

Troisième partie

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU DOSSIER

- 1.1 Le cadre général de l'enquête
- 1.2 Le projet de l'enquête
- 1.3 Les avantages et inconvénients du projet
- 1.4 Le bilan du projet

2. SYNTHÈSE DE L'ORGANISATION ET DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 2.1 Désignation et permanences du commissaire enquêteur
- 2.2 Mise à disposition des documents d'enquête auprès du public
- 2.3 Climat général et clôture de l'enquête
- 2.4 Bilan des observations du public

3. MOTIVATION DES CONCLUSIONS ET AVIS

- 3.1 Motivation des conclusions
- 3.2 Avis

1. RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU DOSSIER

1.1 Le cadre général de l'enquête

Le territoire de la communauté de communes est actuellement couvert par 21 documents d'urbanisme, dont 9 plans locaux d'urbanisme (PLU) portant sur les communes de Saint-Paul-de-Loubressac, Flagnac, Castelnaud-Montratier, Cézac, Pern, Saint-Pantaléon, Montcuq, Sainte-Croix et Le Boulve et 12 cartes communales pour les communes de Sainte-Alauzie, Lascabanes, Saint-Cyprien, Saint-Laurent-Lolmie, Bagat-en-Quercy, Saint-Daunès, Montlaurun, Belmontet, Lebriel, Valprionde, Saux et Saint-Matré. Deux communes, Lhospitalet et Fargues sont soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

La présente enquête publique unique porte sur le projet de Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et l'abrogation des cartes communales des 12 communes précitées présentés par la communauté de communes du Quercy Blanc, en tant que porteur de projet et autorité organisatrice.

Le PLUi a été prescrit par délibération du conseil communautaire du 18 février 2018 et arrêté, avec le bilan de la concertation, le 6 décembre 2022.

L'enquête, soumise à la procédure d'évaluation environnementale systématique, a été ouverte par arrêté du 25 juillet 2023 du président de la communauté de communes du Quercy Blanc.

Elle fait suite à l'interruption de la première enquête publique due à un empêchement du précédent commissaire enquêteur qui avait été désigné à cet effet.

Le PLUi doit être compatible avec les prescriptions édictées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Celui qui s'applique au projet de PLUi du Quercy Blanc est le SCoT de Cahors et du Sud du Lot approuvé le 21 juin 2018.

Le Quercy Blanc présente une singularité. Il couvre le territoire de dix communes dont six correspondent à des communes nouvelles issues du regroupement volontaire d'anciennes communes, ce qui a permis de rationaliser l'organisation territoriale qui comprenait initialement 23 communes.

La phase de concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies par la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi et les observations ou demandes qui sont remontées relèvent principalement de l'intérêt privé et n'ont pas entraîné de modifications du projet d'intérêt général de la communauté de communes.

Le dossier, après analyse des pièces communiquées, peut être considéré comme suffisamment complet, clair et documenté, afin de permettre au public et au commissaire enquêteur de se prononcer

1.2 Le projet de l'enquête

Le contexte territorial

Située au sud-ouest du département du Lot, la communauté de communes du Quercy Blanc (CCQB) occupe un territoire de 416 km² marqué par sa forte ruralité et son caractère agricole et composé de plateaux (serres) et de vallées. On dénombre 7740 habitants en 2020. Aucune rivière d'importance ne traverse la CCQB qui comporte cependant un important réseau de cours d'eau découpé en six vallées.

Le territoire tient son nom de la teinte claire des calcaires crayeux de son sol qui est l'élément identitaire de paysages ouverts.

Parmi les indicateurs tendanciels significatifs du diagnostic du territoire, qui sont le résultat de la vocation très rurale du Quercy Blanc, on observe :

- une démographie en léger déclin et une population vieillissante avec des inégalités démographiques qui concentrent la moitié de la population sur les deux pôles d'équilibre territoriaux et sur l'aire urbaine de Cahors
- une économie à vocation tertiaire et agricole, avec un potentiel touristique intéressant, qui repose sur trois entités aux dynamiques différentes : un secteur nord-est dynamique sous l'influence de Cahors, les deux pôles structurants mais fragiles de Castelnau-Montratier et Montcuq qui concentrent l'essentiel des commerces et des services et les communes très rurales au faible développement
- un certain enclavement en raison de l'absence de grandes infrastructures de transport sur le territoire situé à l'écart des grands pôles urbains et une utilisation prépondérante de la voiture individuelle pour les mobilités
- des prix bas et accessibles du foncier qui encouragent l'accès à la propriété et la construction de maisons neuves sur des parcelles de grandes tailles au détriment du bâti ancien
- une production urbaine essentiellement axée sur l'habitat orientée à 95% en extension, qui a consommé un nombre de logements supérieur au nombre d'habitants accueillis, en relation avec une production de logements neufs en baisse et une croissance différenciée selon les communes particulièrement visible dans celles situées dans l'aire urbaine de Cahors
- une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers estimée sur les dix dernières (2012 à 2022) à 47,4 ha
- une situation de précarité énergétique qui se renforce et une forte vulnérabilité qui pèse sur la ressource en eau

