole local, sa réalisation entraverait, à la fois, la bonne marche de l'exploitation agricole et sa pérennité et, plus est, serait là aussi une source potentielle de conflits d'usage : résultantes en totale contradiction avec les objectifs du PADD dans ce domaine (Axe 2 - fiche action n° 3). Aussi, face aux effets qu'induirait le maintien de cette OAP et considérant que le raccordement possible à la STEP n'est pas une justification en soi de son maintien, la commission estime que le reclassement en zone agricole de l'ensemble de l'OAP s'imposerait.

Interrogée par la commission sur ce sujet, la CCCLM a fait savoir que : « Dans le projet de PLUi arrêté cette OAP a une superficie de 4070 m² et peut accueillir 2 habitations. Le secteur a été retenu pour son accroche au bourg et sa proximité aux habitations, notamment de l'autre côté de la voie communale. Suite à nos échanges avec les personnes publiques associées, et plus particulièrement la Chambre d'agriculture, nous avons convenu que la présence de l'activité agricole au nord de la parcelle ne permettait pas d'accueillir la deuxième construction. Afin de protéger l'exploitation agricole tout en permettant le développement du bourg, déjà très contraint par la topographie, nous avons réduit le secteur à 2000 m² pour recevoir une construction. La limite avec l'espace agricole devra être faite par la plantation d'une nouvelle haie bocagère » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

Deux points de cette réponse interpellent la commission. Le premier, concerne la surface retenue pour l'implantation de la construction à savoir 2000 m², ce qui est loin des 1600 m² en milieu rural et, par conséquent, des économies d'espace, mesures

prescrites par le PADD. Le second a trait au développement du bourg et à la manière dont la construction d'une seule construction peut réellement y contribuer, en dehors d'être le début d'un futur développement limitrophe, et donc parfaitement réglementaire.

Aussi, pour éviter de telles dérives et malgré l'accord que semble avoir donné le monde agricole à cette solution, la commission estime que le reclassement en zone agricole de l'ensemble de l'OAP est la solution la plus raisonnable. A ce titre, cela fera l'objet d'une recommandation de la part de la commission.

Conclusion partielle :

Pour la commission, l'ensemble des OAP proposées méritent d'être revues dans leur totalité afin de mieux tenir compte de la singularité paysagère, du relief, et des caractéristiques architecturales de chaque site en vue d'optimiser l'intégration du projet dans son environnement.

La commission prend acte de l'engagement de la CCCLM de procéder à une refonte de ses OAP en s'appuyant sur le modèle fourni dans son « mémoire réponse » qu'elle juge en adéquation avec ses attentes en la matière.

Enfin, elle recommande le retrait de cinq OAP, jugeant leur maintien peu pertinent.

Le Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limitées (STECAL) est aussi l'autre outil réglementaire utilisé par la CCCLM. Ce dernier permet, outre la maîtrise du développement dans l'espace, l'intégration en zone agricole ou naturelle, de poches d'urbanisation existantes et nécessaires au maintien de l'activité et de la mixité dans les zones rurales. Il contribue aussi, en limitant le mitage et le développement de l'habitat diffus, à la préservation et à la valorisation du patrimoine paysager.

Analyse de la commission :

Initialement, le PLUi prévoyait 20 STECAL en zone « A », la CCCML, pour répondre aux observations émises à leur encontre par certaines PPA, prévoit de réduire leur nombre à 12, faisant passer ainsi la consommation d'espace agricole de 10,5 ha à 5,27 ha. A contrario, 2 STECAL sont envisagés sur la commune de Blars en substitution de zone U5 (Les 3 Fons et Les Cloupets).

La commission prend acte de la décision de la CCCLM de faire apparaître dans le PLUi la liste des STECAL retenus qui jusqu'à présent faisait défaut.

Sur le plan général, la commission regrette la présentation beaucoup trop sommaire et laconique de la vocation et du justificatif des STECAL et l'absence de toute démonstration de leur caractère exceptionnel justifiant leur création. Même le complément d'information concernant le STECAL « Coste » sur la commune de Caniac, fourni dans le document de présentation des intentions (pièce 4.3), ne donne aucune explication sur l'emprise réelle du bâtiment, les raisons d'un « bâtiment d'un tel volume » et la nécessité d'être à proximité de la RD.

Conclusion partielle :

Il paraît difficile à la commission, avec des justificatifs se limitant à 3 ou 4 mots génériques, de juger de la pertinence des STECAL proposés.

Un effort notable doit être entrepris pour les rendre plus conformes aux prescriptions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Cela fera l'objet d'une réserve de la part de la commission.

Les changements de destination sont aussi un moyen mis en œuvre par la CCCLM pour assurer la sauvegarde du patrimoine architectural du territoire.

Analyse de la commission :

L'inventaire proposé à cet effet recense près de plus 470 bâtiments à destination d'habitation et pour l'essentiel, des granges situées en zone « A » ou « N ».

Ce volume important de bâtiments recensés montre à la fois la richesse du patrimoine agricole de ce territoire et la volonté de la CCCLM de le protéger ; pour la commission, cette démarche est en total logique avec les orientations du PADD à ce sujet. De plus, un bon nombre de propriétaires de bâtiments bénéficiant de cette possibilité du changement de destination ont fait savoir à la commission leur désir de transformer ces derniers en gîte ; démarche qui ne peut que contribuer au développement du tourisme, un des axes majeurs du PADD.

Cependant, outre les incomplétudes signalées dans le chapitre 2.2 du présent document, la commission constate dans cet inventaire la présence de bâtiments en ruines, comme sur commune de Ginouillac, le bâtiment identifié : 46162015 au lieu-dit « Les Debats » ou encore, sur la commune de Sabadel-Lauzes, celui identifié : 46245008 au lieu-dit « Pech de Naudy » ou enfin, sur la commune de Senaillac, celui identifié : 46303028 au lieu-dit « Les Cazèles ». Elle rappelle à ce sujet que les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas à être pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve.

De même, elle y remarque des bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination comme sur la commune de Monfaucon, le bâtiment identifié : 46204039 au lieu-dit « Les Cloups » ou encore, sur la commune de Senaillac, celui identifié : 46303023 au lieu-dit « Laquets » ou enfin, sur la commune de Séniergues, celui identifié : 46304007 au lieu-dit « Mas Vert ». A ce propos, la commission tient à souligner qu'au regard de leur antériorité, il n'est pas du ressort du PLUi de cautionner ou de valider ces types de situations et qu'en conséquence, ils n'ont pas à figurer dans la liste des changements de destination.

Interrogée par la commission à ce sujet, la CCCLM lui a fait savoir que : « certaines granges ont pu être ajoutées à cette liste de manière abusive puisqu'elles sont déjà rénovées en habitation ou à l'inverse parce qu'elles sont à l'état de ruine. Ces éléments seront sortis de l'inventaire et les éléments sans photographie pourront être retirés puisque leur état ne pourra pas être vérifié » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

La commission prend acte de la décision de la CCCLM qui répond totalement à ses attentes en la matière.

De même, interrogée sur les critères retenus pour établir cette liste des changements de destination, elle a fait savoir que : « Le critère commun était la distance aux réseaux d'AEP et électricité d'un maximum de 100m, afin de ne pas engendrer de coût d'aménage de réseaux. Ensuite, en fonction de la qualité du bâti la destination habitation a été envisagée pour les granges anciennes à forte qualité architecturale ayant perdu leur usage agricole, la destination artisanat a été envisagée pour les autres constructions, qui n'ont plus d'usage aujourd'hui, mais qui présentent des

surfaces permettant d'abriter des machines ou du gros matériel » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

Tout en reconnaissant la pertinence des critères retenus, la commission estime qu'il serait peut-être judicieux d'y adjoindre deux autres critères : l'un, ayant trait à l'absence d'impact notable sur l'environnement, l'autre à l'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole,

Pour la commission, complétée ainsi, une telle grille de sélection permettrait, du fait de son côté transversal, de satisfaire à la fois les objectifs de préservation du patrimoine, de l'activité agricole et de l'environnement fixés par le PADD et de limiter le nombre de conflits de voisinage et de déconvenues de propriétaire.

Conclusion partielle :

En premier lieu, la commission prend acte des engagements de la CCCLM de mettre l'état des bâtiments, pouvant bénéficier d'un changement de destination, en conformité avec les prescriptions de la réglementation actuellement en vigueur en la matière.

Elle suggère l'adjonction de deux autres critères à ceux retenus pour établir cet état, l'un ayant trait à l'absence d'impact notoire sur l'environnement et l'autre, à l'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole, afin que ce dernier soit aussi en cohérence avec les attentes du PADD dans ces domaines.

Enfin, pour préserver les motifs paysagers caractéristiques, un inventaire des éléments du patrimoine local à protéger a été établi.

Analyse de la commission :

Pour la commission, le nombre d'éléments du patrimoine recensés, à savoir plus de 660, montre le caractère exhaustif de ce dernier même, comme le demande les services de l'Etat, il se doit de prendre aussi en compte, les protections surfaciques des coudercs ainsi que l'inventaire du patrimoine réalisé en 2009 sur la commune de Fontanes-du-Causse ; pour ce dernier la CCLM s'est engagée à l'inclure.

