



Carole DELGA
Ancienne ministre
Présidente

Toulouse, le 26 octobre 2018

REÇU 29 OCT. 2018

Accusé de réception

**MONSIEUR JEAN-CLAUDE BESSOU
PRÉSIDENT
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
QUERCY BLANC
37 PLACE GAMBETTA
46170 CASTELNAU-MONTRATIER**

NOS REF : CD/AD/SGCT/A18-34323

OBJET : Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CASTELNAU MONTRATIER

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu le courrier que vous avez adressé à la Région en date du 23 octobre 2018.

Votre demande a été confiée à la Direction de l'Aménagement, du Foncier et de l'Urbanisme qui ne manquera pas de vous répondre dans les meilleurs délais.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations distinguées.

Carole DELGA



Conformément à la loi "Informatique et Liberté" du 6 Janvier 1978, nous vous précisons que toutes les informations communiquées dans le cadre d'une demande de subvention, font l'objet d'un traitement informatisé, aux seules fins de l'instruction du dossier. Vous pourrez exercer le droit d'accès et de rectification des données.

HÔTEL DE RÉGION

Toulouse
22, bd du Maréchal Juin - 31406 Toulouse cedex 9 France
33 (0)5 61 33 50 50

Montpellier
201, av. de la Pompignane - 34064 Montpellier cedex 2 France
33 (0)4 67 22 80 00



la region.fr

Pôle Entreprises et
Territoires
Service juridique

Tél. : 05 65 23 22 63
Email :
juridique@lot.chambagri.fr

Nos réf. :
JP/AU

Objet :
PLU de CASTELNAU
MONTRATIER

Dossier suivi par :
Julie PÉRISSÉ

REQU 22 NOV. 2018

Monsieur Jean-Claude BESSOU
Président
Communauté de communes du
QUERCY BLANC
37, place Léon Gambetta
46170 CASTELNAU MONTRATIER

Cahors, le 16 novembre 2018

Monsieur le Président,

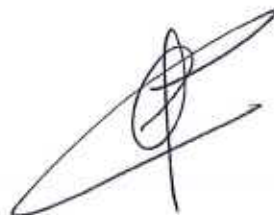
Vous nous avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CASTELNAU MONTRATIER.

Ce projet a retenu notre attention, notamment sur le règlement écrit. Nous nous interrogeons sur la possibilité juridique d'intégrer dans l'article A2, l'autorisation de construire des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole au regard de l'article R 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les autres éléments n'appelant pas de remarques particulières de notre part nous émettons un avis favorable.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Christophe CANAL
Président



Siège Social
CHAMBRE D'AGRICULTURE
430 avenue Jean JAURES
CS60199
46004 CAHORS CEDEX 9
Tél. : 05 65 23 22 21
Fax : 05 65 23 22 19
Email : accueil@lot.chambagri.fr

REÇU 27 NOV. 2018

PRÉFET DU LOT

Direction départementale des territoires
du Lot

Service prospective et politiques de développement durable
Unité études, planification

Affaire suivie par : Patrice Locatelli
Téléphone : 05.65.23.60.73
Télécopie : 05.65.23.61.61
Courriel : patrice.locatelli@lot.gouv.fr

Cahors, le 26 NOV. 2018

Le directeur départemental
à

Monsieur Jean-Claude BESSOU
Président de la communauté de
communes du Quercy-Blanc
37 Place Léon Gambetta
46170 - CASTELNAU-MONTRATIER

Objet : Avis de l'Etat sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Castelnau-Montratier.

Réf. : Votre courrier en date du 23 octobre 2018.

Par courrier ci-dessus référencé, vous sollicitez l'avis des services de l'Etat sur le projet de modification n°1 du PLU de Castelnau-Montratier.

Sur le fond, le dossier soulève quelques remarques portant essentiellement sur l'adaptation du règlement écrit ou graphique à certaines dispositions de code de l'urbanisme concernant les changements de destination, les extensions et les annexes des logements en zones agricoles ou naturelles des PLU issues de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

La zone d'implantation des annexes aux habitations est trop importante (dans un rayon de 40 m autour du logement) pour assurer les objectifs de densité bâtie requis par l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme.