Le projet de territoire repose sur les principales dispositions suivantes :

- le projet s'articule, à travers son PADD, selon deux axes et cinq grandes orientations (valoriser la qualité du cadre de vie habité, préserver le patrimoine territorial et la valeur paysagère du Quercy Blanc, favoriser et accompagner le développement des activités économiques, développer des capacités d'accueil adaptées et préserver l'accès à l'emploi, aux équipements et services tout en réduisant les déplacements polluants) déclinées en 16 objectifs et 33 OAP sectorielles.

- en matière d'urbanisation et la maîtrise de la consommation de l'espace, l'intercommunalité entend :

- Développer un scénario de croissance démographique pour l'accueil de **45 à 50 habitants** par an pour un objectif de **646** logements à produire dont 533 à construire : 263 en densification et 270 en extension pour moitié concentrés sur les deux pôles de Castelnau et Montcuq, auxquels sont rajoutés la résorption de 43 à 45 logements déclarés vacants (dont 35 sur les polarités) ainsi que le changement de destination de 70 à 80 bâtiments
- Ramener la superficie moyenne des terrains à **1700 m²** (soit 15 à 20% de réduction)
- Se fixer un objectif de surface à rendre constructible de **86 ha** environ en zones AU ouvertes et fermées, dont **52,05 ha** dédiés à l'habitat, **18,31 ha** pour les activités économiques et **16 ha** pour les activités de loisirs, sur une enveloppe foncière dédiée de **100 à 110 ha**
- Diminuer les surfaces ouvertes à la construction à vocation d'habitat en comparaison des PLU et cartes communales en vigueur de 160 à 37,33ha
- Assurer une diminution **de 35 à 40%** de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, voire atteindre et dépasser 50% des ENAF

- pour consolider l'armature territoriale, le Quercy Blanc souhaite :

- Renforcer les deux pôles d'équilibre
- Privilégier les secteurs situés à dix minutes en voiture
- Permettre le développement des communes rurales
- Accompagner la dynamique du secteur influencé par l'agglomération de Cahors

- Pour soutenir l'économie de proximité, la collectivité propose :

- De poursuivre le développement de la zone d'intérêt régional de Cahors Sud
- De développer les zones d'activités d'intérêt du SCoT notamment sur Montcuq et Barguelonne
- De favoriser le développement d'une économie présente dans les villages

- Pour valoriser les paysages, l'agriculture et le tourisme, la communauté de communes projette :

- De mettre l'accent sur les paysages et l'agriculture de serres
- De gérer les covisibilités offertes par les coteaux et les sensibilités environnementales
- De concilier vallées fertiles et vallées habitées

- D'assoir le projet touristique sur les chemins de grande itinérance

1.3 Les avantages et inconvénients du projet

Les quatre thématiques abordées dans ce cadre, à partir du diagnostic et du projet de territoire, des avis portés par les services contributeurs et éventuellement ceux relevant de la participation du public, constituent les lignes de forces et les points structurants du projet de PLUi avec les atouts et avantages, mais aussi les points de faiblesses et les handicaps qui s'y rattachent ainsi que les justifications, les mesures correctives et les garanties apportées par l'autorité organisatrice en vue d'améliorer le document d'urbanisme.

L'analyse porte sur :

- Les projections démographiques et les besoins en logements
- L'urbanisation et la maîtrise de la consommation de l'espace
- La qualité de l'évaluation environnementale
- La transition énergétique et climatique

Les données chiffrées sont celles relevées par les PPA et l'autorité environnementale.

Les projections démographiques et les besoins en logements

En rappel, le PADD s'appuie sur un scénario volontariste de croissance démographique de l'ordre de 5 à 6% de sa population sur 11 ans (45 à 50 habitants supplémentaires/an).