De même, du fait de la nature des éléments du patrimoine recensés, qui va du pigeonnier en passant par le lac ou encore le gouffre ou l'arbre remarquable, cet inventaire, prend en compte, à travers son côté très hétéroclite, l'ensemble des motifs paysagers que le PADD souhaite voir préserver ; même si parmi ces derniers, la commission s'étonne d'y voir apparaître une réserve « incendie », ou encore une glycine.

La caractère exhaustif et hétéroclite de cette liste trouve son explication dans la démarche suivie pour l'établir. En effet, interrogée par la commission sur les critères retenus pour établir cette liste, la CCCLM a fait savoir que : « le plan paysage n'a pas défini de critère à ce recensement pour justement être le plus exhaustif possible et avoir une base de données la plus large pouvant servir à divers usages. Cependant, des erreurs ont pu se glisser dans cet inventaire et il conviendra de les corriger » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

Enfin, la commission constate qu'une partie de ce patrimoine relève du domaine privé et s'interroge pour savoir si les propriétaires concernés ont été consultés à ce sujet au moment de l'établissement de cet inventaire. Si ce n'est pas le cas, il apparaît légitime et transparent que ces derniers en soient dûment informés au titre que ce classement limite la liberté de disposer de leur bien.

Conclusion partielle :

La commission estime que les mesures d'agencement envisagées par la CCCLM devraient permettre d'affiner cet inventaire et, par la même, de renforcer sa pertinence et son efficacité dans sa contribution à la sauvegarde, la protection et la mise en valeur du patrimoine dans toutes les dimensions souhaitées par le PADD.

- Axe 1 : Intégrer le projet urbain à l'environnement

o Fiche action n° 2 : « Cadrer l'aménagement par la trame verte et bleue »

La Trame Verte et Bleue (TVB) est considérée par le PADD comme l'outil sur lequel doit s'appuyer le PLUI pour cadrer l'aménagement. A ce titre, il se doit de préserver les continuités écologiques, la biodiversité du territoire et les Sites Naturels Majeurs.

Analyse de la commission :

Comme la MRAe le fait remarquer à juste titre, aucune définition de la TVB à l'échelle intercommunale n'est donnée dans le PLUi, tant au niveau du rapport de présentation qu'à celui du règlement graphique. Outre la privation d'une vue d'ensemble de cette dernière, la commission estime que le fait de s'être cantonné uniquement à une cartographie par ancienne commune a occulté toute étude et toute définition des continuités écologiques entre elles. Pour cette dernière, la transposition de la trame définie par le SRCE et le Parc régional doit faire l'objet d'une meilleure définition, en particulier dans le domaine des continuités et de l'intégration des réservoirs de biodiversité ainsi que des zones humides et de leur bassin d'alimentation et ceci, à l'échelle intercommunale et non communale.

De même, la commission estime nécessaire dans un souci de cohérence et de pertinence que cette étude de la TVB ne se limite pas au découpage de la collectivité, mais tienne compte aussi de l'interaction de cette dernière avec celle des territoires voisins, qui en sont dotés.

Interrogée sur ce sujet, la CCCLM a fait savoir à la commission que : « L'état initial de l'environnement sera complété, en ajoutant une carte de la TVB à l'échelle de l'intercommunalité ».

« Les corridors de biodiversité ont été évités pour la définition des secteurs à densifier ou à ouvrir à l'urbanisation. Il n'y a que peu d'exemples de secteurs à urbaniser en réservoir de biodiversité » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

La commission prend acte de l'engagement de la CCCLM à doter son PLUI d'une TVB intercommunale.

A contrario, elle n'est pas aussi affirmative que la CCCLM concernant la garantie de la protection des corridors de biodiversité

En effet, la préservation des continuités écologiques, voulue par le PLUi, est censée être garantie par un zonage « N1 » et « A1 » or, la commission constate que le règlement de ces dernières autorise différentes constructions et installations comme des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ou encore des salles de spectacle ; autant de coupures potentielles des continuités écologiques.

Comme la MRAe, la commission juge nécessaire d'assurer cette préservation par un zonage spécifique, associé à un règlement écrit protecteur. Cette spécificité pourrait prendre la forme, comme c'est déjà le cas dans d'autres PLUi, d'un zonage « Ns » dit « Naturel strict » identifiant les secteurs où, sauf exception mentionnée, les constructions nouvelles seraient, par principe, proscrites. Ces zones Ns deviendraient ainsi le socle premier, mais non unique, de la TVB. Il pourrait en être de même concernant les continuités écologiques en zone agricole par l'adoption d'un zonage « As » dit « Agricole strict » où là aussi les constructions nouvelles seraient, par principe, proscrites, sauf exception mentionnée.

De plus, un tel zonage permettrait de clairement identifier la TVB dans le règlement graphique, une matérialisation qui fait actuellement défaut.

Conclusion partielle :

L'engagement pris par la CCCLM de doter son PLUi d'une TVB revisitée à l'échelle intercommunale devrait permettre de combler une lacune jugée préjudiciable sur le plan de la protection de l'environnement.

Concernant sa protection, la commission estime nécessaire de la doter d'un zonage spécifique plus contraignant sur le plan construction.

Cela fera l'objet d'une recommandation de la part de la commission.

De même, toujours dans le but de « conjuguer biodiversité et projet urbain », le PADD prescrit la nécessité de « tenir compte de l'intérêt environnemental comme préalable à la définition des projets urbains ».

Analyse de la commission :

La présence d'une zone U3b sur l'emplacement d'une zone humide à Nadillac, de même une zone U2a sur un réservoir de biodiversité à Lunegarde ou encore une OAP sur un corridor écologique à Saint-Cernin, pour ne citer que ceux-ci, démontre pour la commission que, contrairement aux attentes du PADD, certains secteurs sont proposés à l'urbanisation ou à l'aménagement sans tenir compte des sensibilités environnementales existantes. Elles dévoilent aussi certaines insuffisances dans l'analyse des incidences du projet sur son environnement. La commission prend acte des engagements de la CCCLM de reclasser en zone « A » ou « N » les zones urbanisables signalées par les PPA comme ayant un impact notoire sur leur environnement immédiat.

Cependant, deux maintiens de zonage voulus par cette dernière interpellent néanmoins la commission.

Le premier concerne la commune de Séniergues où il est envisagé de maintenir en AU3b la moitié de la zone initiale (Places du Lac), malgré la présence d'un corridor écologique sur ladite parcelle et en l'absence de tout justificatif d'absence d'incidences sur ce dernier. Par ailleurs, la commission note que, pour la zone AU3b « Séniergues et Montfaucon » située à proximité immédiate et présentant les mêmes caractéristiques ainsi que la même problématique, un reclassement en « A » de la

totalité de la zone est envisagé. Pour la commission, le maintien souhaité d'une partie de cette zone en AU3b se doit d'être conditionné à la réalisation d'une étude environnementale locale démontrant soit l'absence d'incidence réelle sur le corridor, soit la mise en place de mesures compensatoires adéquates. Dans le cas contraire, un reclassement en « A » de la totalité de ladite zone doit être de mise.

Le second concerne quant à lui, l'OAP 22.3 La Grave (AU3) sur la commune de Vaillac et sur la zone de laquelle, se trouve un réservoir de biodiversité, une zone boisée et à proximité immédiate un espace bois. Même si, la CCCLM reconnaît que cette OAP impacte certes, un des Sites Naturels Majeurs (SINAMA) du PNR, elle considère que c'est « à la marge, sans pour autant empêcher le déplacement des espèces », en raison de l'absence de rupture du corridor. Cette fois encore, la commission constate que ces affirmations ne reposent sur aucune réelle démonstration de l'absence d'impact sur l'environnement. Pour cette dernière, justifier ce maintien uniquement par la nécessité de rentabiliser « un investissement important de la part de la FDEL et de la commune pour installer un transformateur électrique » sans tenir de l'intérêt environnemental local serait contraire aux objectifs définis par le PADD en ce domaine. Aussi, comme pour le cas précédent, elle estime que le maintien souhaité se doit d'être subordonné aux résultats d'une réelle étude d'impact environnemental.

Interrogée par la commission sur ce sujet, la CCCLM lui a fait savoir que : « des compléments seront apportés afin que l'analyse des incidences du PLUi porte sur l'ensemble des zones susceptibles d'être touchées de manière notable, incluant l'ensemble des secteurs voués à être construits ou aménagés » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

La commission prend acte de l'engagement de la CCCLM de compléter son analyse des incidences du PLUi sur l'environnement et de l'étendre à l'ensemble des secteurs du territoire voués à être aménagés ou urbanisés.

Conclusion partielle :

L'analyse des incidences du projet sur l'ensemble des enjeux environnementaux se doit d'être affinée et étendue à l'ensemble des secteurs destinés à être urbanisés ou aménagés. La commission prend acte de la décision de la CCLM d'y remédier.

