

Délibération n° 22

Séance du 11 mars 2024 à 19 heures

Le onze mars deux mille vingt-quatre, le Conseil communautaire du Grand Cahors, régulièrement convoqué, s'est réuni à 19h à la Salle des fêtes de la Commune de Lamagdelaine, sous la Présidence de Jean-Luc MARX, Président.

Etaient présents les membres suivants : (56)

M. DIETSCH Jérôme (Arcambal), Mme WARTEL Catherine (Arcambal), M. MOLESIN Jean-Pierre (Bellefond - La Rauze), Mme DALBERA Marie (Bellefond - La Rauze), M. RAFFY Gilles (Bouziès), M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc (Cahors), Mme CAROFF Sylvie (Cahors), M. MARX Jean-Luc (Cahors), Mme LASFARGUES Geneviève (Cahors), M. TESTA Francesco (Cahors), Mme LENEVEU-RIVIERE Hélène (Cahors), M. BOUILLAGUET Vincent (Cahors), Mme FAUBERT Françoise (Cahors), M. MUNTE Serge (Cahors), Mme BOYER Noëlle (Cahors), M. DELPECH Bernard (Cahors), Mme BONNET Catherine (Cahors), M. VACANDARE Johann (Cahors), M. RACHI Abel (Cahors), Mme BEHEREGARAY Alexia (Cahors), M. COUPY Daniel (Cahors), Mme DAPORTA Anne-Céline (Cahors), M. LORIN Thierry (Cahors), Mme CISSE-LESCURE Cécile (Cahors), M. IRAGNES Gérard (Cahors), M. TILLOU José (Caillac), M. DUJOL Jean-Paul (Calamane), M. LIARD Olivier (Catus), M. VAZ Victor (Catus), Mme LANES Bénédicte (Douelle), M. TREIL Jean (Douelle), M. CANTO Pierre (Espère), Mme VALETTE Roselyne (Fontanes), M. GUILLEMOT Jean-Luc (Francoulès), M. MOLINIE Romuald (Gigouzac), M. JARRY Daniel (Labastide-Marnhac), Mme ARNAUDET Véronique (Lamagdelaine), Mme VANBESIEN Joëlle (Le Montat), Mme SIMON-PICQUET Agnès (Les Junies), M. REIX Jean-Albert (Lherm), M. LAFFRAY Patrick (Maxou), M. PONS Stéphane (Mechmont), Mme JORDANET Marie-Christine (Mercuès), M. GALTHIE Jean-Noël (Montgesty), Mme DESSERTAINE Brigitte (Nuzéjols), M. CHATAIN Thierry (Pontcirq) M. MARRE Denis (Pradines), M. STEVENARD Daniel (Pradines), M. DECREMPS Frédéric (Saint-Cirq-Lapopie), Mme RAUZIERES Elodie (St Denis Catus), M. GILES Jérôme (St Géry - Vers), M. CORNIOT Pascal (St Médard), M. BONNET Frédéric (St Pierre Lafeuille), M. TEYSSÉDRE Patrick (Tour de Faure), M. LAVAUR Pascal (Trespoux-Rassiels), Mme Christelle MAZEYRIE (Trespoux-Rassiels).

Titulaires absents : (13)

M. PARNAUDEAU Willy (Boissières), Mme LE FOURN Marie-Laure (Cabrerets), M. PACAUD Denis (Cahors), Mme DEL VITTO Aurore (Cahors), Mme BOUIX Catherine (Cahors), Mme EYMES Isabelle (Cahors), M. PEYRUS Guy (Cieurac), M. CAZABONNE Christian (Crayssac), Mme SOLIVERES Hélène (Labastide du Vert), Mme LOUIS Sylvie (Labastide-Marnhac), Mme VOLFF Géraldine (Pradines), M. LIAUZUN Christian (Pradines), M. BASCOUL Serge (St Géry-Vers).

Titulaires excusés ayant donné procuration (3) : Mme VALADE Anne-Rose (procuration à M. CANTO - Espère), M. MOUGEOT Jean-Paul (Procuration à Mme VANBESIEN - Le Montat), M. DIZENGREMEL Ludovic (Procuration à Mme JORDANET - Mercuès).