➤ *Avantages, atouts, points forts*

- la notion de ruralité est en pleine évolution après l'épisode de pandémie du Covid et se traduit par un phénomène de retour dans les campagnes avec la recherche d'un mieux-être et le développement du travail à distance comme facteurs favorables et incitatifs d'accueil de nouvelles populations

➤ *Points de faiblesses, de fragilités ou de handicaps*

- la prévision de croissance démographique est jugée excessive ou le résultat de choix politique au regard des différentes dynamiques enregistrées dans ce domaine et des projections de l'INSEE

- la justification du nombre de logements neufs prévus n'est pas étayée et le rythme de construction prévu (505, soit 45/an) est supérieur au nombre de logements commencés sur 10 ans (275, soit 30/an) alors que la tendance actuelle est constatée à la baisse

- la diversification de l'offre de logements à caractère social n'est pas développée

➤ *Justifications, mesures correctives ou engagements apportés par le porteur de projet*

- la collectivité n'entend pas revenir sur le scénario démographique envisagé qui est un élément majeur de la stratégie de développement du territoire souhaitée par les élus

- les logements sociaux du Quercy Blanc représentent 2,4% des résidences principales, concentrés sur les deux bourgs et correspondent au profil d'une communauté très rurale en relevant l'absence d'opérateurs privés dans ce domaine sur le territoire. En l'absence de PLH et de PLUiH, des outils seront mobilisés afin de renforcer la mixité sociale (OPAH)

L'urbanisation et la maîtrise de la consommation de l'espace

De manière générale, il est rappelé par les contributeurs que le mode d'urbanisation du territoire qui était caractérisé par des constructions pavillonnaires récentes très consommatrice d'espace impactant l'environnement ne doit pas être considéré comme un modèle à suivre.

➤ *Avantages, atouts, points forts*

- le projet de PLUi opère un virage sensible par rapport aux modes d'urbanisation des cinquante dernières années productrices de mitage et d'urbanisation diffuse
- le PLUi respecte le principe de mobiliser le potentiel de densification pour y accueillir 31% du développement résidentiel alors que dans la décennie antérieure 95% de la production urbaine a été réalisée en extension

➤ *Points de faiblesses, de fragilités ou de handicaps*

- la consommation d'espace envisagée pour les besoins en logements (95 ha dont la moitié, 50 à 55 ha, en extension de l'urbanisation) en comparaison de la décennie passée (47,4 ha) et des objectifs du SCoT, est excessive
- certains secteurs de projets d'urbanisation destinés à l'habitat diffus sont éloignés de la centralité, déconnectés des espaces urbanisés ou portent atteintes aux espaces agricoles et doivent être réduits ou supprimés
- au regard de la loi Climat et Résilience, la sobriété foncière attendue devrait conduire à une consommation d'espace de 23,7 ha toutes destinations confondues d'ici 2031
- les objectifs chiffrés pour les autres usages, à vocation économique en particulier, ne sont pas définis
- La collectivité doit mettre en place une politique plus volontariste afin de mieux mobiliser le bâti existant et réviser à la baisse les besoins en extension en présentant l'ensemble des potentiels constructibles des zones urbaines pour réduire le besoin foncier
- il n'est pas tenu compte de certains espaces planifiés (STECAL, emplacements réservés notamment)
- la DDT demande d'assimiler les zones NI (zone naturelle de loisir) en STECAL
- les programmes en cours qui ont permis d'identifier des secteurs bâtis à réhabiliter sur les communes de Castelnau et Montcuq labélisées dans le cadre de l'opération « Petites villes de demain » ne sont pas évoqués

➤ *Justifications, mesures correctives ou engagements apportés par le porteur de projet*

- la DDT indique des pistes d'économies de surfaces urbanisables de l'ordre de 30 ha qui pourraient sortir du prévisionnel de consommation d'espaces dont le développement du parc d'activités Cahors Sud qui n'est pas imputable au projet de PLUi. La collectivité retravaillera son bilan de consommation d'espaces en ce sens
- la chambre d'agriculture souligne que les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans des secteurs à « enjeu fort ou moyen à fort » correspondent majoritairement à des terrains qui ne sont plus réellement utilisés ou utilisables par la production agricole
- la démarche « Petites villes de demain » a été engagée récemment par la collectivité territoriale sur les deux bourgs centre mais n'était pas encore formalisée au moment de l'arrêt du PLUi
- l'implantation des constructions dans les secteurs U n'est pas trop permissive mais répond à un équilibre, le travail de réflexion en densification sur le bâti existant était rendu impossible dans les documents d'urbanisme actuels trop restrictifs
- le règlement écrit sera modifié pour traiter les secteurs NI comme des STECAL et interdire les constructions pérennes dans les zones NI
- la collectivité s'engage également à retravailler la classification des STECAL en précisant leur objet et apporter des précisions et justifications sur la pertinence de certains d'entre eux par commune et par secteur impactant la consommation des ENAF. Les constructions à usage touristique et les maisons de chasse seront traitées en STECAL
- les emplacements réservés ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace pour plusieurs raisons : l'absence de mention dans le SCoT, la réalisation de projets comme la déviation de Saint-Matré ou le projet de voie douce de Castelnau-Montratier qui ne seront pas réalisés dans le temps du PLUi et aussi l'échéance de révision du PLUi en 2026 pour rentrer dans le cadre de la loi Climat et Résilience
- la collectivité s'est de plus engagée sur un certain nombre d'ajustements portant sur :
 - une réduction importante des zones AU par rapport au nombre de logements prévus par augmentation de la densité permettant de maintenir un projet de production de logements compatible avec le SCoT et cohérent avec le PADD
 - une suppression de certaines zones 2AU dont la mobilisation ne se fera pas dans les dix prochaines années
 - une réduction limitée de certaines zones U notamment dans les dents creuses importantes
 - une meilleure délimitation de certains STECAL ou emplacements réservés
 - la non prise en compte dans le projet de l'emprise de la zone d'activités de Cahors Sud qui n'est pas sous maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes

- des corrections sur les pièces du PLUi et notamment le règlement écrit en renforçant l'encadrement des zones NI.

La qualité de l'évaluation environnementale

➤ *Avantages, atouts, points forts*

- La diversité des milieux naturels qui traduit la richesse exceptionnelle environnementale du territoire avec des secteurs peu impactés par l'activité humaine favorables à la présence et à la reproduction des espèces animales
- la qualité des contributions paysagères et naturalistes dans l'état initial de l'environnement
- la politique énoncée pour le secteur agricole qui répond de manière satisfaisante aux enjeux du territoire
- les enjeux dans le domaine de l'eau et de l'assainissement qui sont globalement pris en compte

➤ *Points de faiblesses, de fragilités ou de handicaps*

- l'analyse des incidences est centrée sur les seuls enjeux naturalistes et ne met pas assez l'accent sur les paysages, la ressource en eau, les risques et les nuisances et reste incomplète sur les secteurs « à plus forts enjeux »
- les mesures de protections opérationnelles manquent : la TVB n'est pas clairement retranscrite dans les documents opposables au PLUi pour bénéficier d'une protection stricte et les zones humides pas assez identifiées pour être protégées de l'urbanisation
- la séquence ERC doit être reprise en privilégiant les mesures d'évitement
- revoir le mécanisme de suivi avec des indicateurs simples et calculables assortis d'un point zéro et supprimer les indicateurs peu utiles à l'évaluation des incidences sur l'environnement
- l'articulation du PLUi avec les plans et programmes de niveau supérieur reste limitée au plan de gestion du SCoT sans faire apparaître les prescriptions du SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), du SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Adour-Garonne) et du PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation Adour-Garonne)
- aucune analyse n'a été effectuée sur le secteur 1Aux1e de la zone d'activités de Cahors Sud à Lhospitalet
- réévaluer certains zonages afin de permettre la préservation des abords de monuments historiques ou des qualités paysagères (habitat diffus, périphérie des bourgs, quartiers distendus, phénomène de mitage...) et ajuster des dispositions du règlement écrit incompatibles avec la gestion des abords des monuments historiques
- compléter les analyses pour la localisation et la préservation des entités paysagères (extension et entrée des bourgs ou hameaux, ZAE, abords du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle)

- l'analyse de la ressource en eau, dans un contexte de changement climatique, l'un des grands objectifs du PADD, reste pourtant insuffisante et sa disponibilité n'est pas analysée au regard de l'adéquation ressource et besoins dans le cadre du projet de développement urbain et de la répartition des usages (population, agriculture et tourisme), alors que la totalité du territoire est classé en « zone de répartition des eaux » caractérisée par une insuffisance non exceptionnelle de la ressource
- la protection du captage de Castelnau, dépourvu de servitude, situé en zone A et en zone Ae autorisant des constructions, n'est pas assurée
- l'état des réseaux d'assainissement par rapport aux zones de développement ne font l'objet d'aucune analyse et la nécessité de réserver du foncier pour le remplacement ou la réhabilitation de la station de traitement des eaux usées de Montcuq qui a plus de 30 ans doit être prise en compte
- l'enjeu inondation aurait dû être intégré à la démarche d'évaluation environnementale en présentant un croisement cartographique des zones inondables et du zonage du PLUi
- il est constaté l'absence d'une OAP thématique sur les continuités écologiques qui est une obligation réglementaire

➤ *Justifications, mesures correctives ou engagements apportés par le porteur de projet*

