



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

**RAPPORT**  
**Du commissaire enquêteur**

Robert SALESSES

Dossier N° : E19000219 / 31

## Sommaire

page

### A Mesures préalables à l'enquête et rappel du PLU

A 1 Désignation du commissaire enquêteur le 30 octobre 2019	4
Prise de contact	
A 2 Caractéristiques communale et intercommunales	4
A 3 PLU existant	4

### B Modification N° 1, composition du dossier et ouverture d'enquête

B 1 Objets de la modification	4
B 2 Rapport de présentation	5
B 3 Les autres pièces du dossier d'enquête	5
B 4 Ouverture d'enquête	5
Arrêté municipal du 14 janvier 2015	
Publications	
B 5 Consultation des PPA	6

### C Permanences et registre d'enquête

C 1 Permanence du 02 décembre 2019	6
C 2 Permanence du 14 décembre 2019	6
C 3 Permanence du 19 décembre 2019	6
C 4 Permanence du 23 décembre 2019	7
C 5 Registres d'enquête	7
C 6 Réponse du maître d'ouvrage	7

**Pièces jointes en annexe**

Décision du tribunal administratif en date du 20/10/2019

Arrêté communautaire d'ouverture N° 2019/078 du 14/11/2019

Avis d'enquête publique

**Annonces légales**

La dépêche 15/11/2019

La dépêche 05/12/2019

Le petit journal 14/11/2019

**Registres d'enquête et pièces jointes**

Certificats d'affichage

Réponse du maître d'ouvrage au rapport de synthèse

## **A MESURES PREALABLES à l'enquête et rappel du PLU**

**A 1 Par décision du 30 octobre 2019, le tribunal administratif de Toulouse (doc joint) m'a désigné comme commissaire enquêteur pour l'enquête relative à la modification N° 1 du plan local d'urbanisme de BELFORT du QUERCY.**

Le porteur du projet est la communauté de communes du pays de Lalbenque- Limogne qui est aussi autorité organisatrice de l'enquête. Le 04 novembre 2019, j'ai pris contact avec madame **Mathilde Lair** chargée de l'urbanisme à la communauté. Elle sera mon interlocutrice pour cette enquête.

### **A 2 Caractéristiques communales et intercommunales**

La commune de Belfort du Quercy est située à l'extrême sud du département du Lot à 25 kilomètres de Cahors, 10 Km de Lalbenque et 20 Km de Caussade. Sa superficie est de 3619 Hectares sur un plateau calcaire crayeux et sa population de 511 habitants. L'activité est essentiellement agricole : bovins viande, arboriculture et maraichage. Mais une activité artisanale se développe du fait de la proximité de l'autoroute A 20 et des emplois situés à Cahors sud.

La communauté de communes de Lalbenque Limogne regroupe 23 communes et 8301 habitants.

### **A 3 Plan Local d'Urbanisme.**

Le plan local d'urbanisme de Belfort du Quercy a été approuvé en Octobre 2012.

Il prévoit des zones avec les surfaces suivantes :

urbaines : UA 10.4 ha UB 15 ha UX 2 ha

à urbaniser : 1AU 3.9 ha 2AU 2.4 ha 1AUX 0 ha 2AUX 1.4 ha

agricoles : A 2697.3 ha Ap 440.8 ha

naturelles : N 392.2 ha NI 8 ha Nh 59.9 ha

## **B Modification N° 1, composition du dossier et ouverture d'enquête**

Cette modification a été demandée par délibération du conseil communautaire en date du 22 septembre 2018

### **B 1 Les Objets de la modification sont :**

- 1) Autoriser les extensions et annexes en zone A et N
- 2) Changements de destination (25 possibles)
- 3) Suppression de secteurs NH
- 4) Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX
- 5) Evolution de l'OAP en zone 1AU

B 1 1) La loi 2015-990 et l'article L151-12 permettent des extensions et annexes aux maisons d'habitations à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les articles du règlement du PLU sont modifiés à cet effet. Cette modification N° 1 pourrait concerner plus de 20 % des constructions.

B 1 2) Afin de valoriser le bâti existant, les changements de destination sont prévus la loi ALUR et l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. 26 cas sont présentés sur tableau et photos aériennes, 1 a été retiré de la liste.

B 1 3) La suppression à la marge de secteurs NH est la conséquence de l'autorisation des extensions et annexes. Ces 7 secteurs étaient destinés à les autoriser localement. Les secteurs NH passent ainsi de 59.9 à 58.3 hectares

B 1 4) L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUX est destinée à répondre aux besoins d'installation ou d'extension d'activités. Elle concerne 2 parcelles l'une communale l'autre privée. La desserte routière a été étudiée avec le département.

