

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

PLUi-H CAUVALDOR

SECTEUR 4

Table des matières

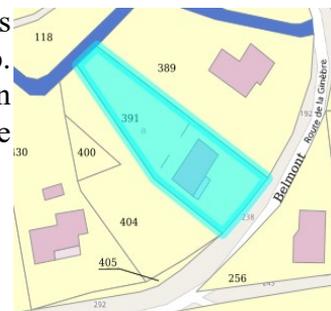
<i>Commune de Belmont-Bretenoux</i>	2
<i>Commune de Biars sur Céré</i>	6
<i>Commune de Bretenoux</i>	11
<i>Commune de Cahus</i>	15
<i>Commune de Cornac</i>	16
<i>Commune de Estal</i>	18
<i>Commune de Gagnac sur Cère</i>	19
<i>Commune de Gintrac</i>	20
<i>Commune de Girac</i>	20
<i>Commune de Glanes</i>	23
<i>Commune de Laval sur Cère</i>	24
<i>Commune de Puybrun</i>	24
<i>Commune de Prudhomat</i>	26
<i>Commune de Saint-Michel-Loubéjou</i>	32
<i>Commune de Tauriac</i>	34
<i>Commune de Teyssieu</i>	35

Commune de Belmont-Bretenoux

N°39

Je vous réitère mon souhait de voir ma parcelle, cadastrée C 391, reclassée en zone UC comme actuellement dans le PLU.

En effet, cette parcelle, ainsi que les unités foncières constituant les trois propriétés voisines, ont été reclassées en zone N ainsi qu'en zone Ap. J'entends et comprends les enjeux actuels de lutte contre l'artificialisation des sols, je m'interroge sur ses effets quand cela impacte un petit groupe de quatre maisons anciennes.



Question de la CE :

Quel est l'avis de Cauvaldor ?

Réponse technique de Cauvaldor

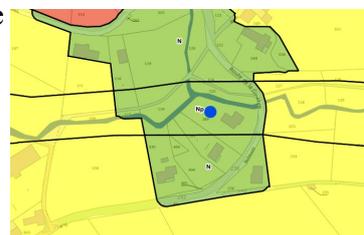
Avis défavorable pour le classement en U, compte tenu des enjeux environnementaux présents sur la parcelle du mitage que cela engendrerait. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N

Avis de la CE :

Dont acte.

N°51

Je ne comprends pas pourquoi nos parcelles qui ont été classées en zone à bâtir se retrouvent en zone naturelle protégée. Une grande incohérence par rapport à notre terrain déjà bâti. Alors que d'autre terrain agricole se trouve en zone urbanisation. cela dévalorise notre terrain.



Question de la CE :

Quel est l'avis de Cauvaldor ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement en U, compte tenu des enjeux environnementaux présents sur la parcelle du mitage que cela engendrerait. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N

Avis de la CE :

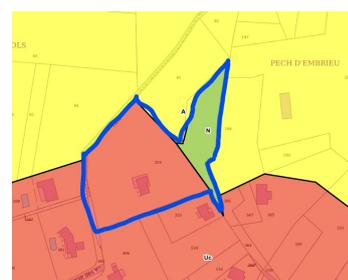
Dont acte.

N°100

Demande de reclassement en zone UC de la totalité de la parcelle 353.

Question de la CE :

Quel est l'avis de Cauvaldor ?



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable à cause d'un très fort enjeu agricole.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°101

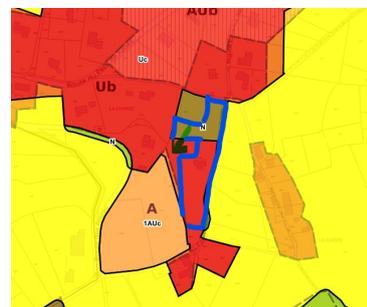
Demande de transfert de la Zone N sur la parcelle 482 en remplacement de la partie N de la parcelle 484.

Question de la CE :

Quel est l'avis de Cauvaldor ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable à cause d'un fort impact paysager.



Avis de la CE :

Dont acte.

N°233

Demande de classement en zone constructible parcelles B 389 391.

Question de la CE

qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement en zone U des parcelles C 389-391-400-404-430 et 256 compte tenu des enjeux environnementaux et du mitage que ça engendrerait. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.



Avis de la CE :

Dont acte.