- Axe 1 : Intégrer le projet urbain à l'environnement

o Fiche action n° 2 : « Préserver la ressource en eau »

Le PADD considère que l'eau est une ressource fragile sur le territoire et que pour y répondre, « une logique de gestion qualitative et économe de la ressource par la maîtrise des prélèvements et des rejets » doit être de mise.

Analyse de la commission :

S'il est bien acté dans le projet que l'urbanisation aura « pour effet direct », d'augmenter la consommation d'eau potable en lien avec l'augmentation de la population et de ses besoins » (cf. pièce 1.5 « Incidences et mesures compensatoires »), l'absence de toute étude concernant l'adéquation entre la ressource et les besoins futurs est à déplorer. Cette omission interdit de savoir si le volume de population

prévu d'être accueilli, le maillage urbain proposé pour y répondre ainsi que le développement de l'activité agricole et touristique envisagé, objectifs majeurs du PADD, sont réellement envisageables.

Interrogée par la commission sur ce sujet, la CCCLM lui a fait savoir que : « le chapitre 1.5 sera complété en fonction des données disponibles concernant la ressource en eau et les milieux aquatiques » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

Conclusion partielle :

La commission prend acte de l'engagement de la CCCLM, de compléter la partie du chapitre 1.5 consacrée à la ressource en eau, mais elle juge primordial de s'assurer de l'existence d'une réelle adéquation entre cette dernière et l'ensemble des besoins induits afin de garantir la faisabilité du projet.

Cela fera l'objet d'une recommandation de la part de la commission.

Concernant la maîtrise des rejets, le PADD prévoit de prioriser les projets d'urbanisation sur les secteurs desservis par un réseau de collecte des effluents et une unité de traitement, efficaces et, a contrario, de limiter la concentration de l'habitat dans les secteurs non ou insuffisamment équipés.

Analyse de la commission :

*Selon le diagnostic établi (pièce 1.1 « Diagnostic stratégique et état initial de l'environnement » - page 83), seules huit des vingt-deux communes de la CCCLM sont desservies par un réseau d'assainissement collectif. Toujours selon ce même diagnostic, les stations de traitement des eaux de ces derniers étaient, **en 2015**, conformes en performance et les charges nominales n'étaient atteintes pour aucune d'entre elles et de considérer que, de fait, le PLUi ne remettra pas en cause ces performances.*

La commission remarque que le diagnostic proposé date quelque peu, et même si au regard de la faible évolution démographique du territoire depuis cette date, leurs charges nominales ont certainement peu évolué, elle s'interroge sur leur niveau de performance ; sachant que bon nombre d'entre elles ont été construites entre 1978 et 2001. Aussi, elle trouverait fort pertinent de s'assurer avant toute ouverture à l'urbanisation de l'efficience réelle du réseau d'assainissement collectif de raccordement.

La nécessité d'une telle démarche semble souhaitable au regard des multiples requêtes reçues de la part d'administrés de la commune de Ginouillac faisant état d'un dysfonctionnement de leur réseau d'assainissement.

A ce sujet, la CCCLM fait savoir que « le PLUi n'est pas un outil de décision en matière d'assainissement et la CCCLM n'est pas compétente sur cette question » (cf. réponse de la CCCLM aux observations n° 1,2 et 16 - page 26 – chapitre : « Réponses du porteur de projet aux observations du public » Rapport - tome II).

La commission reconnaît qu'effectivement, en l'absence de compétences en la matière, il est difficile à la CCCLM de prendre des décisions de conduite en ce domaine.

Cette dernière ajoute, toujours dans la même réponse, que « de ce fait, il revient à chaque commune de régler la question de son assainissement ».

A ce sujet, la commission juge qu'il aurait été opportun, par le truchement de la CCCLM, d'avoir l'opinion des élus de la commune sur la question. Une telle démarche aurait évité le risque de donner l'impression, au requérant, de vouloir éluder le problème.

Enfin, elle conclut sa réponse en faisant savoir que le PLUi ne fait que "collecter les informations dans les communes ». Pour la commission, cette affirmation est quelque peu réductrice concernant les possibilités d'action du PLUi dans ce domaine au titre de la limitation des atteintes du projet au milieu naturel. En effet, ce dernier peut, à travers la définition d'objectifs appropriés, des actions à mener pour y parvenir et des critères, indicateurs et modalités pour le suivi, orienter les élus dans leurs démarches pour mettre aux normes et améliorer leurs dispositifs d'assainissement.

La commission estime que ce type de mesure aurait toute sa pertinence lorsqu'elle constate, qu'aucune des communes de Beaumat, Cras, Fontanes, Ginouillac, Lentillac, Nadillac, Orniac, Sabadel et Vaillac, pourvues d'un zonage d'assainissement collectif, n'est dotée à ce jour d'une station d'épuration.

Concernant, la priorisation d'implanter les projets d'urbanisation sur les secteurs déjà desservis par un assainissement collectif efficace, la commission regrette tout d'abord l'absence totale de lisibilité des réseaux d'assainissement contenus dans la pièce 6.3 « réseaux d'assainissement », qui ne facilite guère la vérification de la pertinence des secteurs prévus à être urbanisés au regard de ces derniers.

La commission prend acte de la décision de la CCCLM de revoir la cartographie des réseaux d'assainissement de la communauté de communes.

Néanmoins, il apparaît à la lecture de la page 81 de la pièce 1.5 « Incidences et mesures environnementales », comme le soulignent à juste titre les services de l'Etat, que cela ne soit pas toujours de mise dans les faits. En effet, force est de constater que pour les communes de Caniac-du-Causse, Saint-Cernin et Saint-Martin-de-Vers, bien que disposant d'un assainissement collectif, le développement urbain est prioritairement défini dans les secteurs non desservis par ce dernier. Ces choix étant en totale contradiction avec les objectifs de PADD, la commission aurait souhaité que ces derniers soient justifiés et accompagnés d'une étude d'impact sur l'environnement adéquate.

Cette situation est d'autant plus surprenante que, interrogée sur ce problème, la CCCLM a fait savoir à la commission que : » la priorité de l'urbanisation s'est faite dans les secteurs permettant un raccordement à de l'assainissement collectif, puis seulement si l'assainissement autonome est possible » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

Aussi, au regard de la nécessité de préserver au mieux l'environnement et de permettre un amortissement optimal du coût des installations d'assainissement collectif, la commission juge impératif que l'implantation des projets d'urbanisation soit faite en priorité sur les secteurs déjà desservis par ce type d'installations. Pour

cette dernière, toute dérogation à ce principe se doit d'être justifiée et accompagnée d'une étude d'impact sur l'environnement adéquate.

Au sujet de l'assainissement individuel, toujours, à la page 81 de la pièce 1.5 « Incidences et mesures environnementales », il est dit que : « pour les zones de développement dont l'assainissement des eaux usées est réalisé via des filières individuelles, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) devra s'assurer de l'aptitude des sols dans le cadre des permis de construire ».

La commission attire l'attention sur le fait que le rôle du SPANC, dans le cadre du dépôt d'un permis de construire est surtout de s'assurer de l'efficacité du dispositif d'assainissement proposé au regard de la nature du sol. Pour éviter au maximum les déconvenues, dispositif trop onéreux, difficultés de mise en œuvre ou surface insuffisante, elle jugerait beaucoup plus pertinent de s'assurer de cette aptitude avant de déclarer, une zone dépourvue d'assainissement collectif, urbanisable et surtout, beaucoup plus fiable que le critère de 6 logements maximum à l'hectare, prévu à cet effet par le PADD.

Interrogée par la commission sur ce sujet, la CCCLM lui a répondu que : « le principe a été d'éviter les secteurs impropres à recevoir de l'assainissement autonome, ainsi que présenté dans la fiche action 2 du PADD, point 2.2 » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II). Mais force est de ne constater que rien dans le point 2.2 de la fiche action 2 du PADD, ne fait apparaître ou ne laisse penser qu'une étude préalable d'aptitude des sols à recevoir de l'assainissement autonome a été entreprise pouvant étayer l'affirmation de la CCCLM.

Néanmoins, l'engagement de la CCCLM de compléter l'analyse des incidences du PLUi sur l'ensemble des secteurs voués à être construits ou aménagés devrait permettre de répondre pour partie aux attentes de la commission dans ce domaine.

Enfin, sachant qu'actuellement, seuls 27% des installations sont conformes et que 6% d'entre elles sont non conformes et présentent un réel danger pour la santé des personnes et le milieu naturel (pièce 1.1 « Diagnostic stratégique et Etat initial de l'environnement » - page 83), il serait pertinent, pour la commission, toujours dans le cadre de la limitation des atteintes du projet au milieu naturel et comme, pour l'assainissement collectif, d'afficher clairement dans le PADD, à l'aide d'objectifs, d'actions à mener et de modalités de suivi, cette nécessité de mise en conformité des installations existantes.

Conclusion partielle :

Pour la commission, la priorisation de l'urbanisation, des secteurs desservis par un réseau de collecte des effluents et une unité de traitement efficace, promue par le PADD se doit d'être respectée autant que faire se peut. A ce titre, elle estime nécessaire que toute dérogation à ce principe soit dûment justifiée.