**Etaiet présents les membres suppléants suivants en lieu et place des titulaires : (5)**

Mme AMAT Bernadette (Boissières), M. MOUSSET Jean-Paul (Cabrerets), Mme CADART Anne-Marie (Cieurac), Mme LENGAGNE Caroline (Crayssac), M. MASSABEAU Pierre (Labastide-Marnhac).

Secrétaire de séance : M. RACHI Abel

---

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Service : Urbanisme

**Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Cahors, abrogation des cartes communales de Cabrerets et de Saint-Denis-Catus et non approbation de l'instauration des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de Mercuès/Pradines et de Saint-Cirq-Lapopie/Tour-de-Faure mais avec renvoi à une procédure ultérieure dédiée**

2 contre : M. IRAGNES et M. BONNET

1 abstention : M. RAFFY

A été adopté à la majorité

Délibération n° 22

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

**Séance du 11 mars 2024**

**Rapporteur : Brigitte DESSERTAINE**

Service : Urbanisme

**Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Cahors, abrogation des cartes communales de Cabrerets et de Saint-Denis-Catus et non approbation de l'instauration des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de Mercuès/Pradines et de Saint-Cirq-Lapopie/Tour-de-Faure mais avec renvoi à une procédure ultérieure dédiée.**

Mesdames, Messieurs,

Cette présente délibération concerne trois démarches d'urbanisme liées ayant fait l'objet d'une enquête publique unique du 15 mai 2023 au 30 juin 2023 inclus, à savoir :

1. L'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Cahors ;
2. L'abrogation des cartes communales de Cabrerets et de Saint-Denis-Catus ;
3. Les projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) sur les communes de Mercuès/Pradines et de Saint-Cirq-Lapopie/Tour-de-Faure.

**1) APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DU GRAND CAHORS**

Par délibération n° 5 du Conseil communautaire en date du 7 décembre 2015, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.

Pour rappel, le PLUi devra assurer l'équilibre du territoire du Grand Cahors entre les populations résidant dans le pôle urbain, en zone péri-urbaine, les bourgs et les communes rurales, par le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, en s'appuyant sur les complémentarités et spécificités des communes du territoire communautaire.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu dans les Conseils municipaux des communes du Grand Cahors aux mois de novembre et décembre 2019 et le 18 décembre 2019 en Conseil communautaire.

Le PADD décline 5 orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

**0. Orientation générale : les valeurs du projet de territoire**

**1. Adapter le modèle de développement urbain pour bien vivre ensemble**

- S'appuyer sur l'organisation multipolaire du territoire
- Préserver l'identité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire
- Promouvoir des projets urbains de qualité
- Modérer la consommation foncière
- Poursuivre l'organisation d'une mobilité durable
- Améliorer la desserte numérique

**2. Disposer d'une offre d'habitat attractive**

- Répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain
- Conforter l'habitat en priorité dans les centralités
- Organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous
- Conforter et développer des équipements de proximité

**3. Dynamiser le tissu économique**

- Maintenir et dynamiser les services, les commerces et activités artisanales et industrielles
- Agir sur l'environnement des entreprises
- Contribuer au renforcement du tourisme
- Maintenir et/ou créer les conditions pour une agriculture et une viticulture pérenne

**4. Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement**

- Préserver la ressource en eau et sa gestion
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques et certaines nuisances
- Préserver la biodiversité et les continuités écologiques - Trames Vertes et Bleues (TVB)
- Gérer durablement les déchets
- Maîtriser la consommation d'énergies et favoriser les énergies renouvelables

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Par délibération n°4 du Conseil communautaire en date du 10 novembre 2021, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLUi.

La concertation a donc été clôturée et, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLUi arrêté a été soumis, pour avis, notamment :

- Aux Personnes Publiques Associées (PPA), dont l'Etat qui a émis un avis favorable assorti de réserves ;
- À la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui a émis un avis favorable assorti de réserves.

Le projet de PLUi arrêté a également été soumis à l'avis de chacune des 36 communes membres de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors. Quatre d'entre elles – Crayssac, Montgesty, Saint-Cirq-Lapopie et Saint-Pierre-Lafeuille – ont, par délibération de leur Conseil municipal respectif qui se sont tenus début 2022, émis un avis défavorable.