Trois changements de destination doivent être retirés de la liste :

- celui de la grange près du Moulin de Lafon (n°3) car il semble ne pas devoir s'inscrire dans l'esprit de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme au motif qu'il s'agit d'un bâtiment isolé au sein d'un îlot agricole dont les parcelles sont exploitées et ont fait l'objet de subventions PAC en 2015 (de surcroît, ce bâtiment se trouve dans le champ d'expansion des crues du Lemboulas) ;
- celui d'une grange isolée (n°9) au bord d'un champ exploité ayant fait l'objet de subventions PAC en 2015 car pouvant perturber l'exploitation agricole des parcelles ;
- celui du hangar de stockage à Saint-Aureil (n°15) car il se prête difficilement à une destination nouvelle d'habitat en raison de ses caractéristiques architecturales.

Concernant l'adaptation des bâtiments, les dispositions permettant d'augmenter la surface de plancher d'un logement par adjonction de surfaces de plancher de locaux accolés à l'habitation mais n'ayant pas cette destination ou par création de surfaces de planchers dans des volumes accolés à l'habitation n'ayant pas cette destination sont illégales (ex : logement et grange accolées). Ces cas relèvent soit du changement de destination des locaux, soit de l'extension du logement.

Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone AU1 « Causse d'Antignac », le principe d'adaptation des règles des articles 6 et 7 de la zone AU pour l'implantation de l'EHPAD doit être intégré à l'OAP pour être opposable dans une relation de compatibilité.

L'exposé des motifs de la modification doit être complété par la volonté de « toiletter » le règlement écrit en le purgeant de quelques règles obsolètes (SHON/SHOB dans l'annexe, surface minimale en zone U et AU).

Enfin, des remarques sur la forme, annexées au présent courrier, sont susceptibles d'améliorer la lisibilité et la compréhension du document.

Le directeur départemental
des territoires du Lot,



Philippe GRAMMONT

Copies : SG/Préfecture.

ANNEXE

Publication électronique des documents d'urbanisme

Le PLU étant soumis à publication électronique, je vous rappelle que le dossier issu de cette modification devra être conforme au cadre de référence en matière de numérisation défini par le Comité National de l'Information Géographique (CNIG).

Règlement graphique

- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n'a pas à figurer dans le règlement graphique.

- Faire apparaître les numéros de parcelles de manière à ce qu'ils soient lisibles.

- Modifier la carte et sa légende en faisant apparaître distinctement (de couleurs différentes) chaque type de zones (U1, U1a, U2, Ux, AU1, AUx, AU2, AU3, A, N et Np).

- Modifier la légende en indiquant : « Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination », « Zone naturelle N, Zone naturelle protégée Np, Zone agricole A, ... », « Emplacement réservé », « Secteur faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme ».

Règlement écrit

- Concernant les zones A et N, il convient de reformuler les règles en évitant les redondances et les références « en boucles » afin de faciliter la lisibilité et la cohérence du règlement (ex : redondance entre « vocation de la zone » et article 2, redondances concernant l'extension des bâtiments, renvoi entre articles N1 et N2 en boucle).

- Afin de faciliter l'instruction des actes d'urbanisme et ne pas introduire d'insécurité juridique, il est nécessaire de ne pas s'écarter des termes du code de l'urbanisme (ex : remplacer « les constructions et installations liées à des équipements collectifs » par « les constructions et installations **nécessaires** à des équipements collectifs »).

- Remplacer les règles relatives à la hauteur des annexes à l'article 10.

- Remplacer les règles relatives à l'emprise au sol des annexes à l'article 9.

- Remplacer les règles relatives à l'implantation des annexes par rapport au logement à l'article 8.

- La notice explicative doit préciser les raisons pour lesquelles le règlement écrit différencie la reconstruction d'un bâtiment sinistré en zone A (à surface équivalente et sous réserve de l'article 11) et N (sous réserve de l'article N1).

- Préciser quelle implantation alternative est admise pour les extensions des bâtiments existants dans les articles A7 et N7 (p41 et 50). Supprimer la mention « à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU » qui introduit une discrimination entre bâtiments avant et après approbation du PLU, non justifiée dans la notice explicative.