B 1 5) L'orientation d'aménagement et de programmation sur la zone 1 AU du village serait modifiée. Elle est divisée en une phase A qui accueillera 6 à 8 logements et une phase B qui en accueillera 10 à 15. La voirie est modifiée en conséquence.

## **B 2 RAPPORT DE PRESENTATION**

Ce rapport actualise les caractéristiques communales énoncées dans la PLU de 2012. L'augmentation de population se ralentit. Il y a eu entre 2009 et 2018 : 18 nouveaux logements dont 8 dans l'ancien. On enregistre sur la commune de Belfort 143 emplois pour 189 actifs.

Il y a sur la commune une zone Natura 2000 notée FR 300919 qui regroupe 356 hectares de pelouse et serres du Quercy blanc, à l'est.

Une zone ZNEFF lui est associée et se poursuit sur la commune de Labastide de Penne.

Une autre ZNEFF concerne le ruisseau du Lemboulas au nord.

20 zones humides ont été recensées sur la commune pour un total de 42 hectares.

Belfort est intégrée dans le Parc Naturel Régional des causses du Quercy.

Elle est comprise dans le SCOT de Cahors et dispose d'une trame verte et bleue.

Il existe une carte des risques de mouvement de terrains et de ruissellement.

Aucun des 5 objets de la modification de PLU n'affecte ces zones naturelles. La modification est compatible avec le SCOT mais nécessite une évolution du PADD qui est décrite dans le dossier.

### **B 3 Autres pièces du dossier**

- Les pièces administratives sont : les délibérations, l'arrêté d'ouverture d'enquête et les avis des PPA
- La note de présentation qui est un résumé
- Les extraits cartographiques qui permettent de repérer les lieux
- Le règlement corrigé
- Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées.

### **B 4 Ouverture d'enquête**

Par arrêté du 14 novembre 2019 (joint en annexe) Mr Jacques Pouget président de la communauté de communes de Lalbenque-Limogne a prescrit l'enquête du 2 décembre au 23 décembre 2019. Les dossiers et registres seront à disposition du public en mairie de Belfort et au siège de la communauté. Un dossier et une adresse numériques sont aussi à disposition. Des affiches (avis d'enquête) sont posées à la mairie ainsi que sur le terrain des zones 1AU et 1AUX.

Le commissaire enquêteur tiendra 4 permanences à Belfort les 2, 14, 19 et 23 décembre 2019. Le chemin numérique détaillé figure sur l'avis d'enquête et l'adresse des observations figure sur l'arrêté. Une consultation et une observation test ont bien fonctionné.

L'avis d'enquête et les publications figurent en annexe. Sur les 4 publications il manque une justification.

### B 5 Consultation des personnes publiques (PPA)

- Par décision du 20 novembre 2019, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) n'a pas soumis cette modification à évaluation environnementale. (L'enquête peut être réduite à 15 jours)
- La CDPENAF (espaces naturels et agricoles) a donné avis favorable ;
- La DDT précise que le maître d'ouvrage doit justifier que les divers réseaux auront les capacités suffisantes. Elle dit que les zones NH de Courpet ; Grumard, et Belle Oreille, doivent être supprimées (déjà fait) et celle de Barrat (déjà) réduite. Le changement de destination du bâtiment n° 8 n'est pas pertinente (déjà supprimé). Le règlement modifié doit être sans biffures.
- Le SCOT s'interroge sur le changement de destination de certains bâtiments du fait de la proximité des activités agricoles et du risque d'accroissement non maîtrisé du nombre de logements.

## C PERMANENCES ET REGISTRES D'ENQUETE

### C 1 Permanence du lundi 02/12/2019

- Visite de Mr Roux et de sa sœur Mme Lebreccq . Ils ont déposé un permis de démolition d'une ancienne maison et reconstruction au lieu dit Naudy bas, en zone agricole. Ce permis a été refusé le 18 novembre 2019. Il pourrait entrer dans le cadre de l'objectif n° 1 de la présente modification : agrandissement et annexe aux habitations. Il s'agirait en fait d'une rénovation avec agrandissement. La question sera posée à la communauté de communes lors du **rapport de synthèse**. Le règlement pourrait mentionner les termes rénovation ou réhabilitation par exemple. Ils ont déposé une observation à cet effet sur le registre.
- Visite de Mr Claude Vérines maire de Belfort. Il m'a assuré que pour la zone 1 AUX un renforcement du réseau d'eau potable est prévu avec la SAUR et qu'un transformateur électrique est situé à 300 m.  
Il connaît le cas de la famille Roux et souhaite une suite favorable. Un autre cas va se présenter pour l'extension d'un ancien pigeonnier déjà transformé en maison.  
Pour l'objet N° 2 : changement de destination, il propose que lors du dépôt du permis de construire, chaque cas soit examiné quand à son impact sur l'agriculture. La liste des 25 cas ne serait qu'indicative.  
- La procédure ne prévoit pas de délibération de la commune de Belfort, j'ai donc invité Mr le maire à rédiger une observation sur le registre.