Concernant l'assainissement autonome, la commission juge beaucoup plus pertinent de s'assurer de l'aptitude des sols des secteurs destinés à recevoir ce type d'assainissement, avant de les classer urbanisables. La prise en compte de cette problématique doit être envisagée dans le cadre de l'analyse des incidences du PLUi sur l'ensemble des secteurs voués à être construits ou aménagés prévue par la CCCLM.

Enfin, la nécessité d'une mise en conformité de l'assainissement autonome doit apparaître dans le PADD au titre de la limitation des atteintes du projet au milieu naturel.

Cela fera l'objet d'une recommandation de la part de la commission.

Enfin, dans le cadre des risques, et plus particulièrement de l'anticipation du risque inondation, le PADD prévoit de rendre inconstructible tous les secteurs soumis à un aléa inondation.

Analyse de la commission :

Malgré cet engagement, la commission constate qu'un certain nombre de secteurs prévus à être urbanisés sont en zone inondable comme à Montfaucon (U6 - Le Bourg Est), Orniac (U5 - Anglanat et Liauzu), Sabadel- Lauzès (U1- Le Bourg Sud) ou encore Saint-Sauveur-la-Vallée (OAP 18.3- centre bourg).

Elle prend acte de l'engagement de la CCCLM de reclasser ces derniers en zone « A » ou « N ».

Néanmoins, la commission tient à rappeler à ce sujet que la protection et la sauvegarde de la population doivent demeurer une priorité absolue et qu'à ce titre, elle juge impératif que tout secteur soumis à un aléa inondation, soit classé en « A ou « N » afin qu'aucun enjeu ne vienne transformer cet aléa en risque.

Parmi les autres risques se trouvent ceux ayant trait au gonflement des sols argileux et au risque incendie.

Concernant le premier, la commission reconnaît l'impossibilité pour la CCCLM de prendre en compte la nouvelle carte d'exposition au « retrait gonflement des sols argileux », cette dernière étant parue après l'arrêt du projet de PLUi par le conseil communautaire, et prend acte de son engagement de la confronter à ses règlements graphiques lors de la finalisation du PLUi.

Enfin, en ce qui concerne le risque incendie, il apparaît clairement, à la lecture de la page 84 de la pièce 1.1 « Diagnostic stratégique et Etat initial de l'environnement », que le réseau de défense incendie de la CCCLM n'est pas suffisant et ne protège pas convenablement la population. Il est parfois inexistant comme sur la commune de Cras et dans certains cas, lorsqu'il existe, inexploitable, faute de conformité, comme sur le bipôle « Labastide-Murat et Montfaucon ».

Interrogée sur ce sujet par la commission, cette dernière lui a fait savoir que : « la déficience du réseau de défense incendie est nationale. Ce réseau se construit peu à peu dans les communes non urbaines. Ainsi, à l'heure actuelle aucune mesure particulière n'est envisagée, le principe a été de ne pas identifier de secteur à urbaniser là où il n'y a pas de défense incendie, dans la mesure du possible ».

« De plus, consulté en tant que personne publique associée, le Service Départemental d'Incendie et de Secours n'a pas émis de remarque sur notre projet de PLUi. Le document de référence est le schéma départemental de protection incendie avec tous les points recensés » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

En premier lieu, pour la commission, le fait que la déficience des réseaux de défense incendie soit un problème de niveau national, n'est pas une réponse satisfaisante en soi.

De même, il paraît difficile à la commission de croire que, l'absence de remarques de la part du SDIS signifie que le réseau de défense incendie de la CCCLM est satisfaisant, quand le « Diagnostic stratégique et Etat initial de l'environnement » annonce le contraire.

Alors que la communauté de communes s'apprête à accueillir, dans la décennie à venir, de l'ordre de 450 personnes et à cet effet, de construire près de 600 logements, la commission est surprise de voir qu'aucune mesure ou aucun plan visant à améliorer la situation actuelle n'est envisagé.

Se limiter à affirmer que, pour tenir compte de cette problématique, il a été retenu d'éviter d'urbaniser les secteurs dépourvus de défense incendie, laisse la commission perplexe alors qu'elle constate que sur le bipôle « Labastide-Murat et Montfaucon, prévu d'accueillir un tiers de la population et des habitations, le « Diagnostic stratégique et Etat initial de l'environnement » annonce que le dispositif de défense incendie est inexploitable, faute de conformité.

La commission est bien consciente qu'en milieu rural, avec un habitat dispersé sur un territoire étendu et des capacités d'adduction en eau limitées, il est difficile d'avoir un dispositif de défense incendie, de nature identique à ceux présents dans les secteurs à forte densité urbaine. Néanmoins, dans le cadre de la protection de la population, le PLUi se doit de faire apparaître clairement la politique retenue par les élus pour protéger cette dernière du risque incendie. Elle ne peut se limiter, comme c'est le cas actuellement, à un évitement des secteurs non dotés de défense incendie, elle doit aussi présenter les mesures envisagées pour pallier les insuffisances et dysfonctionnements des dispositifs de défense existants.

Conclusion partielle :

Il paraît difficile pour la commission d'envisager tout développement territorial sans tenir compte du risque incendie et des moyens à mettre en place pour y faire face ; il y va de la sécurité de la population. Pour cette dernière, il est nécessaire de s'assurer de l'existence d'une défense incendie satisfaisante avant toute urbanisation ou ouverture à l'urbanisation.

Cela fera l'objet d'une recommandation de la part de la commission.

- Axe 2 : « valoriser l'économie locale »

o Fiche action n° 3 : « Construire un projet de territoire soucieux du maintien de l'outil agricole »

La préservation des terres agricoles de l'urbanisation et la facilitation de l'activité agricole par un évitement des conflits d'usage font partie des pistes retenues pour assurer ce maintien de l'outil agricole voulu par le PADD.

Analyse de la commission :

Pour la commission, l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture du Lot à l'encontre de ce projet de PLUi a quelque chose de surprenant sachant que ce projet veut faire de l'agriculture, une activité « pérennisée et promue ».

Ce désaccord notable ne vient pas des zones agricoles retenues considérées par cette dernière comme étant majoritairement en adéquation avec les secteurs exploités ni du règlement écrit de ces dernières jugé cohérent, dans son ensemble, avec les objectifs du PADD en ce domaine, mais a pour origine son opposition au projet urbain envisagé en raison de sa démesure et des impacts négatifs d'une telle démesure, sur l'activité agricole.

Parmi ces derniers, la présence de secteurs constructibles dans des périmètres de bâtiments agricoles est la plus préoccupante pour la Chambre d'Agriculture. Pour cette dernière, ces périmètres comprennent les périmètres réglementaires où aucune habitation ne pourra se réaliser ainsi que les périmètres de vigilance qui, s'ils n'interdisent pas les constructions, reflètent les possibles zones de tension entre les agriculteurs et les riverains. C'est cette absence de prise en compte réel de ce périmètre de vigilance dans le projet d'urbanisation qui fait craindre à cette dernière un risque de multiplication des conflits de voisinage alors même que les exploitations se trouvent à une distance réglementaire ; crainte étayée par les retours sur ce sujet de ses « délégués urbanisme » des communes membres.

Interrogée par la commission sur ce sujet, la CCLM lui a fait savoir que : « (elle les a) reçus pour échanger et leur assurer que (le) projet ne permet pas, dans la mesure du possible, la création de nouvelles habitations dans un périmètre élargi autour des bâtiments d'élevage repérés au diagnostic. (Elle a) entendu le principe qui prévaut de limiter les conflits d'usage entre les habitations nouvelles et l'activité agricole qui peut parfois apporter des nuisances, entraînant une stricte application du principe de réciprocité. (Elle a évoqué) plusieurs cas particuliers pour parvenir à des solutions satisfaisant les élus et les attentes de la Chambre d'agriculture comme à Frayssinet ou à Fontanes du Causse, où des bâtiments d'exploitations sont proches des bourgs. Là, les zones « U » ou « AU » ont été réduites ou supprimées » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

La commission prend acte des intentions de CCCLM de supprimer un certain nombre des secteurs urbanisables impactant des périmètres réglementaires, mais déplore le maintien d'autres secteurs impactant de manière fort conséquente les périmètres de vigilance comme les OAP 6.1 « Clos de Lagrange » et 6.3 « Nord-est Bourg » sur la commune de Frayssinet (voir analyse : « Axe 1 : Intégrer le projet urbain à l'environnement - Fiche action n° 1 : « Faire du patrimoine le support du projet d'urbanisme » ci-dessus). De la même manière, elle prend acte de l'effort de dialogue avec la Chambre d'agriculture entrepris par la CCLM pour trouver des solutions à certains problèmes de co-voisinage induits par le PLUi.

Conclusion partielle :

En premier lieu, la commission estime qu'à travers le règlement écrit ainsi que graphique, la préservation et le maintien de l'activité agricole préconisés par le PADD sont déclinés de manière satisfaisante.