N°397

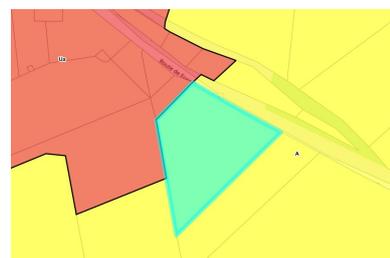
Demande de classement en zone constructible pour vendre la parcelle C 148.

Question de la CE :

Qu'en est-il du classement de cette parcelle ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement en zone U de la parcelle C 148 compte tenu des enjeux agricoles sur la parcelle et de l'urbanisme linéaire que cela engendrerait. Proposer cette parcelle en zone Ua reviendrait à créer une extension de la zone urbaine.

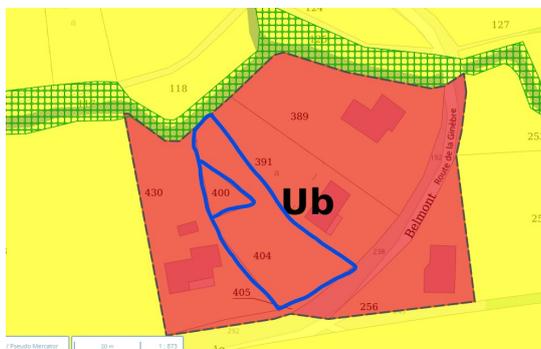


Avis de la CE :

Dont acte.

N°537-538-1018-1127

Demande de retour au classement en zone constructible (zonage Ub) des parcelles C 400-404-430-408. La 408 est en zone Ua. Demande également soutenue par le maire et Me PESTEIL conseillère municipale, pour les parcelles C389, C391, C256, C400, C404, C405 et C430 .



Question de la CE :

Qu'en est-il du classement de cette parcelle en dent creuse dans le hameau ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement des parcelles C 400-404-430-408-389-391-256-405-430 en zone U compte tenu des enjeux environnementaux, mais aussi compte tenu du fait que ce secteur ne respecte pas les critères définis dans le rapport de présentation pour un classement en zone urbaine, à savoir (5 maisons minimum à moins de 100m les unes des autres)

Avis de la CE :

Dont acte.

N°630

Demande de classement en zone constructible de la parcelle A 436.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement en zone U compte tenu du mitage que cela engendrerait.



Avis de la CE :

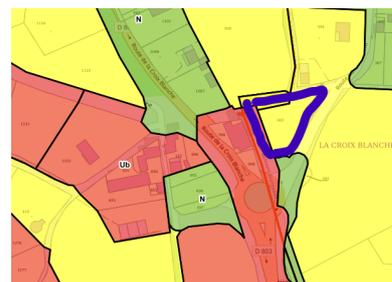
Dont acte.

N°1019

Demande de classement en zone constructible de la parcelle C 443.

Question de la CE :

Qu'en est-il.



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour rendre constructible la parcelle C 443 car cela accentuerait l'effet d'urbanisme linéaire proche d'une route passante. De plus, la parcelle est concernée par un enjeu agricole très fort (irrigation)

Avis de la CE :

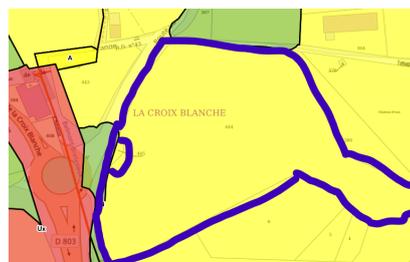
Dont acte.

N°1020

Demande de classement en zone constructible des parcelles C 444 et 445.

Question de la CE :

Qu'en est-il.



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement en zone U des parcelles C 444-445, compte tenu des enjeux environnementaux présents sur les parcelles.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°1076

Demande de passage en zone constructible de la Parcelle B454.

Question de la CE :

Qu'en est-il.



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour rendre constructible la parcelle B454, compte tenu des enjeux environnementaux présents sur la parcelle et compte tenu du fait que cela créerait du mitage

Avis de la CE :

Dont acte.

N°1084

Demande de constructibilité pour la parcelle B 451.

Question de la CE :



Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour rendre constructible la parcelle B 451, compte tenu de l'urbanisme linéaire que cela engendrerait, et qui serait en incohérence avec les orientations du PADD.