- la collectivité qui a déjà pris des mesures de protection de son patrimoine naturel veillera, dans une version ultérieure du PLUi à aller plus loin dans sa démarche
- d'une manière globale, la collectivité estime que le projet opère un équilibre juste et consensuel entre des familles d'enjeux, qui sont souvent perçus comme divergents par les personnes publiques compétentes. Ainsi quand la MRAe demande « une protection stricte des éléments majeurs de la TVB » et que la Chambre d'Agriculture insiste sur « la possibilité d'autoriser les constructions agricoles en zones Ae », il est difficile pour la collectivité de répondre à ces deux positions
- la collectivité s'engage à mener des études plus approfondies pour éviter d'urbaniser les secteurs à très forts enjeux environnementaux, à mieux prendre en compte la protection des entités paysagères
- le SRADDET Occitanie, le SDAGE et le PGRI n'étaient pas entrés en vigueur à l'arrêt du PLUi et seront intégrés à la prochaine révision du document
- la communauté de communes intégrera dans son document d'urbanisme la réhabilitation de la station de traitement des eaux usées de Montcuq lorsque le projet sera présenté
- pour le mécanisme de suivi, la méthode sera retravaillée dans une version future du document
- pour la préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau, le porteur de projet veillera à intégrer cette recommandation dans ses démarches à venir du PLUi

- la problématique inondation a été prise en compte en ne maintenant que les parcelles urbanisées ou insérées dans les tissus urbains
- Après contact avec le porteur de projet, la production d'une OAP thématique définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques sera prise en compte dans le cadre d'une évolution future du PLUi

La transition énergétique et climatique

➤ *Avantages, atouts, points forts*

- l'espace rural a un rôle essentiel à jouer dans la transition climatique et écologique en promouvant un nouveau modèle rural par le développement raisonné et par la production d'énergie renouvelables
- la MRAe relève favorablement la volonté mentionnée de soutenir la production d'énergies renouvelables dans la mesure où les projets ne portent pas atteinte à l'activité agricole, à l'environnement et à la qualité des paysages
- le Département du Lot est engagé sur une démarche de territoire à énergie positive visant à construire une trajectoire vers la sobriété énergétique, l'efficacité énergétique et le développement des infrastructures pour atteindre 100% d'énergies renouvelables d'ici 2050.

➤ *Points de faiblesses, de fragilités ou de handicaps*

- la communauté de communes n'a pas défini de stratégie territoriale portant sur les énergies renouvelables
- il est demandé de rechercher une moindre dépendance aux énergies fossiles pour mieux maîtriser les déplacements urbains dans un territoire très fortement dépendant de l'automobile
- un seul zonage correspondant à un parc photovoltaïque existant est identifié sur Lhospitalet
- il est préconisé de localiser et d'identifier les secteurs potentiels de développement des EnR sur des sites dégradés

➤ *Justifications, mesures correctives ou engagements apportés par le porteur de projet*

- l'élaboration d'un plan Climat Air Energie Territorial n'est pas obligatoire mais la communauté de communes est déjà engagée sur de nombreux projets concernant la transition énergétique et effectuera une mise à jour ultérieurement sur la thématique des EnR
- la recherche d'une moindre dépendance aux énergies se traduit notamment par des zones U et AU au plus près des bourgs et des cheminements doux dans les OAP, en rappelant la dépendance à la voiture d'un territoire très rural
- un travail est en cours pour localiser les secteurs potentiels de développement des EnR sur des sites dégradés

1.4 Le bilan du projet

Malgré les imperfections relevées imputables à tout document d'urbanisme, le porteur de projet, dans son mémoire en réponse, a apporté un certain nombre de précisions, de justifications ou de corrections à son projet initial de nature à répondre, de façon satisfaisante et proportionnée, aux avis et recommandations produites par les contributeurs au projet de PLUi et de participer ainsi à son l'amélioration et à sa consolidation juridique.

On peut donc estimer, au regard du contexte et des enjeux territoriaux, que le choix du scénario d'évolution retenu semble raisonnable à l'échelle de ce territoire.

En conclusion

Il résulte de l'évaluation des avantages et des inconvénients que le bilan **est nettement positif** en faveur du projet et de l'intérêt général qu'il représente.

2. SYNTHÈSE DE L'ORGANISATION ET DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation et permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du 30 mai 2023 de la Présidente du tribunal administratif de Toulouse et a tenu seize permanences.

2.2 Mise à disposition des documents d'enquête auprès du public

Mesures de publicité

L'enquête publique a été ouverte par arrêté du 25 juillet 2023 du président de la communauté de communes du Quercy Blanc sur une durée de 33 jours consécutifs, du 4 septembre au 6 octobre 2023.

Le public était informé de l'avis d'ouverture de l'enquête par publication dans deux journaux de la presse locale, par affichage, pendant toute la durée de l'enquête, dans les dix mairies concernées et dans les locaux de la communauté de communes, siège de l'enquête.