Par conséquent et conformément à l'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme, après avoir procédé à plusieurs évolutions du projet de PLUi pour tenir compte des observations de la commune de Crayssac et ne pas donner suite à l'avis des trois autres communes (Montgesty, Saint-Cirq-Lapopie et Saint-Pierre-Lafeuille), et après avoir sollicité un nouvel avis de ces 4 communes, la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors a une nouvelle fois arrêté le projet de PLUi à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés par délibération n°27 du Conseil communautaire en date du 15 décembre 2022.

Ce projet de PLUi, modifié, a donc été une nouvelle fois soumis pour avis, notamment :

- Aux Personnes Publiques Associées (PPA), dont l'Etat qui a émis un avis favorable assorti de réserves ;
- À la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui a émis un avis favorable assorti de réserves.

À la suite de ces consultations, par arrêté n°13-2023 du 14 avril 2023, Monsieur le Président du Grand Cahors a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique, d'une durée de 47 jours consécutifs, du lundi 15 mai 2023 à 9h30 au vendredi 30 juin 2023 à 17h, portant à la fois sur le projet de PLUi, l'abrogation des deux cartes communales (voir ci-après) et le projet de délimitation des deux Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques (voir ci-après).

Au cours de l'enquête publique, 19 permanences ont été tenues et 475 observations écrites concernant l'élaboration du PLUi ont été émises. Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ont été présentés le 6 mars 2024 aux maires des communes membres du Grand Cahors lors d'une conférence intercommunale.

La commission d'enquête a émis un avis favorable assorti de 7 réserves et de 5 recommandations. Toutes les réserves et recommandations de la Commission d'Enquête sur le PLUi, dont les références chiffrées (Re1, Re2...) sont détaillées dans le rapport d'enquête, ainsi que les réponses de la Communauté d'agglomération sont exposées ci-dessous.

### Réserves

- **Re1 : Demande pour autoriser les constructions nouvelles émanant de propriétaires de terrains situés en zone Uh/Un.**

#### Réponse du Grand Cahors

La stratégie d'aménagement du territoire exposée dans le PADD du PLUi consiste à privilégier le développement dans et en continuité des bourgs et villages et à maîtriser l'urbanisation dans les hameaux. C'est pour cette raison que, dans le projet de PLUi arrêté, les zones de hameaux (Uh et Un) avaient été rendues inconstructibles. En résumant de manière simplifiée, seules les extensions des constructions existantes étaient admises.

Comme l'ont soulevé de nombreux administrés et plusieurs communes, ces hameaux disposent pourtant de dents creuses qui permettraient d'apporter des réponses aux besoins des ménages, sans accentuer la consommation d'espace en extension puisqu'il s'agit ici de mobiliser des dents creuses. En outre, rendre ces hameaux constructibles permettrait aussi d'optimiser les réseaux existants qui les équipent.

Par conséquent, le projet de PLUi est modifié pour autoriser les constructions nouvelles à usage d'habitations dans ces zones. En revanche, les constructions nouvelles pour les autres usages restent interdites car il ne s'agit pas de concurrencer les polarités urbaines des bourgs et villages.

Par ailleurs, afin d'assurer la préservation du caractère paysager et végétal des zones Un, une emprise au sol maximale et une possibilité de limitation de la hauteur à 4 mètres sont ajoutées. La préservation des caractéristiques patrimoniales des zones Uh est déjà assurée par des règles relatives à la qualité architecturale relativement exigeantes.

- **Re2 : Demande de constructibilité totale ou partielle de parcelles constituant une dent creuse ou faisant l'objet d'une discrimination par rapport au traitement des parcelles voisines en Uh/Un.**

#### Réponse du Grand Cahors

L'évolution apportée au projet de PLUi en réponse à la réserve Re1 (voir ci-avant) permet de rendre constructible les dents creuses situées dans les zones Uh et Un.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les zones Uh et Un ont été délimitées en s'appuyant sur les enveloppes urbaines bâties existantes, avec une méthode objective basée sur les densités et les distances d'implantation entre les constructions existantes, et en concertation avec les communes. Ainsi, il n'est pas opportun de modifier sensiblement les limites de ces zones Uh et Un, d'autant que cela impacterait le bilan de la consommation d'espace et que, pour rappel, l'objectif est de maîtriser l'urbanisation dans les hameaux (cf. PADD). Toutefois, de manière très

ponctuelle et circonstanciée, lorsque des erreurs manifestes d'appréciation semblaient flagrantes, quelques extensions de zones Uh et Un ont été réalisées.