Avis de la CE :

Dont acte.

Commune de Biars sur Céré

N°93

Personne qui annonce une observation par courrier suite un refus de CU
Pas de question de la CE.

N°99-1000

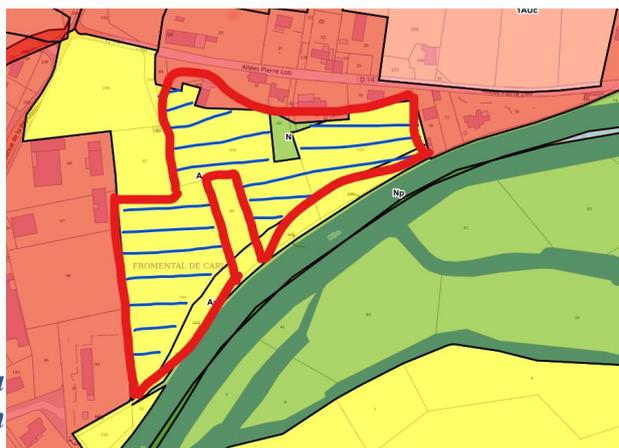
Demande de classement en zone constructible des parcelles 164 166 169. Demande appuyée par le maire de la commune avec dépôt un courrier de 3 pages du propriétaire.

Question de la CE :

Quel est l'avis de Cauvaldor ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable par la présence d'un enjeu agricole fort. De plus, ces parcelles sont en bordure de la Trame Verte et Bleue (TVB) et de la rivière. Ce secteur est en contrebas d'une route départementale très passante et d'un rond-point. Cela ne produirait pas un cadre de vie de qualité, et ne serait pas cohérent avec les orientations du PADD.



Avis de la CE :

Dont acte.

N°107

Demande de maintien en zone constructible de la parcelle AC 313



Question de la CE :

Qu'en est-il du classement près de la voie ferrée?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable, ce contexte ne produit pas un cadre de vie de qualité.

Avis de la CE :

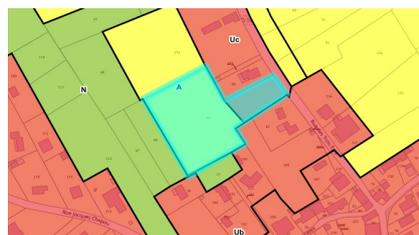
Il s'agit de plusieurs parcelles cultivées dans un secteur d'habitat résidentiel à faible densité en bordure de la voie ferrée. La CE est favorable au passage en zone naturel ou A.

N°178-539

Demande de reclassement en zone constructible de l'ensemble de la parcelle 85 sur laquelle existe un projet de réalisation de 48 logements sociaux avec Lot Habitat.

Question de la CE

Quel est ce projet ?

**Réponse technique de Cauvaldor**

Avis favorable sous réserve de la confirmation par la mairie du projet et de la réduction de zone AU par ailleurs pour maintenir l'équilibre de la consommation d'espace. De plus, une suite favorable peut être donnée compte tenu des enjeux faibles et de la cohérence avec le PADD. Pour information, le travail en atelier et l'arbitrage fait à ces occasions avait abouti à un retour en zone agricole car le projet n'était pas confirmé en avril, date de l'arrêt du PLUI-H.

Avis de la CE :

Il s'agit d'un projet important la CE est surprise que le choix du classement de zonage soit fait sur un projet. Normalement c'est au projet de s'intégrer dans le zonage du règlement graphique. La CE peut comprendre l'intérêt du projet mais la méthode reste très discutable.

N°238 -239

Demande classement en zone constructible de la parcelle C 930, la C 931 serait en cours de construction.

Question de la CE

Qu'en est-il de l'aménagement de la parcelle C931 la parcelle C930 devient-elle une dent creuse dans une zone construite ?

**Réponse technique de Cauvaldor**

Cf réponse faite à la contribution n°238

Avis de la CE :

Parcelles sur la commune de Bretenoux voir ci-dessous.

N°241

Demande de constructibilité sur les parcelles AL1-2 et 7

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement des parcelles AL 1-2 et 7 en zone U, compte tenu des enjeux agricoles situés sur les parcelles. En effet, il s'agit d'une vaste zone agricole (verger) en entrée du vieux bourg de Biars, faisant une ouverture paysagère sur l'église et espace de respiration. Le projet urbain de Biars n'est pas positionné sur ce secteur dans le PLUi-H.