Pour garantir le souci de cohabitation respectueuse prôné par le PADD, la commission jugerait pertinente la mise en place d'une mesure à caractère beaucoup plus pérenne consistant à la création de zones, dites « tampon », clairement énoncées et définies dans le règlement écrit et les OAP.

- **Axe 2 : « valoriser l'économie locale »**

o **Fiche action n° 3 : « Développer l'économie touristique »**

Pour assurer ce développement de l'économie touristique, l'accroissement de la capacité d'hébergement touristique du territoire est l'un des axes d'effort retenus par le PADD pour y parvenir. A cet effet, ce dernier prévoit la réalisation, sur les 10 ans à venir, de 170 à 200 résidences secondaires, la mise en place de zonages spécifiques (« U5 ») ou « N3 » correspondant à des secteurs urbanisés à vocation touristique permettant l'hébergement et la réalisation de STECAL dédiés à l'activité touristique.

Analyse de la commission :

Sans remettre en cause le nombre de résidences secondaires estimées nécessaires pour mener à bien le développement touristique souhaité, la commission s'interroge sur la pertinence de la construction de la totalité d'entre elles alors qu'un important gisement en changements de destination de granges existe, bien que grevé d'un taux d'attrition important (94%) et qu'une absence de prise en compte du logement vacant est à déplorer. Pour cette dernière, il serait judicieux avant toute construction nouvelle, d'explorer d'une manière plus approfondie ces gisements d'habitats potentiels.

Concernant les secteurs « U5 », plusieurs d'entre eux ont fait l'objet d'une demande soit d'ajustement aux réels besoins, soit de transformation en STECAL ou encore de suppression avec un reclassement en « A » ou « N » de la part des services de l'Etat. La raison majeure de ces demandes est un investissement foncier agricole jugé important ou non justifié.

La CCCLM, dans la pièce 4.3 « Présentation des intentions », fait part de son engagement d'y remédier. Ainsi, elle prévoit par exemple :

- *pour la zone «U5 « Pouzalgues » sur la commune de Ginouillac, un ajustement de cette dernière aux bâtiments et aménagements existants ;*
- *pour la zone U5 « Les 3 Fons et Les Cloupets » sur la commune de Blars, la création de STECAL ;*
- *pour la zone U5 « Mas Delpech », un reclassement en zone « A ».*

La commission prend acte des engagements de la CCCLM dans ce domaine.

Néanmoins, concernant les intentions de la CCCLM ayant trait aux zones U5 « Le Bourg Est » sur la commune Lunegarde et U5 et AU5 « Mourtayrol » sur la commune Saint-Sauveur-la-Vallée, la commission constate, pour la première, l'absence totale de justification du classement « U1 » proposé et, pour la seconde, le manque d'explicité de justificatif apporté. La commission estime, dans un souci de transparence, que la CCCLM doit remédier à ces insuffisances.

Conclusion partielle :

A travers, les mesures prévues pour préserver le patrimoine architectural et paysager du territoire, la consécration d'un tiers des nouvelles habitations à des fins touristiques et un zonage spécifique pour l'implantation des installations ayant trait à l'activité touristique, il est indéniable, pour la commission, que les outils nécessaires au développement de l'économie touristique sont présents.

- **Axe 2 : « valoriser l'économie locale »**

Fiche action n° 3 : « Conforter l'artisanat et les services de proximité

C'est à travers une maîtrise foncière au profit de ces derniers, visant à privilégier leur implantation au cœur ou à proximité immédiate des « centres-bourg », que le PADD souhaite conforter l'artisanat et les services.

Analyse de la commission :

La commission constate que la grande majorité des zones urbanisables autorise, parfois avec des limitations d'usage, l'artisanat et les activités de service. Elle estime que cette mixité « habitat – commerces – services » est une réponse adéquate aux attentes du PADD dans ce domaine.

Cependant, la commission est quelque peu surprise de constater l'absence de tout projet concernant le devenir du secteur de la zone d'activité « Causs'Energie si ce n'est celui de permettre « l'implantation d'entreprises extérieures et locales ». Elle aurait jugé pertinent dans le cadre de la « valorisation de l'économie locale » de voir apparaître, dans le PADD, une politique de développement à son égard pour les dix ans à venir, sachant que cette dernière, par sa localisation géographique et son réseau viaire exceptionnel, en particulier la présence à proximité d'une autoroute avec échangeur, possède un nombre d'atouts non négligeables en la matière.

Conclusion partielle :

La commission estime que la mixité « habitat – commerces – services », autorisée par la grande majorité des zones urbanisables, offre une réponse adéquate aux attentes du PADD dans ce domaine.

Toutefois, elle déplore l'absence de projet de développement concernant le devenir du secteur de la zone d'activité « Causs'Energie » ; au regard des atouts de ce dernier, cette lacune mériterait d'être corrigée.

Enfin, ce projet repose sur une évaluation et un suivi des mesures initiées pour évaluer l'efficacité du PLUi au regard des objectifs qu'il s'est fixé et permettre de nourrir la réflexion pour de futures évolutions du document.

Analyse de la commission :

Définis dans la pièce 1.6 « Critères de suivi » du dossier, ces indicateurs de suivi concernent l'ensemble des actions prévues pour mener à bien les objectifs définis dans le PADD. Cependant, la commission juge ces derniers, comme la MRAe, complexes et le plus souvent de nature qualitative. De même, elle estime que les modes de calcul proposés se limitent, dans leur grande majorité, à définir plus un mode d'action qu'un mode de calcul.

De la même manière, certains indicateurs l'interpellent comme, par exemple, l'indicateur n° 8 « Assurer la mise en cohérence des réseaux écologiques » où le mode de calcul repose sur « la consommation au sein des réservoirs de biodiversité » dans le cadre du bilan de la consommation foncière et non sur un contrôle de l'absence d'atteinte des réservoirs de biodiversité pour être en cohérence avec le PADD. Elle s'étonne aussi de l'absence d'indicateurs concernant la densification ou l'assainissement individuel.

Interrogée sur ce sujet par la commission, la CCCLM a fait savoir que : « les modalités de suivi sont détaillées dans la pièce 1.6. La fiche action 2 pourra être revue » (cf. Chapitre : « Réponses du porteur de projet aux demandes d'informations complémentaires de la part de la commission d'enquête » Rapport - tome II).

Conclusion partielle :

La commission estime que les modalités de suivi, définies dans la pièce 1.6, méritent d'être revues afin de disposer de valeurs initiales clairement identifiées et identifiables, nécessaire à un suivi de qualité.

Cela fera l'objet d'une recommandation de la part de la commission.

4/ conclusion générale et avis

En conséquence de ce qui précède, des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des observations du public, des réponses apportées par la CCCLM à ces dernières et de leur analyse par la commission, telles qu'elles sont énoncées dans le tome II du rapport, la commission en conclut que le projet, tel que soumis à enquête, est recevable même s'il présente un nombre conséquent de déficiences auxquelles, il est impératif de remédier pour conforter la pertinence de ce dernier.

Parmi ces dernières, il convient de citer en premier lieu, un nombre significatif d'imprécisions, d'incomplétudes ou d'insuffisances qui donnent à ce projet de PLUi un côté d'inachevé qui nécessitera, sans aucun doute et à très court terme selon la commission, de procéder à sa révision, les engagements de la CCCLM de remédier à ces imperfections rendant cette dernière procédure inévitable.

Toujours, au rang de ces insuffisances, une compatibilité insatisfaisante avec la charte du Parc naturel régional des Causses du Quercy est à noter sur le plan de la déclinaison du PADD, en termes de consommation d'espace, de prise en compte du volet patrimonial du territoire ou encore, de protection des sites naturels majeurs du parc.

Il en est de même à l'endroit du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour-Garonne, l'absence d'une définition claire des mesures compensatoires à l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle ou de protection des abords des cours d'eau étant à déplorer.

Enfin, la présence de certains secteurs constructibles ou aménageables en zone inondable met à mal la compatibilité du projet avec le plan de gestion des risques inondation en vigueur.

Il est donc impératif, pour la commission, qu'une mise en accord du projet avec ces plans et programmes soit entreprise afin d'assurer sa cohérence ainsi que sa compatibilité à l'égard de ces derniers. Les engagements pris par la CCLM, de réduire la consommation foncière à des fins d'urbanisation prévue dans le projet, de procéder à une refonte des OAP ou de retirer des secteurs situés en zone inondable sont déjà, pour cette dernière, un bon début de réponse, mais il convient que la collectivité prenne également à bras le corps les problématiques liées à la préservation de l'environnement ou encore de l'eau et ceci, sous tous leurs différents aspects.

De même, pour la commission, le taux de croissance de la population, proposé pour les 10 ans à venir et sur lequel se fonde ce projet, mériterait d'être reconsidéré à la baisse au vu des données enregistrées sur les cinq dernières années pour lesquelles le taux de croissance était plus proche des 0,5 %, selon les données établies par l'Insee, que des 5 à 6 % retenus, rien dans les arguments avancés par la CCLM ne permettant d'expliquer ni de justifier un tel revirement de situation et une telle progression exponentielle.