- **Re3 : Demande de modification de classement de parcelles déjà occupées couvertes par une TVB.**

#### Réponse du Grand Cahors

La TVB (Trame Verte et Bleue), représentée sur le règlement graphique par des hachures vertes, a été définie en s'appuyant sur des données environnementales sérieuses et d'expertises de terrain. Elle correspond à l'ensemble des éléments qui la composent à savoir : des réservoirs boisés, des milieux ouverts... Elle couvre donc de vastes secteurs agricoles et naturels (et au total, environ la moitié du territoire du Grand Cahors) dans lesquels la constructibilité est fortement limitée pour réduire les impacts des activités humaines.

Par définition, les éléments de la TVB ne peuvent pas être constitués de zones urbaines bâties. Or, dans le projet de PLUi arrêté, plusieurs zones urbaines sont couvertes par cette TVB. Il s'agit donc d'erreurs matérielles qu'il convient de corriger. Le projet de PLUi est donc modifié pour supprimer la TVB sur les zones urbaines (U).

- **Re4 : Demande de prise en compte de changement de destination.**

#### Réponse du Grand Cahors

Dans le projet de PLUi arrêté, 292 bâtiments (anciennes granges ou hangars agricoles notamment) situés en zone agricole ou naturelle ont été identifiés pour permettre un changement de destination. Ce dispositif permet de produire des logements ou des locaux artisanaux sans générer de nouvelle construction, ce qui permet de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et de valoriser du patrimoine bâti existant.

Lors des périodes de consultations sur le projet de PLUi arrêté, plusieurs administrés et communes ont proposé d'identifier d'autres bâtiments. Au total, 37 bâtiments complémentaires répondant aux critères préalablement établis ont été ajoutés dans le projet de PLUi.

- **Re5 : Demande de créations et/ou modifications de STECAL.**

#### Réponse du Grand Cahors

Dans le projet de PLUi arrêté, 72 STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) ont été identifiés pour permettre à des activités existantes de perdurer et de se développer (55 STECAL) et pour favoriser l'émergence de nouveaux projets (17 STECAL), notamment pour renforcer l'activité touristique ou pour créer de nouveaux équipements publics.

Lors des périodes de consultations sur le projet de PLUi arrêté, plusieurs administrés et communes ont proposés d'identifier d'autres STECAL. En parallèle, certaines Personnes

Publiques Associées (PPA) ont demandé de supprimer ou réduire certains STECAL afin de réduire les impacts sur l'environnement.

Ces différentes demandes ont été évaluées au prisme des enjeux territoriaux et environnementaux et les évolutions relatives aux STECAL ont été soumises à l'avis de la CDPENAF le 24 janvier 2024. Ainsi, toutes les demandes n'ont donc pas pu être satisfaites.

Le projet de PLUi a donc été modifié pour tenir compte de ces évolutions. Au total, 3 STECAL ont été supprimés (à Bellefont-la Rauze, Boissières et Francoulès), 10 ont été réduits (à Arcambal, Bouziès, Cahors, Cabrerets, Catus, Pradines et Saint-Gery-Vers), 5 ont été étendus (à Douelle, Saint-Gery-Vers et Saint-Pierre-Lafeuille) et 17 ont été créés, essentiellement en reconnaissance d'activités existantes. Ces évolutions conduisent à une meilleure prise en compte des projets des administrés et des communes et, en même temps, à une réduction de 6,5 hectares environ des surfaces dédiées à ces STECAL.

- **Re6 : Demande de constructibilité totale ou partielle de parcelles constituant une dent creuse ou faisant l'objet d'une discrimination par rapport au traitement des parcelles voisines en Ua/Ub.**

#### Réponse du Grand Cahors

La réponse à cette réserve est relativement similaire à celle apportée à la réserve Re2. Des ajustements des limites des zones Ua et Ub sont réalisés de manière circonstanciée, afin de préserver la cohérence d'ensemble du zonage et d'éviter des erreurs manifestes d'appréciation.