- ~~Supprimer la règle – inutile – relative aux annexes des bâtiments nécessaires à l'activité agricole p37 (par vocation, la zone A autorise bâtiment principal, extension, annexe des constructions nécessaires à l'exploitation agricole).~~

- Le dossier doit comporter le règlement écrit rédigé dans sa version après évolution en plus de celle où figurent les évolutions (parties supprimées ou rajoutées).

- Une relecture s'impose pour corriger les « coquilles » (ex : monédatures → modénature, copier/coller inapproprié p47).

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Augmenter la taille du schéma d'aménagement des zones AU pour que les principes graphiques d'aménagement soient lisibles.

Liste des changements de destinations des bâtiments en zones agricoles et naturelles

- Supprimer les noms des propriétaires dans la liste.

Cahors, le 8 JAN. 2019

Le président du Département
à

REÇU 12 JAN. 2019

DIRECTION DES INFRASTRUCTURES DE MOBILITÉ
Service Coordination et Exploitation de la Route

Affaire suivie par : Christian LIAUZUN
Ligne directe : 05 65 53 45 35
Télécopie : 05 65 53 45 59
Mail : christian.liauzun@lot.fr

Monsieur Jean Claude BESSOU
Président de la communauté de
Communes du Quercy Blanc
37 Place Léon Gambetta
46170 CASTELNAU-MONTRATIER –
SAINTE-ALAUZIE

OBJET : Avis sur la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CASTELNAU-MONTRATIER – SAINTE-ALAUZIE.
REF : Votre courrier en date du 23 octobre 2018.

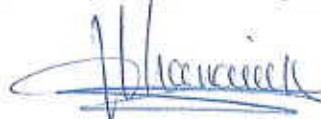
Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 25 octobre 2018, vous sollicitez l'avis du Département concernant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Castelnaud-Montratier – Sainte-Alauzie.

J'ai l'honneur de vous informer que ce projet de modification simplifiée n° 1 du PLU concernant l'OAP de la zone AU1 « Causse d'Antignac », le changement de destination des bâtiments existants en zones A et N ainsi que l'autorisation d'extension et d'annexes dans celles-ci, n'appelle pas de remarque particulière de la part du Département.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Pour le président,
la vice-présidente déléguée



Véronique CHASSAIN

Copies à : Mme Catherine MARLAS et M. Jacques POUGET, conseillers départementaux du canton des Marches du Sud Quercy

Jean-Claude BESSOU
Président de la Communauté de
communes du Quercy Blanc
37 place Gambetta
46170 CASTELNAU MONTRATIER
SAINTE ALAUZIE

REÇU 29 JAN. 2019

Cahors, le 24 JAN. 2019

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT de Cahors et du Sud du Lot sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnau-Montratier

Pièce jointe : Délibération correspondante

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 25 octobre 2018, vous avez sollicité pour avis le Syndicat Mixte du SCoT de Cahors et du Sud du Lot dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau-Montratier.

Je vous prie de trouver ci-joint la délibération portant avis favorable avec recommandations du comité syndical du SCoT en date du 14 janvier 2019.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE,

Président du Syndicat Mixte du SCoT de
Cahors et du Sud du Lot





Affiché
Le 20 JAN. 2019



Délibération 2019-01
**Extrait du registre des délibérations du
SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE CAHORS ET DU SUD DU LOT**

SEANCE du 14 janvier 2019

Aujourd'hui, lundi quatorze janvier deux mille dix-neuf, le Comité syndical du SCOT de Cahors et du Sud du Lot, dûment convoqué, s'est réuni à quinze heures, dans la Commune de Cahors –Salle Henri-Martin, sous la présidence de Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE.

Délégués en exercice : 40

Etaient présents : 15 titulaires 1 suppléant

TITULAIRES : 15

Communauté d'agglomération du Grand Cahors : Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE, Denis MARRE, Claude TAILLARDAS, Brigitte DESSERTAINE, Pascal LAVAUUR, Martine FOURNIER, Jean-Luc MAFFRE

Communauté de communes de la Vallée du Lot et du Vignoble : Martial STAMBOULI, Alain DUTRANOIS, Dominique PRUNET, Monique SAILLENS

Communauté de communes du Quercy Blanc : Patrick GARDES, Didier BOUTARD

Communauté de communes du Pays de Lalbenque-Limogne : Gyl CRAYSSAC, Jean-Claude SAUVIER,

SUPPLEANTS : Alain SAN JUAN

Absents excusés : 25 titulaires

Date de la convocation : 3 janvier 2019

Le quorum n'a pas été atteint lors de la séance du Comité syndical du 21 décembre 2018. Conformément aux dispositions statutaires, le président a convoqué à nouveau le comité syndical qui siège dans ce cas sans condition de quorum.