Consultation du dossier d'enquête

Le public pouvait consulter les pièces du dossier d'enquête, selon le cas, sur support papier ou sur un poste informatique dédié installé dans neuf communes, avec la possibilité pour toute personne de prendre également connaissance du dossier d'enquête sur le site internet de la communauté de communes ou celui mis en place par sept autres communes.

Dépôt des observations du public

- par écrit, sur les registres d'enquête disponibles dans les dix communes de la communauté des communes et au siège de la communauté des communes à Castelnau-Montratier
- par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse du siège de la communauté de communes
- par courrier électronique et sur le registre numérique mis en place à cet effet

- dans le cadre des permanences exercées par le commissaire enquêteur

Pour être recevables, les contributions du public, quel que soit le support utilisé, devaient être déposées avant la clôture de l'enquête publique, le 6 octobre 2023 à 17h00, dernier délai.

2.3 Climat général et clôture de l'enquête

Aucun incident n'a été enregistré au cours de l'enquête qui s'est déroulée dans un bon climat général.

Les registres d'enquête ont été réceptionnés le 9 octobre 2023 au siège de la communauté de communes. A l'issue, le commissaire enquêteur a procédé, sur place, à leur clôture.

2.4 Bilan des observations du public

Cette enquête a suscité un vif intérêt du public (223 observations) qui s'est rendu en nombre dans les seize permanences réparties sur le territoire communal (concentrant 49% des contributions) et qui s'est également manifesté au moyen des outils classiques ou numériques (2946 téléchargements et 347 visiteurs uniques recensés) mis à sa disposition par la collectivité.

Le projet de territoire, les orientations et le contenu du document d'urbanisme ne sont pas absents des réflexions mais restent marginaux.

Les contributions relèvent pour une large majorité d'intérêts privés touchant au zonage parcellaire pour les demandes de terrains à bâtir et de changement de destinations (58% des pétitionnaires).

On note également un courant d'opinion non négligeable (15% des observations) totalement opposé à l'implantation du photovoltaïque industriel et la pratique de l'agrivoltaïque sur les terrains agricoles et une critique sur l'implantation de certaines OAP éloignées de toute urbanisation (6% des contributeurs).

3. MOTIVATION DES CONCLUSIONS ET AVIS

3.1 Motivation des conclusions

Sur la forme

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux modalités d'organisation et de déroulement de l'arrêté d'ouverture.

Dans ce cadre, la publicité, l'affichage, la tenue des permanences, la réception du public, la transmission du procès-verbal de synthèse auprès du porteur de projet et les observations portées par celui-ci en retour ont été effectués normalement et dans les délais impartis.

Les pièces du dossier portées à l'enquête publique et mises à la disposition du public étaient suffisamment explicites et documentées pour que celui-ci soit en mesure d'appréhender les éléments constitutifs du projet et de s'exprimer en conséquence.

On peut regretter sur ce point que le tirage des dossiers papier a été limité au siège de la QQQB et à la commune de Montcuq, le commissaire enquêteur ne disposant également que d'un dossier partiel pendant la phase de l'enquête.

La procédure d'information du public, sur différents supports d'expression, mise en place par le porteur de projet avant et après l'enquête publique a concouru à favoriser sa bonne information.

Sur le fond

Comme évoqué supra, les avantages et atouts du projet l'emportent sur les inconvénients et les points de faiblesses recensés avec en appui de ce bilan les commentaires suivants :

1 - Le projet comporte aussi quelques écarts et un certain nombre d'imperfections qui peuvent être discutés mais aussi relativisés

La croissance démographique proposée par l'intercommunalité est fondée sur l'accueil de 40 à 50 habitants supplémentaires chaque année.

Cette hypothèse qui est formellement contestée par les services de l'Etat jugeant cette projection au moins excessive sinon le résultat d'un affichage politique des élus du territoire, ne fait que reprendre et respecter les prescriptions du SCoT Cahors et Sud du Lot qui prévoient, en tant que document d'urbanisme d'intérêt supérieur, une fourchette d'augmentation de 5 à 6% à l'horizon 2035. Elle repose aussi localement sur le pari d'un mouvement actuel de retour « aux campagnes » fondé sur le développement d'un nouveau modèle rural favorisant l'accueil de nouvelles populations et d'activités.

Ces partis pris, justifiables et respectables en soi, amènent un rythme prévisionnel de construction de l'ordre de 45 à 50 logements par an, supérieur au nombre de logements commencés sur dix ans (soit 30 par an) et conduisent à une sobriété foncière relative, alors que la tendance actuelle sur le secteur est constatée à la baisse.