- **Re7 : Demande de modification/suppression de zone 1AU (OAP).**

#### Réponse du Grand Cahors

Lors des périodes de consultations sur le projet de PLUi arrêté, des administrés, des communes et Personnes Publiques Associées (PPA) ont demandé de modifier ou supprimer des zones à urbaniser 1AU et leurs OAP correspondantes.

En particulier, il y a eu une forte mobilisation lors de l'enquête publique contre les zones à urbaniser et les OAP sur le secteur de la Gravette et du club hippique, en limite de Cahors et Pradines. La Communauté d'Agglomération prend acte de ces réticences. Elle maintient la zone de développement économique des Vignals (PRA18x), secteur stratégique pour répondre aux besoins économiques en pôle urbain à conforter. Elle procède par contre à la suppression de l'OAP CAH01 et au reclassement en zone agricole de la zone à urbaniser concernée, à la modification de l'OAP CAH02 et à la réduction de la zone à urbaniser correspondante.

Par ailleurs, d'autres modifications de zones à urbaniser et d'OAP sont réalisées pour tenir compte des réalités territoriales et opérationnelles, notamment soulevées par les communes. Ainsi, certaines OAP sont supprimées et 8 OAP nouvelles sont créées sur les communes de Cabrerets, Cahors, Gigouzac, Le Montat, Montgesty, Saint-Cirq-Lapopie, Saint-Pierre-Lafeuille et Trespoux-Rassiels.



## Recommandations

- **Ra1 : Etablir un tableau récapitulatif, par communes, des consommations foncières comparées entre le projet et la décennie précédente.**

### Réponse du Grand Cahors

Le PLUi est, par définition, intercommunal. Par conséquent, mettre en exergue des bilans chiffrés communaux, notamment sur un sujet aussi sensible que celui de la consommation d'espace, ne semble pas judicieux. Il s'agit en effet de proposer une approche globale, cohérente avec la définition de l'armature urbaine intercommunale exposée dans le PADD.

Par conséquent, le projet de PLUi n'est pas modifié pour intégrer ce tableau récapitulatif.

- **Ra2 : Compléter certaines fiches OAP.**

### Réponse du Grand Cahors

Dans son rapport, la commission d'enquête établit plusieurs propositions pour certaines OAP. Plus spécifiquement, des détails sont demandés. La Communauté d'agglomération considère que certains détails ne peuvent pas être apportés à ce stade, soit parce que cela nécessite d'engager des études pré-opérationnelles plus poussées (ce qui n'est pas l'objet du PLUi), soit parce qu'il convient de laisser les opérateurs composer le projet avec les invariants fixés dans les schémas des OAP et avec les contraintes et réalités opérationnelles et foncières des sites qu'ils rencontreront au moment de l'élaboration du projet. En effet, il est important que l'urbanisme réglementaire n'entrave par l'urbanisme de projet.

Toutefois, certaines OAP sont modifiées pour mieux tenir compte de la réalité du terrain, des demandes des communes ou des administrés... Des densités sont donc revues à la hausse et des schémas sont modifiés (pour changer la localisation ou le nombre d'accès par exemple). L'OAP de la Plaine du Pal, à Cahors, qui était relativement légère dans son contenu au regard des enjeux de renouvellement urbain, a été retravaillée et complétée.

Par ailleurs, il est souligné que, en réponse à plusieurs avis de Personnes Publiques Associées (PPA), notamment de l'Etat et de l'UDAP, une OAP thématique est ajoutée au projet de PLUi afin d'assurer la préservation et la valorisation de la section du GR65, sur les communes de Cieurac et Cahors, qui constitue une composante des "Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France", inscrits en 1998 sur la Liste du patrimoine mondial par l'Unesco, en tant que bien culturel en série.

- **Ra3 : Complément au règlement écrit.**

### Réponse du Grand Cahors

Dans son rapport, la commission d'enquête suggère plus de clarté et la correction d'erreurs matérielles. Ainsi, pour répondre aux problèmes soulevés par la commission, le règlement du PLUi est modifié et complété à la marge, notamment pour supprimer l'obligation de recul de 10

mètres des constructions le long des routes départementales dans les agglomérations, pour ajouter des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites arrière (ou de fond de parcelle) dans les zones urbaines ou encore pour compléter les règles d'implantation et de volumétrie des constructions dans les STECAL.

