

Préfecture du Lot
Communauté de communes du
Pays de Lalbenque Limogne

Commune de **Belfort du Quercy**
Plan Local d'Urbanisme
Modification N° 1

Enquête publique

Du 02 décembre au 23 décembre 2019

CONCLUSIONS
Du commissaire enquêteur

Par décision du tribunal administratif en date du 30 octobre 2019 j'ai été désigné commissaire enquêteur pour la modification N° 1 du PLU de Belfort du Quercy.

Cette modification portée par la communauté de communes du pays de Lalbenque-Limogne concerne 5 objets :

- 1) Autoriser les extensions et annexes en zone A et N
- 2) Changements de destination
- 3) Suppression de secteurs NH
- 4) Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX
- 5) Evolution de l'OAP en zone 1AU

L'enquête prescrite par l'arrêté du président en date du 14 novembre 2019 s'est déroulée pendant 22 jours du lundi 2 décembre au lundi 23 décembre 2019.

L'ensemble de la procédure est décrite dans mon rapport.

Considérant qu'en date du 20 novembre 2019, la MRAE n'a pas soumis la présente modification à évaluation environnementale. La durée d'enquête peut être ramenée à 15 jours minimum. La durée effective de 22 jours est correcte.

Considérant que l'absence de preuve de la 4° parution n'a pas entravé l'information du public

Considérant que seules les observations relatives aux 5 objets de la présente modification peuvent être prises en compte, j'émet les avis suivants :

Observations des PPA (personnes publiques associées)	Avis du CE
- MRAE (voir ci-dessus)	
- COPENAF avis favorable	
- DDT justifier de la capacité des réseaux	favorable
- DDT supprimer ou réduire les zones NH	déjà fait
- DDT supprimer le bâtiment n° 8	déjà fait
- DDT règlement sans biffures	favorable
- SCOT proximité des activités agricoles à examiner	favorable
- SCOT risque de trop de logements	report au PLUI

<u>Observations au registre</u>	<u>Réponse du MO</u>	<u>Avis du CE</u>
- Mr Roux a demandé un permis refusé pour une ancienne maison à Naudy bas	La rénovation simple est admise de façon générale	modifier la demande de p. dire rénovation et extension dans l'objet n° 1
Mr Verines demande des lots De 1000 m2 en zone 1 AU	L'OAP prévoit 800 à 1500 m2	favorable
Il demande l'examen de chaque projet de changement de destination	examen au cas par cas	favorable
liste indicative	liste exhaustive, règle	ok

<u>Observations au registre</u>	<u>Réponse du MO</u>	<u>Avis du CE</u>
- Mr Vérines maire promet le renforcement des réseaux AEP et électricité en 1 AUX		favorable
- Mr Alard veut des extensions ou annexes à Malmont		Prévu par l'objet n° 1
-Mr Boissel veut des terrains constructibles en AUx	voir PLUI	hors modif n°1
-Mr et Mme Hild une habitation en zone N pour une agricultrice	non autorisée ici voir PLUI	hors modif n° 1
Nombre de cas pour l'objet n° 1	plus de 20 %	ok

- **Objet n° 1 Extensions et annexes en zones A et N**
 Considérant que ces extensions et annexes permettent la vie et l'évolution du territoire. C'est un gros **avantage** à comparer avec le **risque** de maintien de quelques mitages.

Objet n° 2 Changements de destination
 Considérant que ces changements de destination, logements ou gites, permettront la réhabilitation des bâtiments anciens dans les villages. C'est un gros **avantage**

Considérant que chaque projet devra justifier d'une bonne entente avec l'activité agricole.

Considérant que les agriculteurs construisent souvent des bâtiments plus fonctionnels à l'extérieur des villages, ce qui facilitera le bon voisinage

Considérant que le **risque** d'un trop grand nombre de nouveaux logements est faible dans la commune qui n'en compte que 1 ou 2 par an et que le futur PLUI en cours pourra rectifier le cas échéant.

Objet n° 3 annulation ou réduction de zone Nh
 Considérant que les zones NH concernées sont pour la plupart remplacées par les objets n° 1 et 2 ci-dessus. C'est un **avantage** de clarté du dossier.

Objet n°4 zone 1AUX
 Considérant que le passage de 2 AUX à 1 AUX permettra, non loin de l'activité de conditionnement de fruits, l'installation d'artisans et le développement de la commune. C'est un gros **avantage**, à l'origine de la modification.

Considérant l'engagement de la commune pour le renforcement en eau potable et électricité.

Objet n° 5 Orientation d'aménagement (OAP) de la zone 1AU
 Considérant que la propriétaire de la zone 1 AUb n'est actuellement pas vendeuse

Considérant que la commune souhaite encourager dès à présent les constructions sur la zone 1AUa. C'est un **avantage**.

Considérant que les moins de 800 m2 lus dans le rapport page 65 sont dus à une erreur de présentation et que 800 à 1500 m2 sont prévus.
(Les termes « avantage » et « risque » ont été ajoutés le 31 janvier 2020)

Motivations générales

Considérant que les avis des personnes publiques associées ont été prises en compte
Considérant, au vu, des publications, affiches, dossier et boîte à lettre numériques, et au vu des personnes rencontrées, que l'information du public a été suffisante.
Considérant que les 5 objets de la modification n'affectent pas la biodiversité remarquable de cette commune.

Je donne **avis favorable aux 5 objets de la modification N° 1** du plan local d'urbanisme de Belfort du Quercy avec **les recommandations** suivantes : que

- 1) Dans l'objet n° 1, le mot rénovation soit ajouté à extension et annexe
- 2) Le nouveau règlement du PLU figure sans biffures
- 3) Chaque projet de changement de destination justifie d'une bonne entente avec l'activité agricole.

Fait le 15 janvier et complété le 31 janvier 2020

Le commissaire enquêteur

R SALESSES