**Avis de la CE :**

Dont acte

N°242

Demande modification règlement pour les rénovations.

Réponse technique de Cauvaldor

Le code de l'urbanisme ne permet pas la réglementation à partir de matériaux et seuls les aspects des constructions sont prescriptibles. Le bois est un matériau qui ne doit pas être interdit car c'est une ressource renouvelable

Avis de la CE :

Dont acte

N°425

Demande de maintien en zone constructible des parcelles AP 102 et 135.

Question de la CE

Qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement des parcelles AP 102 e 135 en zone U compte tenu du mitage que cela engendrerait. Par ailleurs, la consommation foncière supplémentaire que cela créerait serait en incohérence avec les objectifs du PADD

Avis de la CE :

la CE est d'accord avec cette position.

N°426

Demande de maintien en zone constructible de la parcelle AI 31.

Question de la CE

Qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour rendre constructible la parcelle AI 31 car le projet urbain sur Biars préserve ce secteur à enjeux agricoles faisant coupure entre les zones résidentielles récentes et le vieux bourg.

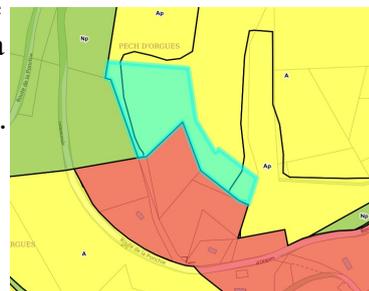
Avis de la CE :

la CE estime cette réponse incohérente et inexacte. Cette parcelle de 3 000 m² constitue une dent creuse sise entre une zone urbanisée UC et une vaste zone ouverte en Uep de 2,6 hectares. Il n'y a aucun enjeux agricole pour cette bande de 30 mètres de largeur entre 2 zones U. Envisager une culture à cet endroit constitue une source de conflit de voisinage. L'argumentation de Cauvaldor n'est valable que pour la vaste zone A Les Graves Basses à l'Est du cimetière. Cette dent creuse doit être reclassée en zone U.

Ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

N°440

Demande de constructibilité pour la parcelle AL 589. Demande déposée à la maison France services de Biars, sans le nom de la commune concernée identification possible sur Cahus seul commune du secteur dont la section et la parcelle correspondes.



Question e la CE :
Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Impossible d'analyser la contribution, faute d'information sur le nom de la commune.

Avis de la CE
Dont acte.

N°444

Demande déposée à Biars de ne pas construire sur les parcelles C631 et C683 parcelles non identifiables sans le nom de la commune, 5 communes du secteur possède des parcelles 631 avec la section C.

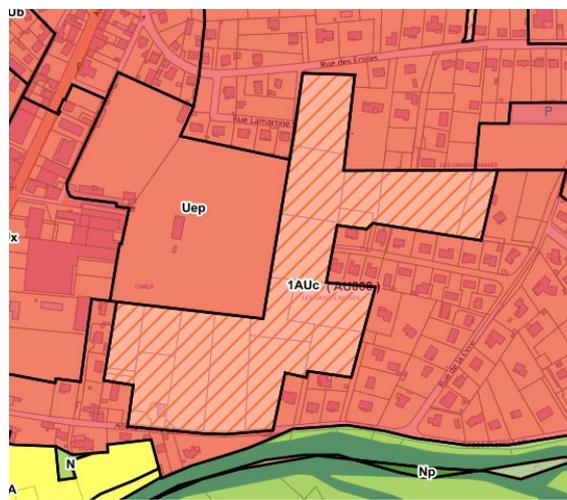
Réponse technique de Cauvaldor

Faute de précision sur la commune concernée, il n'est pas possible d'analyser cette contribution car plusieurs communes possèdent ces parcelles.

Avis de la CE
Dont acte.

N°540

OAP AU 008



Demande que les accès soient réalisées sur de la voirie publique et que les 15 % de logements sociaux soient réalisées en remplacement de la gendarmerie.

Question de la CE :

Qu'en est-il des accès ?

La gendarmerie est-elle comptabilisée en logement sociaux ?