D'autres évolutions sont apportées au règlement en réponse aux avis de Personnes Publiques Associées (PPA) et de communes notamment. Ainsi, le règlement de la zone UB est modifié pour admettre plus de mixité fonctionnelle et permettre une élévation des constructions au-delà de 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans les secteurs présentant déjà des constructions plus hautes. Dans les zones A et N, les règles d'implantations des annexes sont modifiées pour limiter davantage le mitage et, par ailleurs, les aménagements légers (mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, cheminements piétonniers...) sont clairement autorisés afin de favoriser la valorisation de ces espaces.

Enfin, dans l'ensemble des zones, les règles encadrant l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures avec des seuils quantitatives sont remplacées par une règle qualitative commune à toutes les zones garantissant une bonne insertion de ces installations. De même, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales sont modifiées pour prendre en compte et promouvoir les nouvelles pratiques en la matière qui consistent à privilégier d'abord la rétention, la réutilisation et l'infiltration des eaux pluviales plutôt qu'un rejet systématique dans les réseaux collectifs.

- **Ra4 et Ra5 : Compléments au règlement graphique.**

#### Réponse du Grand Cahors

Dans son rapport, la commission d'enquête suggère de revoir la Trame Verte et Bleue pour donner plus de cohérence aux corridors et réservoirs. Comme indiqué précédemment (voir Re3), la Trame Verte et Bleue a été élaborée sur la base de données environnementales sérieuses et d'expertises de terrain. Il n'y a donc pas d'évolution à apporter au PLUi sur ce point, hormis pour supprimer la Trame Verte et Bleue sur les zones urbaines comme indiqué dans la réponse à la réserve Re3.

Par ailleurs, la commission relève des problèmes de lisibilité des plans avec des superpositions d'étiquettes. L'échelle des plans en format papier rend effectivement parfois difficile leur lecture mais des améliorations sont apportées. Le PLUi sera aussi consultable en format numérique, notamment sur le Géoportail de l'urbanisme.

Ainsi, le projet de PLUi est modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête et **il est proposé au Conseil Communautaire d'approuver le PLUi tel qu'il est annexé à la présente délibération.**

## 2) ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE CABRERETS ET DE SAINT-DENIS-CATUS

Il est précisé que l'enquête publique unique a porté à la fois sur le projet de PLUi (cf. ci-avant) et également sur l'abrogation des cartes communales des communes de Cabrerets et de Saint-Denis-Catus. Sur ce deuxième point, la commission d'enquête a émis un avis favorable.

En effet, le PLUi du Grand Cahors est destiné à couvrir l'ensemble du territoire intercommunal. L'entrée en vigueur du PLUi entraînera, de facto, l'abrogation des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux actuels. Cela n'est toutefois pas le cas pour les cartes communales qui ne relèvent pas du même régime juridique.

Or, deux documents d'urbanisme (PLUi et cartes communales par exemple) ne peuvent être simultanément en vigueur sur un même territoire.

Ainsi, lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre de l'élaboration d'un PLUi, il est nécessaire de prévoir une abrogation des cartes communales au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme.

Celles-ci figurent comme des documents anciens qui ne sont plus adaptés au contexte réglementaire actuel ni aux objectifs de développement.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre des préconisations indiquées par l'Etat dans une réponse ministérielle (n°39836 publiée au JOAN, 13 mai 2014) : « le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. La situation est toutefois différente selon que l'abrogation s'accompagne ou non de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme. Si l'abrogation de la carte communale ne s'accompagne pas de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, il convient de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la carte communale. L'abrogation impliquera alors notamment le recours à l'enquête publique ainsi qu'une décision du préfet. Si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU), afin de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes, il suffira de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et l'abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet ».

Une fois le PLUi entré en vigueur, il appartiendra donc au Préfet d'abroger également lesdites cartes communales, puisque ces documents sont approuvés conjointement par le Conseil Communautaire et par le Préfet.