Conséquence de ce taux de croissance, le nombre de logements prévus à cet effet qui, avec un ratio de l'ordre d'une habitation pour un habitant, mériterait aussi, pour la commission, de faire l'objet d'un réajustement afin de gagner en plausibilité. A cet égard, la commission estime qu'une simple baisse de 2 % du taux de logements vacants et le respect du taux de rétention prévu pour les changements de destination offriraient un potentiel supplémentaire d'habitations de l'ordre de 90 à 100 logements.

Autre domaine pour lequel la commission juge indispensable qu'un ajustement soit entrepris afin de gagner en cohérence, c'est celui de la consommation d'espace. En effet, il lui semble difficile, avec une consommation d'espace à des fins d'urbanisation de près de 100 hectares dont 80 hectares en extension, de pouvoir parler d'une réelle « gestion économe de la consommation d'espace » comme stipulé par le PADD.

La commission prend acte des engagements de la CCCLM d'y remédier, et ceci d'une manière drastique, grâce d'une part à la suppression de près de 50% de la zone d'extension initiale, mais également d'autre part par une diminution conséquente du volume d'OAP et de STECAL. Ces efforts tangibles permettront au projet d'être en meilleure harmonie avec les attentes de toute planification territoriale en la matière, ayant fait de la réduction de consommation d'espaces l'un de ses objectifs majeurs.

Elle déplore que cette réduction ne soit pas accompagnée de mesures visant à améliorer la densification de l'existant, comme une baisse significative des taux de rétention et de densités moyennes retenues. Elle s'étonne aussi de l'absence de prise en compte des effets d'une telle réduction sur le nombre d'habitations pouvant être construites et par là même, sur la capacité d'accueil de nouveaux arrivants.

Pour la commission, deux possibilités se présentent à la CCCLM. La première, consiste à maintenir le volume initial d'accueil de la population et, par conséquent, celui du nombre d'habitations nécessaires à cet effet. Dans ce cas, pour y parvenir, la nécessité d'augmenter le taux de densification urbaine, de baisser le taux de logements vacants ou de réduire le taux de rétention des changements de destination à des fins d'habitat risque fortement de s'imposer.

La seconde, vise à maintenir les taux actuels de densification urbaine, de logements vacants ainsi que de rétention des changements de destination à des fins d'habitat et dans ce cas-là, il faudra revoir à la baisse le nombre d'habitations à construire et, par conséquent, la capacité d'accueil.

La commission constate que, dans le cadre de la deuxième alternative, le volume de population pouvant être accueilli serait beaucoup plus en phase avec les évolutions constatées antérieurement et les données de l'Insee.

En tout état de cause et quel que soit le choix de la CCCLM, pour la commission, la solution retenue aura un impact significatif sur la teneur du PLUi définitif en ce qui concerne la déclinaison du PADD, mais permettra aussi de retrouver une certaine cohérence en la matière.

De la même manière, l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le projet nécessitent, selon la commission, d'être revisités, dans leur totalité, afin de permettre, à travers une meilleure prise en compte de la singularité paysagère de chaque site, de son relief, et de ses caractéristiques architecturales, une intégration optimale de chaque projet urbain dans son environnement. Dans cette optique, la commission jugerait pertinent de privilégier, pour certaines OAP prévues sur certains bourgs, d'inclure la totalité du bâti existant afin de favoriser aussi la densification de l'habitat et le traitement du logement vacant.

Une recommandation dans ce sens sera formulée.

La commission prend acte de l'engagement de la CCCLM de procéder à une « refonte » des OAP en se basant sur l'exemple fourni, à cet effet, dans son mémoire réponse. L'étude de cet exemple laisse à penser à la commission que son application à l'ensemble des OAP conduira à une intégration beaucoup plus pertinente de chaque projet urbain dans son environnement local, tel qu'exposé ci-dessus.

Dans le cadre de cette refonte, la commission juge nécessaire que la commune de Saint-Cernin fasse l'objet d'une attention toute particulière, la suppression de plus des deux tiers de ses OAP rendant difficile le renforcement de son urbanisation, jugé prioritaire par le PADD, sans l'apport de mesures d'ajustement adaptées. Ces dernières pourraient consister en l'élaboration de nouvelles OAP plus en conformité avec les besoins réels en matière de capacité d'accueil et de consommation d'espace.

Une recommandation à ce titre sera formulée.

Enfin, certaines modifications d'OAP envisagées par la CCCLM, dans le cadre de son dossier d'intention, nécessitent, selon la commission, de faire l'objet d'ajustements.

Au premier rang de ces dernières, l'OAP 1.2 (La Croix Blanche entrée nord) sur la commune de Beaumat qui, pour la commission, perd de sa pertinence en raison d'une part de sa trop faible capacité d'accueil résiduelle, 2 habitations au lieu des 8 prévues initialement et d'autre part d'un risque d'accentuation du développement urbain linéaire actuel ; un reclassement en zone agricole serait souhaitable.

Une recommandation à ce titre sera formulée.

Ensuite, l'OAP 2.2 « Frange sud-ouest du centre-bourg sur la commune de Blars », où le maintien envisagé de la parcelle 402 ferait de la parcelle 538, classée « A », une dent creuse ceinturée, sur trois de ses côtés, par des secteurs urbanisés pouvant générer des contraintes sur le plan de l'activité agricole. Son reclassement en AU, proposé par la CCLM pour y remédier, n'est qu'une solution palliative pour la commission, car ne garantissant pas, de manière pérenne, l'activité agricole sur le site. Aussi, au regard de la nécessité de limiter au mieux la consommation d'espace agricole et préserver ainsi l'activité agricole, deux objectifs majeurs du PADD, la commission estime le reclassement en zone agricole de la parcelle 402 comme la solution la plus pertinente.

Une recommandation dans ce sens sera formulée.

De même, l'OAP 5.4 « Combescure » sur la commune de Fontanes-du-Causse où, l'apport de l'îlot « B » modifié dans l'épaississement du hameau laisse la commission perplexe en raison de son trop grand éloignement par rapport à ce dernier. Pour la commission, une OAP englobant la totalité du hameau ainsi que ses abords immédiats serait beaucoup plus efficiente sur le plan de l'épaississement de ce dernier, comme explicité par ailleurs.

Une recommandation dans ce sens sera formulée.

Enfin, sur la commune de Frayssinet, deux OAP méritent, elles aussi, d'être revisitées en raison de leur impact sur l'activité agricole limitrophe et des risques de conflits d'usage potentiels.

La première est l'OAP 6.1 « Clos de Lagrange », destinée à épaissir la pointe nord du centre-bourg, la commission s'interroge sur son efficacité, sachant que sa surface sera réduite des 2/3, ne permettant plus que la construction de 3 habitations sur les 13 prévues à l'origine. De plus, la commission craint des risques de conflits d'usage, cette dernière se trouvant en limite parcellaire d'une exploitation agricole en activité. Aussi, face à ces constats, la commission jugerait pertinent de reclasser ce reliquat de l'OAP en zone « A ».

Une recommandation dans ce sens sera formulée.

La seconde est l'OAP 6.3 « Nord-est Bourg », située à proximité immédiate d'une exploitation agricole toujours en activité. La commission considère qu'elle impacte de manière trop conséquente une zone agricole d'un seul tenant et remet en cause son rôle de zone tampon entre l'exploitation agricole et les habitations se trouvant à proximité.

La proposition de la CCCLM de réduire le secteur à 2000 m² pour recevoir une construction en vue à la fois de permettre le développement du bourg et la protection de l'exploitation agricole n'apparaît pas, à la commission, être une solution satisfaisante, même si cette dernière a reçu l'aval de la Chambre d'agriculture. Outre la consommation notable d'espace agricole pour une seule habitation, elle ne voit pas en quoi l'ajout d'une seule construction peut contribuer au développement du bourg sinon, en étant l'amorce de ce dernier à terme. Aussi, pour éviter ce qui pourrait être qualifié de dérive et malgré l'accord que semble avoir donné le monde agricole à cette solution, la commission estime que le reclassement en zone agricole de l'ensemble de l'OAP est la solution la plus raisonnable pour l'heure.

Une recommandation dans ce sens sera formulée.

Les STECAL présentent, eux aussi, selon la commission, un certain nombre de déficiences importantes sur le plan rédactionnel qui nécessitent d'en revoir la formulation. Elle considère que, pour être recevables, un effort notable d'explication doit être entrepris pour démontrer le caractère impératif de leur création et les doter de règles spécifiques, conformes aux prescriptions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Une réserve dans ce sens sera formulée.

La préservation des continuités écologiques ainsi que celle de la biodiversité du territoire et des Sites Naturels Majeurs (SNM) présentent, elles aussi, pour la commission, un certain nombre d'incomplétudes.

Parmi ces dernières, figure l'absence majeure d'une définition de la TVB de niveau intercommunal, jugée indispensable par la commission pour garantir une prise en compte optimale de l'ensemble des continuités et des réservoirs de biodiversité ainsi que des zones humides et de leur bassin d'alimentation se trouvant sur le territoire intercommunal. La commission prend acte de l'engagement de la CCCLM de remédier à cette absence.