### C 2 Permanence du samedi 14 décembre 2019

Depuis ma précédente permanence, il n'y a pas d'autre observation sur le registre.

Visite de Mr Alard habitant du hameau de Malmont. Il dit que certaines zones NH ne collent pas à la topographie des lieux ni à l'usage des terres. Il possède des gîtes et chambres d'hôtes et pourrait être intéressé par l'objet N°1 : annexes et extensions. Mr Alard, ancien conseiller municipal s'intéresse au futur PLUI et au développement touristique. Il prévoit de rédiger une observation qu'il annexerait au registre d'enquête. (sans suite)

### C 3 Permanence du jeudi 19 décembre 2019

Visite de la zone 1AUX avec Mr VERINES maire. L'affiche d'enquête est sur le terrain, la parcelle BD 23 est en prairie, la BD 31 est en jardin, elle touche le terrain communal.

Visite de la zone 1AU avec Mr le maire. La zone 1AUa est planté de chênes mais le propriétaire est vendeur, ce qui n'est pas le cas de la 1AUb. Il y a l'amorce d'une combe qui conduira les eaux pluviales après imperméabilisation. Cela peut poser problème en cas d'assainissements non collectifs. Mr VERINES trouve que la surface prévue pour les lots, 500 à 800 m<sup>2</sup>, est trop petite.

En mairie visite de Mr Boissel et de sa fille. Ils souhaitent que leur terrain voisin de la zone 1AUX devienne constructible ce qui n'est pas possible dans la présente modification limitée aux 5 objets prévus. Ils ont rédigé une observation sur le registre mais aussi sur le cahier de concertation du PLUI. Une discussion s'engage sur le nombre de permis de construire qui n'est que de 1 à 2 par an ce qui limitera les surfaces constructibles dans le PLUI. Il faudrait amorcer un développement plus rapide ce qui sera débattu lors des prochaines élections.

#### **C 4 Permanence du lundi 23 décembre 2019**

Observation de Mr Vérines maire sur la zone AUX, Il demande une surface de 1000 m<sup>2</sup> pour les lots en zone 1AU et l'examen de chaque cas pour les changements de destination à proximité des activités agricoles. La liste des 25 cas ne devrait pas être exhaustive.

Visite de Mr et Mme Hild habitant à Vicary qui demandent la possibilité de construction d'une maison en zone N pour leur fille qui s'installe comme agricultrice maraichère. Cette construction est à instruire dans le PLU actuel.

#### **C 5 Registres d'enquête**

Le registre d'enquête de Belfort comporte 4 observations dont une annexée. Aucune observation n'est parvenue par courrier.

Le registre de la com. Com. ne comporte aucune observation, rien n'est parvenu par courrier ni sur la boîte aux lettres numérique (sauf le test envoyé par le commissaire enquêteur)

Au vu de ce rapport de synthèse, le maître d'ouvrage est appelé à donner son avis sur les observations ci-dessus résumées ainsi :

- celle de Mr Roux sur la constructibilité et l'ajout éventuel du mot rénovation sur l'objet n° 1,
- celle de Mr Vérines pour des terrains de 1000 m<sup>2</sup>,
- Celle de Mr Vérines sur l'examen au cas par cas des changements de destination avec liste non exhaustive.
- Celle de la DDT sur le règlement sans biffures.
- J'ajoute mon observation sur l'estimation du nombre de cas qui relèveraient de l'objectif n°1.

#### **C 6 Réponse du maître d'ouvrage**

Dans sa réponse datée du \_\_\_\_\_ ci jointe, le maître d'ouvrage argument et motive sa position : Mr Roux devra modifier sa demande de permis. Les 1000 m<sup>2</sup> demandés par Mr Vérines sont effectivement possibles (erreur de présentation). La liste des bâtiments qui pourront changer de destination est réglementairement exhaustive ; les projets seront examinés au cas par cas. Le règlement définitif sera sans biffure. L'objet n° 1 majorera les droits à construire de plus de 20 %. La demande de Mr Boissel est reportée au PLUI. La demande de Mr et Mme Hild n'est pas recevable en l'état, dans le PLU actuel ni dans la présente modification.

Cette réponse est satisfaisante pour chacun des points demandés

Au vu de ce rapport et de la réponse du maître d'ouvrage décrite ci dessus, j'ai rédigé mes conclusions jointes au dossier final.

Fait le 15 janvier 2020

Le commissaire enquêteur

  
Robert SALESSES