2 - L'engagement des élus doit être pris en compte

De manière générale, la collectivité souhaite faire évoluer positivement son PLUi et aller dans le sens des avis exprimés sur la modération de consommation ENAF demandée par les PPA et l'Autorité Environnementale, tout en soulignant les contradictions entre l'application du SCoT et la mise en œuvre progressive de la loi Climat et Résilience.

Cette volonté s'exprime dans le mémoire en réponse du porteur de projet qui a bien compris le message d'alerte envoyé sur ce point par les différents contributeurs et propose de tendre vers un compromis le plus équilibré possible entre le respect des textes et la compatibilité au document de référence d'intérêt supérieur précité.

L'autorité organisatrice, sans remettre en cause l'intérêt général du projet, s'inscrit dans une démarche d'amélioration du projet d'urbanisme en proposant un certain nombre d'ajustements afin de mieux répondre aux sollicitations des différents contributeurs et de contribuer à une meilleure sobriété foncière.

Ces améliorations du PLUi, dont on aurait quand même souhaité obtenir plus de précisions sur la mise en œuvre du volet opérationnel, seront prises en compte à l'issue de la phase d'enquête et ultérieurement dans le cadre de l'évolution périodique des documents d'urbanisme.

3 - La nouvelle organisation du territoire proposée a globalement des effets positifs sur bien des aspects

La projection d'un scénario de développement reposant sur un maillage territorial qui conforte les deux pôles structurants de Castelnau-Montratier et Montcuq, valorise le desserrement de Cahors et maintient un tissu de villages et hameaux au sein de communes fortement marquées par la ruralité, apparaît cohérent et pertinent.

Le projet retenu vise aussi à un rééquilibrage du développement résidentiel en affectant aux communes de centralité précitées des potentiels importants en rapport avec leur capacité à structurer l'offre d'emplois, de services et des équipements, ce qui semble une bonne trajectoire.

Le territoire de l'intercommunalité est couvert aujourd'hui par des documents d'urbanisme de différents niveaux, allant du RNU au POS et au PLU, rendant difficile la réalisation de projets structurants en commun. Comme le rappelle la DDT, ce projet de PLUi a pour principale vertu de doter l'ensemble du territoire d'un document de planification unique constituant une base règlementaire homogène.

Le projet de PLUi présenté à l'enquête publique permet en conséquence de donner un cadre et une première vision communautaire et prospective de l'urbanisme et de l'aménagement de l'ensemble du territoire. Les choix opérés par les élus de revitaliser ce territoire constituent de ce fait un levier stratégique destiné à afficher les ambitions et les objectifs à terme de l'intercommunalité.

Il opère également un virage sensible par rapport aux modes d'urbanisation des cinquante dernières années productrices de mitage et d'urbanisation diffuse et d'en corriger les défauts. Même s'il y a matière à montrer plus de modération, il s'agit en ce sens d'une avancée significative et l'amorce d'une trajectoire plus vertueuse en termes de consommation d'espace et d'artificialisation des sols.

Cette orientation s'illustre de manière concrète par la volonté des élus de réduire de 35% à 40% la consommation d'espace, de mobiliser le potentiel de densification pour accueillir 31% du développement résidentiel alors que 95% de la production urbaine a été réalisée en extension pour la décennie antérieure, de réduire significativement la taille des parcelles à hauteur de 15 à 20% et de continuer dans cette voie en recherchant des pistes d'amélioration supplémentaires comme indiqué supra.

Par ailleurs, la communauté de communes du Quercy Blanc, avec les deux bourgs de Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie et Montcuq en Quercy, vient de signer la convention ORT (Opération de Revalorisation de Territoire) valant convention-cadre « Petites villes de demain » mise en place par l'Etat pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes qui présentent des signes de fragilité et exercent des fonctions de centralité.

Cette initiative se complète au niveau du territoire avec l'opération « Bourgs-centres Occitanie » conduite par la Région qui porte notamment sur la capitalisation des études et réflexions déjà conduites pour les contrats Bourgs-centres Occitanie, l'élaboration de programmes opérationnel et une gouvernance commune.

Ce double ensemble apportera une vraie valeur ajoutée et une expertise supplémentaire dans la stratégie de réinvestissement des bourgs.

4 - Par ailleurs

Il faut aussi considérer que l'impact du projet sur l'environnement au regard des enjeux du développement durable reste mesuré et est à replacer également à l'échelle de ce territoire à la ruralité prononcée.

Les contributeurs reconnaissent que le PLUi s'inscrit dans la filiation du SCoT et est compatible avec les objectifs et orientations du document décrits dans le PADD.