De même, elle estime que la préservation des continuités écologiques n'est pas totalement garantie par le règlement écrit des zonages « N1 » et « A1 » dont ces dernières bénéficient. Elle trouverait plus pertinente la mise en place d'un zonage spécifique à caractère plus restrictif sur le plan des autorisations de constructions nouvelles. De plus, la mise en place d'un tel zonage présenterait l'avantage de faciliter l'identification de la TVB dans le règlement graphique.

Une recommandation dans ce sens sera formulée.

De la même façon, pour garantir la préservation de l'ensemble des enjeux environnementaux des secteurs destinés à être urbanisés ou aménagés, elle considère, au regard des prescriptions du PADD dans ce domaine, qu'une analyse systématique des incidences de chaque projet sur l'environnement dans lequel il s'insère doit être de mise. La commission prend acte de l'engagement de la CCCLM de compléter l'analyse des incidences du PLUi sur l'ensemble des zones susceptibles d'être touchées de manière notable, en y incluant l'ensemble des secteurs voués à être construits ou aménagés.

Enfin, devant la fragilité de la ressource en eau, la commission juge indispensable que l'adéquation entre cette dernière et l'ensemble des besoins induits par le projet soit étudiée afin de s'assurer de la faisabilité de ce dernier. La commission prend acte de l'engagement de

la CCCLM de compléter la partie du chapitre 1.5 consacrée à la ressource en eau, mais ne peut se satisfaire d'une réponse aussi évasive. Pour cette dernière, il est crucial et incontournable de s'assurer que cette adéquation est bien de mise, car de cette dernière dépend en grande partie la crédibilité du projet.

Une recommandation dans ce sens sera formulée.

Sur le plan de l'assainissement collectif, la commission donne acte au porteur de projet que la capacité totale actuelle de traitement de l'agglomération semble répondre dès à présent aux besoins futurs. Néanmoins, au regard des défaillances de réseau mises en avant par certains administrés, il conviendrait de s'assurer de l'efficacité de ces derniers, avant toute ouverture de nouveau secteur à l'urbanisation. Enfin, elle déplore que, dans certaines communes dotées d'un assainissement collectif, le développement urbain ait été prioritairement défini dans des secteurs non desservis par ce dernier. Ces choix étant en totale contradiction avec les objectifs de PADD, la commission juge nécessaire, en cas de maintien, que ces derniers soient dûment justifiés et accompagnés d'une étude d'impact environnemental.

En revanche, elle considère, sur le plan de la conformité, qu'il n'en est pas de même s'agissant de l'assainissement individuel pour lequel à peine un quart des installations est conforme aux normes en vigueur. Elle juge qu'un effort conséquent de mise à niveau doit être entrepris pour pallier cette insuffisance notable, la salubrité et, partant, la santé publique étant en jeu.

Même si cette problématique n'est pas du ressort de la CCCLM, elle se doit, dans le cadre des actions à mener pour limiter les atteintes du projet sur le milieu naturel, prévues dans le PADD, d'y inclure la nécessité de cette mise en conformité ; pour la commission, le critère de 6 logements maximum à l'hectare prévu à cet effet dans ce dernier, étant jugé insuffisant.

Une recommandation à ce titre sera formulée.

De plus, sachant que plus de 66 % du territoire est classé en zone sensible à l'eutrophisation donc sensible aux pollutions et que, d'autre part, une partie du territoire présente une vulnérabilité forte, notamment du fait de l'origine karstique de son sous-sol, elle estime nécessaire, avant toute mise en œuvre de projet, de s'assurer de l'aptitude des sols à recevoir de l'assainissement individuel et d'éviter toute urbanisation dans les secteurs n'y satisfaisant pas.

L'engagement de la CCCLM de compléter l'analyse des incidences du PLUi sur l'ensemble des secteurs voués à être construits ou aménagés répond aux attentes de la commission dans ce domaine.

Concernant la protection de la population, des insuffisances préoccupantes sont à déplorer dans le domaine des dispositifs de défense extérieure contre l'incendie. Jugeant lacunaires les réponses apportées par la CCCLM à ce sujet, la commission tient à rappeler que la protection et la sauvegarde de la population doivent demeurer une priorité absolue. Aussi, en toute logique, aucune ouverture à l'urbanisation ou opération de densification de zone habitée ne peut être entreprise sans s'être assuré auparavant de la présence d'un dispositif de défense extérieure contre l'incendie à proximité immédiate et, en cas d'existence, de son adéquation aux besoins futurs.

Une recommandation à ce titre sera formulée.

Enfin, si des indicateurs ont été instaurés pour assurer le suivi des actions prévues dans le PADD, la commission estime que ces derniers doivent être revisités afin de leur donner un caractère plus fonctionnel et de les doter de valeurs initiales clairement identifiées et

contrôlables. Elle considère cette démarche comme indispensable et incontournable, pour garantir l'efficacité du suivi et de l'évaluation du PLUi.

Une recommandation à ce titre sera formulée.

Pour la commission, la très grande majorité de ces incomplétudes, insuffisances ou omissions constatées sont aisément remédiables, à la condition que la CCCLM prenne en compte les ajustements qui sont proposés au titre des différentes recommandations émises ci-dessus. A ce sujet, la commission estime que les engagements formels pris par cette dernière dans le cadre de ses réponses aux avis émis par les personnes publiques associées ou à la commission, dans le cadre de son procès-verbal de synthèse, seront effectivement déclinés en actions correctives.

Ce faisant, la commission d'enquête estime que les déficiences ci-dessus évoquées sont pondérées par les aspects positifs du projet explicités ci-dessous.

En premier lieu, la commission considère que ce projet est surtout et avant tout un vrai PLUi, même s'il reste largement perfectible, et non une simple juxtaposition des documents d'urbanisme préexistants alors que l'hétérogénéité de ces derniers (RNU, carte communale, POS, PLU...) aurait pu être considérée comme un frein à l'élaboration d'un règlement unique.

Ensuite, la participation et l'engagement effectifs des élus qui semble avoir été de mise tout au long du processus d'élaboration de ce projet sont, pour la commission, le signe tangible que ce projet de PLUi est bien celui desdits élus, même si le projet tel que soumis à la consultation du public résulte d'un consensus final qui a vraisemblablement nécessité un certain nombre de compromis et que certaines divergences semblent persister.

Ce projet est, pour la commission, le fruit d'un travail d'analyse et de réflexion de qualité, certes amendable tel qu'exposé par avant, mais qui a conduit à un diagnostic du territoire de bonne facture mettant en exergue ses potentialités et particularismes que ce dernier a su ensuite mettre en synergie pour établir ce document d'urbanisme.

Il convient aussi de noter la qualité du PADD, document fondateur duquel procèdent tous les autres, ce qui constitue pour la commission d'enquête un aspect éminemment positif. En effet, tout en maintenant que le projet politique exposé par le PADD reste du domaine de responsabilité des élus, elle considère néanmoins que ce dernier est adapté et répond aux besoins et enjeux du territoire intercommunal définis par le diagnostic du territoire ainsi qu'aux outils mobilisables par la collectivité. Il est fort dommageable que ce dernier, jugé « vertueux » par certaines personnes publiques associées, n'ait pas fait l'objet, pour certains de ses aspects, d'une déclinaison d'une qualité identique.

De la même manière, concernant la nécessité de préserver et de valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti, en tant que socle d'identité et facteur d'attractivité du territoire, promus par le PADD, la commission juge que le projet répond effectivement à cette problématique au travers notamment de l'identification et de la préservation du petit patrimoine vernaculaire et d'éléments naturels paysagers, repris dans le règlement graphique et encadré par le règlement écrit. Elle juge cependant nécessaire, pour conforter ce projet de préservation du patrimoine, d'apporter une plus grande méticulosité aux conditions d'intégration des extensions urbaines. La commission prend acte de la reconnaissance, par la CCCLM des insuffisances dans ce domaine et de son intention d'y remédier dans le cadre de la finalisation du projet.

Concernant les changements de destination, la commission prend acte de l'engagement de la CCCLM de retirer de l'inventaire les bâtiments à l'état de ruines ainsi que ceux ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination, ceux-ci n'ayant pas à y figurer.

De plus, tout en jugeant pertinent les critères de sélection retenus pour établir cette liste, elle estime qu'il serait judicieux, afin de permettre à cette dernière d'être encore plus en phase avec les objectifs du PADD, de compléter la grille de sélection en y ajoutant un filtre ayant trait à l'absence d'impact notable sur l'environnement et un autre à l'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole.

De même, concernant le volet agricole du projet, la commission estime, comme la Chambre d'Agriculture, que les zones agricoles retenues sont majoritairement en adéquation avec les secteurs exploités et le règlement écrit les concernant cohérent, dans son ensemble, avec les objectifs du PADD en ce domaine. Ses craintes, au sujet de l'importance de la surface d'extension envisagée et de ses impacts négatifs sur l'activité agricole, ont trouvé un début de réponse positive, à travers l'engagement de la CCCLM de réduire de moitié cette dernière.