Réponse technique de Cauvaldor

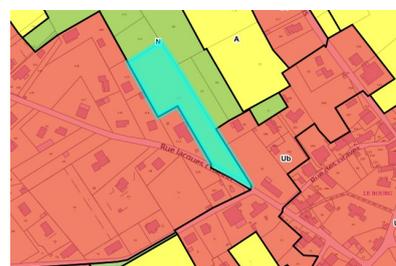
L'OAP pourrait être modifiée pour prendre en compte ses informations, mais un débat avec la commune devra avoir lieu avant l'approbation

Avis de la CE

L'organisation de cette OAP est à reprendre voir -975-981-985-988-

N°541

Demande de modification de zonage en 1AU pour permettre la réalisation de logements sociaux par Lot Habit.



Question de la CE :

Existe t-il un projet d Lot habitat sur cette parcelle et de quoi s'agit-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

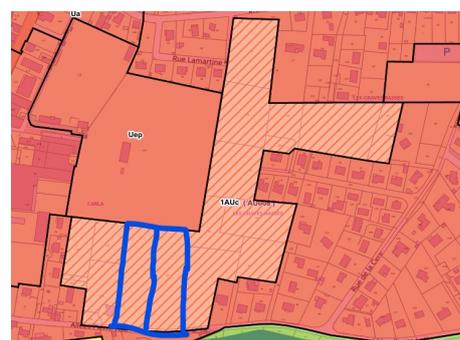
Avis favorable sous réserve d'obtenir la confirmation de la commune que le projet est effectif, ce qui ne semble pas le cas car le zonage a été travaillé en atelier. Si tel est le cas il faudra ouvrir une zone AU et réaliser une OAP

Avis de la CE :

La CE n'est pas favorable à cette modification sans un projet précis de lot habitat qui dépose semble t-il plusieurs demandes toujours pour 48 logements.

N°975

Demande de la municipalité de modification du zonage des parcelles AE37-39 de AUc à Nlt :Zones naturelles à vocation de loisirs et d'accueil touristique ce qui compenserait l'ajout des parcelles AP 0085 et AP 0112 en zone constructible.



Question de la CE :

Que pense Cauvaldor de demande ?

Réponse technique de Cauvaldor

Cf réponse faite à la contribution n°540

Avis CE

L'organisation de cette OAP est à reprendre voir 540-981-985-988-

N°981

Demande de la mairie de Biars de création d'un ER sur la parcelle AE37, constitue une rupture au sein d'une zone à urbaniser.

Question de la CE :
Qu'en est-il

Réponse technique de Cauvaldor

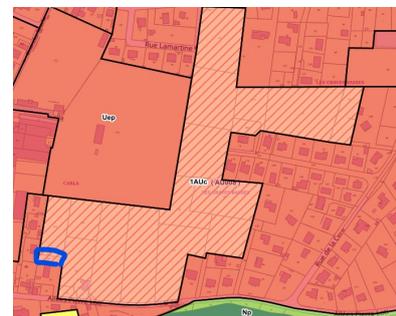
Avis favorable pour créer un emplacement réservé sur la parcelle AE 37 d'environ 360m² en vue de la création d'une voirie pour connecter les différentes parties de cette zone à Urbaniser en reliant 2 parcelles.

Avis de la CE

L'organisation de cette OAP est à reprendre voir 540-975-985- 988-

N°985

Demande de classement des parcelles AE 0220 et AE 0222 en Uc au lieu de 1AUc afin de correspondre à l'unité foncière à laquelle elles appartiennent.



Question de la CE :
Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

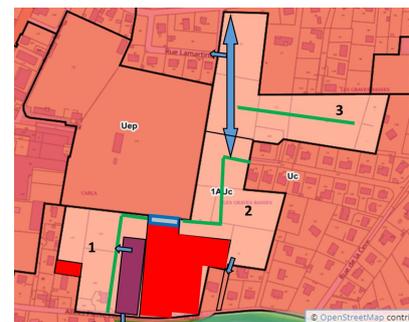
Cf réponse faite à la contribution n°540

Avis de la CE

L'organisation de cette OAP est à reprendre voir 540-981-975- 988-

N°988

L'OAP n°AU008 "Stade" de la commune de Biars-sur-Cère doit faire l'objet de nombreuses modifications, afin de permettre la réalisation de plusieurs projets publics. Nous, commune de Biars-sur-Cère, souhaitons les modifications suivantes :(selon schéma ci-contre)



Question de la CE :
Qu'en Est-il ?