**Il est donc proposé au Conseil Communautaire d'abroger les cartes communales de Cabrerets et de Saint-Denis-Catus.**

### 3) DEMARCHE D'INSTAURATION DE DEUX PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) SUR LES COMMUNES DE MERCUES/PRADINES ET DE SAINT-CIRQ-LAPOPIE/TOUR-DE-FAURE

L'article L.621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des Périmètres Délimités des Abords (PDA) sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.

L'article L.621-30 du code du patrimoine prévoit que la protection au titre des abords s'applique aux « immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur ».

La délimitation du périmètre permet donc la constitution d'un ensemble cohérent avec le monument historique concerné et assure la conservation ou la mise en valeur de ce dernier. La proposition de périmètre délimité des abords tient compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager.

Selon l'article L.621-31 du code du patrimoine, lorsque le projet de Périmètres Délimités des Abords (PDA) est instruit concomitamment à l'élaboration d'un PLU, l'autorité compétente en matière de PLU diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de Périmètres Délimités des Abords (PDA).

L'enquête publique organisée sur le projet de PLUi du Grand Cahors a donc porté également sur l'instauration de deux Périmètres Délimités des Abords (PDA) concernant :

- Le château de Mercuès, dont les façades et les toitures ont été inscrites au titre des Monuments Historiques le 15 septembre 1947, et dont le projet de périmètre couvre, pour partie, les communes de Mercuès et Pradines ;
- L'Église Saint-Cyr et Sainte-Juliette sur la commune de Saint-Cirq-Lapopie, classé au titre des Monuments Historiques le 13 juillet 1911, dont le projet de périmètre couvre, pour partie, les communes de Saint-Cirq-Lapopie et de Tour-de-Faure.

A l'issue de cette enquête publique, la commission d'enquête a émis un avis défavorable sur la démarche d'instauration de ces deux Périmètres Délimités des Abords (PDA). Cet avis ne traduit pas une désapprobation de ces projets de périmètre mais est justifié notamment par « l'incomplétude du dossier et notamment l'absence d'avis des propriétaires des monuments et des communes concernées ainsi que l'absence de parcellaire bien identifié ».

**Par conséquent, il est proposé de ne pas approuver ces deux Périmètres Délimités des Abords (PDA) et de reprendre la procédure pour la finaliser ultérieurement.**

**Ainsi, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et en avoir délibéré,**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-2 et suivants, L.103-2 et suivants, L.104-1 et suivants, L.151-1 et suivant, L.153-1 et suivants, L.160-1 et suivants, R.104-28 et suivants et R.153-1 et suivants ;

**Vu** le Code de l'environnement, et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

**Vu** le Code du patrimoine, et notamment ses articles L.621-31 et R.621-93 ;

**Vu** l'avis du Conseil d'Etat n°303421 daté du 28 novembre 2007 et la réponse ministérielle n°39836 du 13 mai 2014 publiée au Journal Officiel de l'Assemblée Nationale ;

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Cahors et Sud du Lot approuvé le 21 juin 2018 ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 7 décembre 2015, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 7 décembre 2015, définissant les modalités de collaboration avec les communes et de concertation pour l'élaboration du PLUi ;

**Vu** le procès-verbal du débat en Conseil communautaire qui s'est tenu, à la suite de débats dans les Conseils municipaux, le 23 mars 2017 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

**Vu** le procès-verbal du débat en Conseil communautaire qui s'est tenu, à la suite de débats dans les Conseils municipaux, le 18 décembre 2019 sur les ajustements apportés aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 10 novembre 2021, arrêtant le projet de PLUi et tirant le bilan de la concertation ;

**Vu** les avis des Conseils municipaux des 36 communes sur le projet de PLUi arrêté et notamment les délibérations des 4 Conseils municipaux émettant un avis défavorable (Saint-Pierre-Lafeuille en date du 17 janvier 2022, Montgesty en date du 25 janvier 2022, Saint-Cirq-Lapopie en date du 3 février 2022 et Crayssac en date du 8 février 2022) ;

**Vu** l'avis émis le 14 février 2022 par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) sur le projet arrêté de PLUi ;