L'absence de prise en compte réelle du périmètre dit « de vigilance » dans le projet d'urbanisation, souhaitée par le monde agricole, afin d'éviter un risque de multiplication des conflits de voisinage alors même que les exploitations se trouvent à une distance réglementaire, semble avoir trouvé, après une étude au cas par cas, un compromis totalement satisfaisant.

Néanmoins, pour garantir ce souci de cohabitation respectueuse de façon pérenne, la commission suggère la création de zones, dites « tampon », sous forme d'un traitement paysager de la frange entre les zones agricoles et urbaines, clairement énoncées et définies dans le règlement écrit et dans les OAP.

Quant au développement de l'économie touristique préconisé par le PADD, la commission estime que ce dernier trouve une réponse satisfaisante à travers :

- un accroissement significatif de la capacité d'hébergement touristique du territoire : 170 à 200 résidences secondaires ;
- la mise en place de zonages spécifiques (« U5 ») ou « N3 » correspondant à des secteurs urbanisés à vocation touristique permettant l'hébergement ;
- la réalisation de STECAL dédiés à l'activité touristique.

Enfin, en ce qui concerne le maintien et la consolidation de l'artisanat et des services par une implantation de ces derniers au cœur ou à proximité immédiate des « centres-bourg », la commission considère que la mixité « habitat – commerces – services », autorisée par la grande majorité des zones urbanisables, offre une réponse adéquate aux attentes du PADD dans ce domaine. Même si, une fois encore, elle déplore l'absence de tout projet concernant le devenir du secteur de la zone d'activité « Causs'Énergie » laquelle mériterait, au vu de ses atouts et potentialités, de faire l'objet d'une mise en valeur volontariste.

Ainsi, la commission d'enquête considérant :

- d'une part au regard de l'étude bilancière développée ci-dessus que ce projet de PLUi est, dans son ensemble, recevable malgré le nombre conséquent d'insuffisances évoquées ci-avant, dont la CCCLM a pris acte, s'étant engagée à mettre en œuvre les mesures correctives appropriées qui permettront ainsi d'obtenir une déclinaison du PADD beaucoup plus en phase avec ce dernier ;
- d'autre part que ce document d'urbanisme constitue pour la collectivité une première vision cohérente à l'échelle communautaire de l'urbanisme et de l'aménagement de son territoire ;

- enfin que ce PLUi même imparfait, représente un progrès significatif en offrant une cohérence d'ensemble en matière d'urbanisme et de réglementation pour un territoire sur lequel cohabitaient des documents disparates dont RNU et carte communale, avec tous les errements auxquels peuvent conduire l'application de tels documents en secteur agricole ou naturel.

Considérant par ailleurs que :

- la concertation en amont s'est déroulée d'une manière conforme à la réglementation en vigueur, tant dans l'esprit que dans la lettre, et que tout au long de cette dernière, l'accueil et l'information du public ont fait l'objet d'une attention de la part du porteur de projet ;
- le public a été, non seulement régulièrement informé de la tenue de l'enquête comme stipulé dans l'arrêté en portant organisation, mais encore qu'en la matière, le porteur de projet, autorité organisatrice, est allé au-delà du réglementaire en initiant des actions détaillées dans le tome I du rapport, visant à informer le plus largement possible le public afin de susciter une large participation de ce dernier ;
- la consultation du public s'est déroulée en toute conformité avec les formes prescrites dans l'arrêté de la Présidente de la communauté de communes de Labastide-Murat portant organisation de l'enquête publique, tel que décrit dans le tome I du rapport d'enquête ;
- aucun incident n'a été constaté par la commission et en tout état de cause qu'aucune information tendant à faire part d'une quelconque difficulté ou anomalie n'a été portée à sa connaissance, soit directement, soit par le truchement d'une observation ;
- au travers la mise à sa disposition :
 - du dossier, sous forme papier sur les lieux de permanence de la commission,
 - du dossier par voie informatique sur un site dédié à cet effet,
 - de registres papier mis en place sur les lieux de permanence de la commission,
 - d'un registre dématérialisé et d'une adresse mél dédiée,

le public était en mesure de s'informer sur la teneur du projet, de formuler ses remarques ou contrepropositions à son encontre et de faire valoir ses intérêts ;

Considérant enfin comme un prérequis que, l'ensemble des engagements pris par la CCCLM, tant dans son dossier d'intention que dans son mémoire en réponse, seront effectivement tenus, la commission d'enquête émet un **avis favorable** concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes de Labastide-Murat, tel que défini dans le dossier soumis à l'enquête publique, assorti des réserves et recommandations formulées ci-après.

- **Réserve n°1 :**
 - Afin d'assurer la légitimité des STECAL, la commission demande que soit démontré le caractère impératif de leur création et qu'ils soient dotés de règles conformes aux prescriptions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.
- **Recommandation n°1 :**
 - Afin de favoriser la densification de l'existant et le traitement du logement vacant, la commission recommande de privilégier, pour les OAP touchant une partie significative d'un bourg, d'élargir le périmètre de ces dernières en y incluant le bourg dans sa totalité.

- **Recommandation n°2 :**
 - Afin de permettre le développement urbain de la commune de Saint-Cernin, jugé prioritaire par le PADD, la commission recommande que des mesures soient prises pour permettre que ce dernier puisse se faire dans un cadre plus conforme aux besoins réels en matière de capacité d'accueil et de consommation d'espace.
- **Recommandation n°3 :**
 - En raison de son faible intérêt et afin d'éviter une accentuation du développement urbain linéaire actuel, la commission recommande de reclasser en zone agricole, le reliquat de l'OAP 1.2 (La Croix Blanche entrée nord) prévue sur la commune de Beaumat.
- **Recommandation n°4 :**
 - Afin de limiter au mieux la consommation d'espace agricole et de préserver l'activité agricole, deux objectifs majeurs du PADD, la commission recommande de reclasser en zone agricole et, non en « AU », la parcelle 402 de l'OAP 2.2 « Frange sud-ouest du centre-bourg prévue sur la commune de Blars».
- **Recommandation n°5 :**
 - Afin d'en optimiser l'épaissement souhaité, la commission recommande de limiter, au hameau et à ses abords immédiats, l'OAP 5.4 « Combescure » prévue sur la commune de Fontanes-du-Causse.
- **Recommandation n°6 :**
 - En raison de son faible intérêt sur le plan de sa capacité d'accueil, et afin d'éviter de générer des contraintes sur le plan de l'activité agricole, la commission recommande de reclasser en zone agricole le reliquat de l'OAP 6.1 « Clos de Lagrange prévue sur la commune de Frayssinet.
- **Recommandation n°7 :**
 - Au regard du faible intérêt sur le plan de la densification, du projet de construction d'une seule habitation sur une surface de 2000 m² et de la consommation non négligeable d'espace agricole qu'il induit, et afin d'éviter toute entrave à la bonne marche de l'exploitation agricole située à proximité, la commission recommande la suppression de l'OAP 6.3 « Nord-est Bourg », prévue sur la commune de Frayssinet.
- **Recommandation n°8 :**
 - En vue de garantir réellement la préservation des continuités écologiques, la commission recommande de doter la TVB d'un zonage spécifique à caractère plus restrictif sur le plan des autorisations de constructions nouvelles.
- **Recommandation n°9 :**
 - Devant la fragilité de la ressource en eau, la commission recommande de s'assurer, préalablement à tout projet, de l'adéquation entre l'ensemble des besoins en eau induits par ce dernier et la ressource disponible.
- **Recommandation n°10 :**
 - Au regard de la sensibilité à l'eutrophisation et la forte vulnérabilité des sols et en raison d'une absence préoccupante de conformité actuellement d'un bon

nombre des installations d'assainissement individuel, la commission recommande que la mise en conformité de l'assainissement individuel fasse partie des actions prévues par le PADD dans le cadre de la limitation des atteintes du projet au milieu naturel.

• **Recommandation n°11 :**

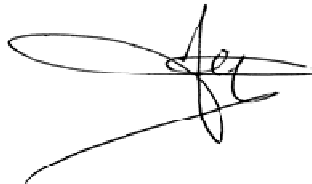
- Considérant que la protection et la sauvegarde de la population doivent demeurer une priorité absolue, la commission recommande de conditionner toute ouverture à l'urbanisation ou opération de densification de zone habitée, à la présence effective d'un dispositif de défense extérieure contre l'incendie à proximité immédiate et, en cas d'existence, à son adéquation aux besoins futurs.

• **Recommandation n°12 :**

- Dans le but de garantir l'efficacité du suivi et de l'évaluation du PLUi, la commission recommande de donner aux indicateurs envisagés un caractère plus fonctionnel et de les doter de valeurs initiales clairement identifiées et contrôlables.

Fait à RODEZ le, 28 juillet 2020

Monsieur Jacques LEFEBVRE
Président de la commission



Monsieur Robert SALESSES
Membre de la commission



Monsieur Bernard VERDIER
Membre de la commission