En dernier lieu, les observations du public au stade de l'enquête publique, principalement focalisées sur les questions relevant de la sphère privée, l'opposition au photovoltaïsme industriel et à l'agrivoltaïque ainsi qu'à l'implantation de certaines OAP sur des secteurs éloignés de toute urbanisation, n'ont contribué qu'à la marge à l'amélioration du projet de PLUi.

3.2 avis

J'ai étudié attentivement et de façon approfondie le dossier d'enquête, ai pris connaissance et analysé les avis des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale et des autres contributeurs, ainsi que le mémoire en réponse du porteur de projet. Par ailleurs, j'ai pris en compte et répondu à l'ensemble des observations du public et veillé au bon déroulement des modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique.

En considération de ces éléments, de l'examen du constat sur le bilan avantages et inconvénients du projet, favorable au projet, de l'ensemble des points d'appréciations constitutifs de la présente enquête publique unique, du caractère d'intérêt général du projet, j'émet, en toute indépendance et impartialité et selon les informations en ma possession à la date de déroulement de l'enquête publique :

Un avis favorable au projet d'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes du Quercy Blanc et à l'abrogation des cartes communales de Sainte-Alauzie, Lascabanes, Saint-Cyprien, Saint-Laurent-Lolmie, Bagat-en-Quercy, Saint-Daunès, Montlaurun, Belmontet, Lebreil, Valprionde, Saux et Saint-Matré.

➤ **Pour le projet de PLUi**

Cet avis est assorti de **cinq réserves** et de **deux recommandations**.

Les réserves

- Actualiser le projet de PLUi en prenant en compte les modifications et compléments apportés par le porteur de projet dans son mémoire en réponse, ainsi que les modifications issues des observations du public validées par le porteur de projet et par le commissaire enquêteur.
- Dans le cadre des 33 OAP projetées :
La collectivité, qui s'est engagée à réviser sa consommation foncière au regard de l'urbanisation projetée, devra aborder une phase de construction du PLUi plus sélective et qualitative de ses espaces.
A cet effet elle devra, en fonction des contraintes locales recensées et des opportunités foncières offertes, prioriser les secteurs de projets d'urbanisation situés au plus près des centralités et des espaces urbanisés, revoir l'ampleur de certaines OAP et envisager de retirer de son projet certains secteurs proposés à l'urbanisation.
- La collectivité devra mettre en place un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser qui auront été retenues et de la réalisation des équipements qui s'y rattachent.
- Le Département du Lot a engagé une démarche de territoire à énergie positive. La communauté de communes dispose d'un potentiel avéré et d'une marge de progression importante en matière d'énergies renouvelables et les récents dispositifs réglementaires incitent à accélérer le mouvement.
A ce titre, la communauté de communes doit faire preuve de plus d'ambition en se dotant d'une véritable stratégie territoriale dans ce domaine afin de poursuivre et amplifier l'effort de promotion engagé jusqu'à présent.
Les zones d'implantation du photovoltaïque ou de l'agrivoltaïsme susceptibles d'être retenues devront faire l'objet de la définition d'un cadre réglementaire adapté et protecteur des zones habitées, de l'activité agricole et des paysages en privilégiant les secteurs les moins impactant pour l'environnement.
- Revoir la procédure de suivi des indicateurs de la séquence ERC du PLUi présentée par la collectivité, qui manque de clarté et de précision, assortis d'un échéancier à partir d'un « point zéro » proche de la date d'approbation du PLUi, ceci afin d'identifier à un stade précoce les éventuels impacts négatifs imprévus de sa mise en œuvre, d'évaluer l'efficacité des mesures de réduction et d'envisager, si nécessaire, les mesures correctives à apporter.

Les recommandations

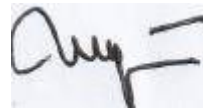
- Le règlement graphique devra se baser sur des plans cadastraux actualisés faisant notamment apparaître tout le bâti existant ainsi que les ruines afin d'améliorer sa compréhension et le repérage par tout public.

- A l'occasion des évolutions portées au PLUi, le porteur de projet devra s'inscrire de façon progressive et opérationnelle dans la trajectoire globale de gestion économe des sols imposés par la loi Climat et Résilience, dont la disposition phare pose le principe de réduction de 50 % de l'artificialisation des sols à l'horizon des dix prochaines années.
- ***Pour l'abrogation de la carte communale des communes de Sainte-Alauzie, Lascabanes, Saint-Cyprien, Saint-Laurent-Lolmie, Bagat-en-Quercy, Saint-Daunès, Montlauzun, Belmontet, Lebriel, Valprionde, Saux et Saint-Matré.***

L'avis favorable n'est assorti d'aucune réserve ou recommandation.

Fait à Albi, le 3 novembre 2023

Le commissaire enquêteur



Christian RESSEGUIER