**Vu** l'avis émis le 17 mars 2022 par l'Institut National de l'origine et de la qualité (INAO) sur le projet arrêté de PLUi ;

**Vu** l'avis émis le 21 mars 2022 par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Lot sur le projet arrêté de PLUi ;

**Vu** les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) émis sur le projet arrêté de PLUi et, notamment l'avis de l'Etat émis le 23 mars 2022 ;

**Vu** l'avis n°2022AO31 émis le 29 mars 2022 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet arrêté de PLUi ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de la commune de Saint-Pierre-Lafeuille en date du 21 novembre 2022, n'émettant aucun avis sur le projet de PLUi modifié ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de la commune de Montgesty en date du 24 novembre 2022, émettant un avis défavorable sur le projet de PLUi modifié ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de la commune de Crayssac en date du 28 novembre 2022, émettant un avis favorable sur le projet de PLUi modifié ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de la commune de Saint-Cirq-Lapopie en date du 1er décembre 2022, émettant un avis favorable sur le projet de PLUi modifié ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 15 décembre 2022, arrêtant le projet de PLUi modifié ;

**Vu** l'avis émis le 27 janvier 2023 par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Lot sur le projet arrêté de PLUi modifié ;

**Vu** les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) émis sur le projet arrêté de PLUi modifié et, notamment l'avis de l'Etat émis le 24 février 2023 ;

**Vu** l'avis émis le 22 mars 2023 par l'Institut National de l'origine et de la qualité (INAO) sur le projet arrêté de PLUi modifié ;

**Vu** l'avis n°2023AO29 émis le 6 avril 2023 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet arrêté de PLUi modifié ;

**Vu** l'arrêté du 14 avril 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors portant prescription de l'ouverture de l'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors, à l'abrogation des cartes communales de Cabrerets et Saint-Denis-Catus, à l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords des communes de Mercuès/Pradines et Saint-Cirq-Lapopie/Tour-de-Faure ;

**Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 mai au 30 juin 2023 ;

**Vu** le rapport, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête ;

**Vu** l'avis émis le 26 janvier 2024 par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Lot sur les évolutions proposées concernant les STECAL ;

**Considérant** la nécessité d'approuver le projet de PLUi ;

**Considérant** la nécessité d'abroger les cartes communales de Cabrerets et de Saint-Denis-Catus ;

**Considérant** la nécessité de ne pas approuver les Périmètres Délimités des Abords (PDA) de Mercuès/Pradines et de Saint-Cirq-Lapopie/Tour-de-Faure ;

**Considérant** qu'il y a lieu de modifier le projet pour prendre en compte les avis émis et les conclusions de la commission d'enquête ;

**Considérant** que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique ;

**Considérant** que les avis joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ont été présentés lors d'une conférence intercommunale des maires tenue le 6 mars 2024 ;

Après en avoir entendu l'exposé susvisé, j'ai donc l'honneur de proposer à notre assemblée :

- **D'approuver le PLUi modifié pour tenir compte des avis émis et des conclusions de la commission d'enquête, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;**
- **D'abroger les cartes communales de Cabrerets et de Saint-Denis-Catus et d'autoriser le Président du Grand Cahors à demander au Préfet de les abroger également ;**
- **De ne pas donner suite à l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de Mercuès/Pradines et de Saint-Cirq-Lapopie/Tour-de-Faure et de la reporter à une procédure ultérieure dédiée.**

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et au sein des mairies des communes membres pendant un mois. Les annexes de la présente délibération seront consultables en version numérique sur le site internet du Grand Cahors. Une mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département du Lot. La délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

Conformément à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé et la présente délibération seront :

- Publiés sur le portail national de l'urbanisme ([www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)) ;
- Exécutoires dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

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

Pour extrait certifié conforme.

**Le secrétaire,**

**Abel RACHI**



**Le Président,**

**Jean-Luc MARX**

Annexes :

- Dossier du PLUi du Grand Cahors ;
- Note de synthèse de présentation du PLUi du Grand Cahors ;
- Pièces du rapport de la commission d'enquête qui contient notamment la synthèse des avis des PPA ;
- Tableau des modifications apportées aux pièces du PLUi entre l'arrêt et l'approbation : règlement écrit, règlement graphique et OAP.