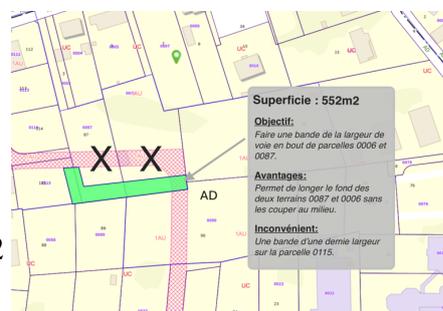
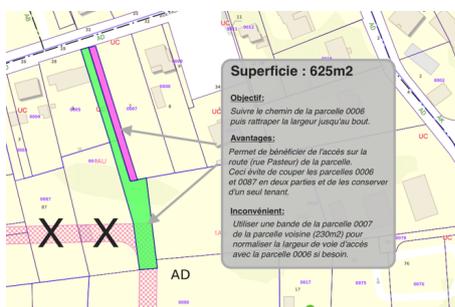
Réponse technique de Cauvaldor

Cf réponse faite à la contribution n°540

Avis de la CE :

L'organisation de cette OAP est à reprendre voir 540-975-981-985-

N°1098



Propositions pour détourner la route qui traverse deux terrains qui appartiennent en indivision à la famille Hontarrède.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour retirer la zone A Urbaniser. En effet, cette zone AU est située en plein cœur du centre bourg, et présente un intérêt général. Il est proposé de maintenir cette zone 1AUc

Avis de la CE :

Le motif invoqué par Cauvaldor est légitime. La vente par les propriétaires est certes plus délicate mais le terrain reste constructible.

N°1171

Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle AS 78.

Question de la CE :

Quel est le motif de ce classement en zone A ,



Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable sous réserve d'une limitation d'une zone Ux d'une bande nord-ouest de la parcelle d'une profondeur maximale de 25m

Avis de la CE :

Cette réponse convient à la commission.

N°1118-1202

Demande de la SNC ANDROS de rectification d'une erreur matérielle concernant les parcelles : AB 212-212-339-341à classées en zone ux comme il était convenu initialement avec documents joints.

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable sous réserve d'effectuer des débats avec les différents partenaires (communes, entreprises, PPA...) avant l'approbation du PLUI-H

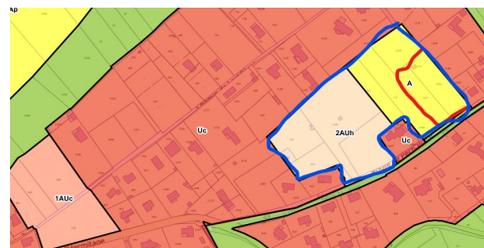
Avis de la CE :

Dont acte.

Commune de Bretenoux

N°2

Demande de reclassement en zone constructible des parcelles B 173 1265 1267 classée en A. Cette décision est incompréhensible, car cette zone est entourée de construction d'habitation, à la fois sur la commune de Bretenoux et sur celle de Glanes qui jouxte.



Question de la CE :

Quel est l'avis de Cauvaldor ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable. En effet, les parcelles B 173 – 1265 et 1267 ne sont impactées par aucun enjeu agricole ou environnementaux, et se situent à proximité des zones habitées. Les réseaux semblent en capacité suffisante d'après les données. Il s'agit clairement ici d'une zone Urbaine, en densification, il semble donc justifié d'ouvrir ces parcelles à l'urbanisation.

Avis de la CE :

La CE est en accord avec Cauvaldor sur le diagnostic. Mais il faut aller au bout du raisonnement et ouvrir également les parcelles B 1268 - B 175 et B 1101 sinon la B 1268 est totalement enclavée dans une zone constructible. Les B 1101 et 175 seraient deux bandes étroites en zone A au milieu de la zone urbanisée, sans grande possibilité de culture. L'ensemble des zones 2 Auh et A sont situées dans un secteur urbanisé comme le constate justement Cauvaldor. La totalité de la zone A d'environ 1ha est isolée. Ce classement serait compréhensible si, il concernait la totalité de la dent creuse. La CE estime que l'ensemble des parcelles entourée en bleu doit être classé, soit en zone A soit en Zone à urbaniser pour assurer une cohérence du secteur.

Ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final

N°95

Demande un permis de construire pour les parcelles OC 559 et 560.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement des parcelles C 559-560 en zone U, compte tenu du mitage que cela engendrerait. Pour rappel les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.

Avis de la CE

Dont acte

N°238

M CASTAGNE jacques aucune question

N°239

Demande de constructibilité parcelle C 930

Question de la CE :

Qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

La demande va être transmise à la Commune de Saint-Laurent-Les-Tours pour qu'elle puisse prendre contact avec la propriétaire de la parcelle.

Avis de la CE :

La CE ne comprend pas la réponse puisque la parcelle est située sur la commune de Bretenoux.

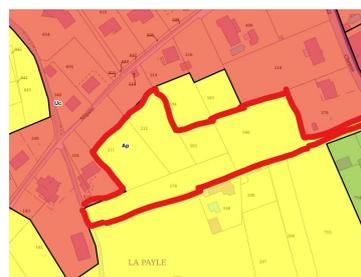
La parcelle C930 n'existe pas sur Saint-Laurent-Les-Tours.

S'agissant d'une parcelle importante la CE estime que l'ouverture de cette dent creuse doit se faire à l'occasion d'une modification en incluant la parcelle C 931 dans une mesure cohérente de fermeture de la dent creuse.

N°244

Demande de classement en zone constructible des parcelles C 211 – 212 – 576 – 593 – 596.

Famille VERDIE CARRET FARAL demande de constructibilité sur une dizaine de parcelles selon documents joints.



Question de la CE

Qu'en est-il

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour la parcelle C 216, classée en zone U, et partiellement favorables pour les parcelles C 211 et 212 qui sont constructibles uniquement en bordure de voies (au plus près des accès et des réseaux). Avis défavorable pour la parcelle C596 compte tenu des enjeux agricoles forts qui existent sur la parcelle, laquelle est classée en zone Agricole Protégée (Ap)

Avis de la CE :

La Ce prend note de la réponse en accord avec cette position.

N°398 - 1038

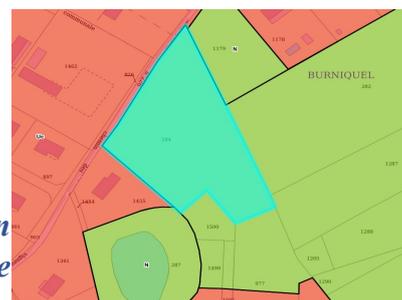
Demande de maintien constructible la parcelle B 284

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable sous réserve de ne rendre en Uc que la partie en bordure de voirie sur une profondeur maximale de 3 m à partir de



l'axe de la voirie, cela car au fond il y a des enjeux agricoles forts, la proximité d'une doline et un aléa mouvement de terrain effectif

Avis de la CE

La réponse de Cauvaldor est incompréhensible comment rendre constructible une bande 3 m depuis l'axe de la chaussée ? C'est à dire à l'extérieur de la parcelle concernée. Cauvaldor doit fournir une explication à cette non réponse notamment sur les enjeux agricoles forts dans une zone classée N. Il devra également être positionné l'endroit précis de la doline. En absence de réponses claires et précises la parcelle devra être classée en U au moins en partie.

Ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

N°418

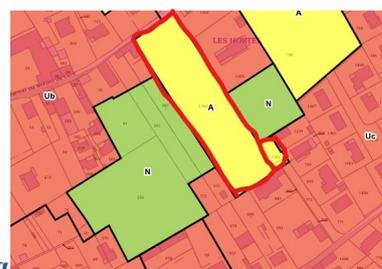
Demande de passage en zone constructible des parcelles B 1302-1303.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour ouvrir à l'urbanisation partielle le nord de la parcelle en dent creuse du bâti existant, sans réserve, et ouverture partielle au sud en dent creuse du bâti existant sous réserve que cette propriété soit désenclavée par rapport à la voirie publique (il faut que les parcelles 766 et/ou 772 fasse partie de la même propriété). Il s'agit d'un secteur urbanisé en centre bourg de Bretenoux, propice à de l'urbanisation en densification. Il conviendra d'être attentif en vérifiant si les parcelles sont enclavées au sud (il faut un contact avec la voirie publique). Il conviendra aussi de respecter la consommation foncière totale afin de ne pas dépasser les objectifs fixés au PLUI-H



Avis de la CE

Cette réponse est rationnelle et convient à la CE.