L'ordre du jour prévu initialement le 21 décembre 2019 est inchangé.

Secrétaire de séance : Claude TAILLARDAS

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Service : Planification

**Objet : Avis Personne Publique Associée –
Projet de modification n°1 du PLU de la commune de Castelnau-Montratier**

Adoptée à l'unanimité .

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE CAHORS ET DU SUD DU LOT
HOTEL ADMINISTRATIF 72, RUE WILSON – 46000 CAHORS – TEL : 05 65 20 88 99
scotcahors@gmail.com

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE CAHORS ET DU SUD DU LOT**

Séance du 14 janvier 2019

Rapporteur : Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE

Rédacteur : Mélody BENOIT-CATTIN

Service : Planification

OBJET : Avis Personne Publique Associée – Projet de modification n°1 du PLU de la commune de Castelnaud-Montratier

La commune de Castelnaud-Montratier a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 29 octobre 2008.

Conformément aux articles L.153-40 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, Monsieur le Président de la Communauté de communes du Quercy Blanc a adressé au Président du Syndicat Mixte du SCoT de Cahors et du Sud du Lot, en date du 25 octobre 2018, une demande d'avis, en tant que personne publique associée, sur le projet de modification du PLU de Castelnaud-Montratier, prescrit par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 mai 2018.

Le présent avis est formulé au regard du projet du Schéma de Cohérence Territoriale de Cahors et Sud du Lot approuvé le 21 juin 2018 et exécutoire depuis le 29 août 2018.

Monsieur le Président présente le dossier de modification du PLU de Castelnaud-Montratier, puis propose au Comité Syndical d'adopter la délibération suivante.

La présente modification du PLU de Castelnaud-Montratier porte sur les éléments suivants :

- L'accueil d'un nouvel EHPAD,
- L'autorisation des changements de destination de bâtiments existants en zone agricole et naturelle,
- L'autorisation des extensions et des annexes d'habitations situées en zone agricole et naturelle.

Elle engendre cinq modifications du PLU de Castelnaud-Montratier :

- La réalisation d'une liste des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination,
- L'identification des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination sur le règlement graphique du PLU,
- La modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation concernant la zone AU1 de Causse d'Antignac pour l'accueil du nouvel EHPAD,
- La modification des articles 5 du règlement écrit suite aux évolutions règlementaires,

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.



- La modification du règlement écrit des zones agricoles et naturelles concernant les extensions, les annexes aux habitations existantes ainsi que les bâtiments susceptibles de changer de destination.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.132-7 et L.132-9,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de Castelnau-Montratieur, approuvé le 29 octobre 2008,
Vu le courrier du Président de la communauté de communes du Quercy Blanc adressé au Président du Syndicat Mixte du SCOT de Cahors et du Sud du Lot, reçu le 25 octobre 2018,
Vu le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cahors et du Sud du Lot approuvé le 21 juin 2018 et exécutoire depuis le 29 août 2018,

Considérant que cette procédure de modification ne remet pas en question le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau-Montratieur,

Considérant que le Schéma de Cohérence Territoriale de Cahors et du Sud du Lot prescrit la modération de la consommation foncière (objectif 19) et la mise en œuvre d'un modèle territorial de développement et d'aménagement cohérent (objectif 2) et que la commune de Castelnau-Montratieur est identifiée comme pôle d'équilibre sur la Communauté de communes du Quercy Blanc en vue de polariser l'accueil des habitants, de l'activité, des équipements et des services de proximité en complément du pôle d'équilibre de Montcuq-en-Quercy-Blanc,

Considérant que le Schéma de Cohérence Territoriale de Cahors et du Sud du Lot prescrit l'adaptation du niveau d'équipements, de commerces et de services dans une démarche de proximité à l'échelle de chaque bassin de vie (objectif 11) et que les services aux personnes âgées doivent être localisés préférentiellement notamment au sein des pôles d'équilibre du SCOT, selon la #P.38 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT,

Considérant que le SCOT souhaite conforter l'agriculture (objectif 4) et que la commune de Castelnau-Montratieur possède des espaces agricoles d'intérêt agronomique important et certains soumis à une pression urbaine forte,

Considérant que le SCOT souhaite maintenir la Trame Verte et Bleue (objectif 20) et que la commune de Castelnau-Montratieur, compte des éléments structurants de la Trame Verte et Bleue du SCOT de Cahors et du Sud du Lot notamment des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des zones de mobilité,

Considérant que le projet de modification du PLU de Castelnau-Montratieur s'inscrit dans les principales orientations définies à l'échelle du SCOT,

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE CAHORS ET DU SUD DU LOT
HOTEL ADMINISTRATIF 72, RUE WILSON - 46000 CAHORS - TEL : 05 65 20 88 99
scotcahors@gmail.com

Ce projet n'appelle pas de réserve particulière mais les recommandations suivantes :

- Sachant que le SCoT de Cahors et du Sud du Lot prescrit une modération de la consommation de l'espace, il est attiré l'attention sur la jurisprudence vis-à-vis de la notion d'extension mesurée.
- L'objet de la modification concernant les changements de destination situées en zone naturelle et agricole mériterait d'être davantage justifié, vis-à-vis notamment des enjeux agricoles, environnementaux et du potentiel de logements que représente ces bâtiments, afin d'améliorer la compréhension des choix ayant permis d'aboutir au projet de modification.
- Concernant l'ensemble du dossier, il conviendrait d'introduire un paragraphe synthétique pour expliciter la compatibilité du projet de modification avec le SCoT.

J'ai donc l'honneur de proposer à notre Comité syndical :

- a- De donner un avis favorable avec recommandations sur le projet de modification n°1 du PLU de Castelnau-Montratier,
- b- D'autoriser M. Le Président ou son représentant à signer tous les actes afférents et à prendre toutes les décisions relatives à cette délibération.


Après en avoir délibéré, le Comité syndical adopte les propositions du rapporteur.

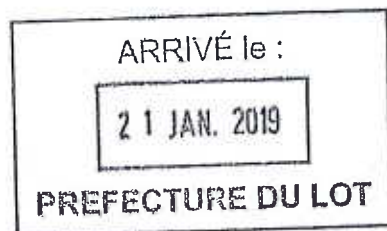
Pour extrait certifié conforme,

Affiché

Le 20 JAN. 2019

Le Président du SCoT de Cahors
et du Sud du Lot


Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE



La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

SYNDICAT MIXTE DU SCoT DE CAHORS ET DU SUD DU LOT
HOTEL ADMINISTRATIF 72, RUE WILSON - 46000 CAHORS - TEL : 05 65 20 88 99
scotcahors@gmail.com



PRÉFET DU LOT

REQU 90 JAN. 2019

Direction départementale des territoires
du Lot

Cahors, le 29 janvier 2019

Service économie agricole et développement du territoire

Affaire suivie par : Flavie MAURY
Téléphone : 05.65.23.60.75
Télécopie : 05.65.23.61.61
Courriel : flavie.maury@lot.gouv.fr

Monsieur le Président,

En application des dispositions par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné le projet de modification du PLU de Castelnau-Montratier au titre des extensions et annexes des habitations en zone A et N (article L.151-12 du code de l'urbanisme).

Le 22 janvier 2019, la CDPENAF a émis un **favorable sous réserve** de réduire la distance de la zone d'implantation des annexes de 40 à 20 mètres. Elle recommande également d'utiliser une distance d'implantation entre les bâtiments plutôt qu'une zone d'implantation, règle permettant une insertion plus souple de l'annexe.

Vous souhaitant bonne réception de cet avis, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Préfet et par délégation,
La directrice départementale adjointe
des territoires du Lot


Cécile DUMAINE-ESCANDE

M. BESSOU Jean-Claude
Président de la CC du Quercy Blanc
37 place gambetta
46170 CASTELNAU-MONTRATIER-SAINTE-ALAUZIE

Copie: mairie de Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie,
DDT- SPPDD