N°442

Demande de constructibilité sur les parcelles 80-81-388 et 257, non identifiables sans la section. Message téléphonique laissé au déposant par la CE.

Avis de la CE

Pas d'observation

N°443

Demande de classement en zone constructible de la parcelle B 135.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor



Avis défavorable car c'est un secteur agricole à enjeu très fort et fort, déconnecté de tout urbanisme et sensible paysagèrement. De plus, la sécurité sur l'accès routier se pose également. Enfin, rendre constructible cette parcelle serait incohérent avec le PADD.

Avis de la CE

Dont acte

N°444

Demande de maintien en zone non constructible des parcelles C651 et 683.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

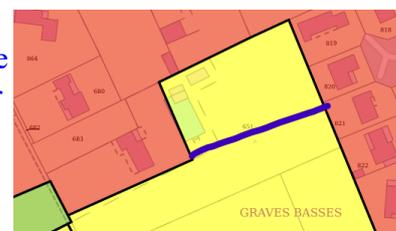
Faute de précision sur la commune concernée, il n'est pas possible d'analyser cette contribution car plusieurs communes possèdent ces parcelles.

Avis de la CE

Encore une réponse incompréhensible la CE place cette demande sur le PV de la commune de Bretenoux puisque les parcelles sont situées sur cette commune.

La CE estime que la partie haute de la parcelle C 651 en dent creuse doit être reclassée en zone Uc selon le schéma ci-contre.

Ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.



N°758

Demande de maintien en zone constructible de la parcelle B 126.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

Cf réponse faite à la contribution n°443

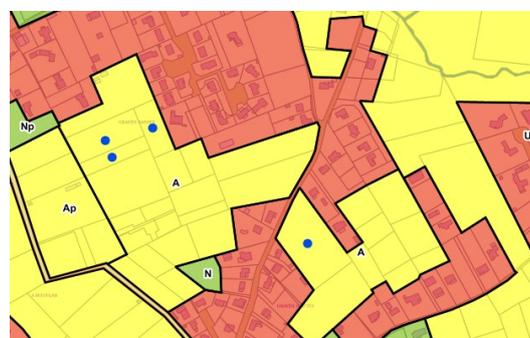
Avis de la CE

Dont acte

N°848 Demande de classement en zone constructible des parcelles C80 C81 C257 C388, repérés par les pastilles.

Question de la CE :

Qu'en est-il



Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour une ouverture partielle de ces parcelles car la commune est en position de pôle et, et qu'un potentiel de logements supplémentaires est possible. On constate aussi que ces parcelles sont en dent creuse sur un secteur desservi.

Avis de la CE

Dont acte pour ses ouvertures qui entraîneront de fait l'ouverture de la C651 en totalité.

N°851 (Maire)

Demande de changement de zonage NP à Uep des parcelles C 633-660-661-662-665 afin de refléter la nature d'équipement public de cette unité foncière.

Question de la CE :

Qu'en est-il

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable car en cohérence avec le PADD sur le pôle de Bretenoux. Des activités paramédicales sont existantes de part et d'autres et les parcelles en dents creuses sont déjà artificialisées. Le PPR est respecté.



Avis de la CE :

Dont acte.

N°852 (Maire)

Demande de changement de zonage Uep à Ux des parcelles A 875-945 afin de refléter la fonction réelle.

Question de la CE :

Qu'en est-il

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour un passage en zone Ux.



Avis de la CE :

Dont acte.

N°855 (Maire)

Demande de changement de zonage A à Ux de la parcelle A 83 possédant un permis de construire en partie déjà réalisé (stand de tir), afin de refléter la fonction réelle.

Question de la CE :

Qu'en est-il

Réponse technique de Cauvaldor



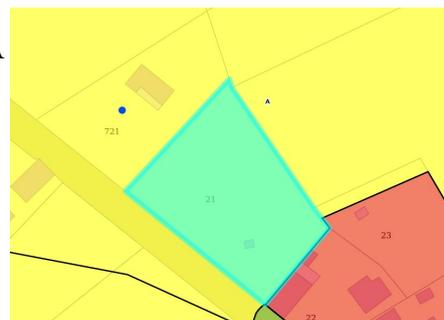
Avis favorable pour le classement de la parcelle A83 car il s'agit d'une dent creuse dans un secteur urbanisé.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°857 (Maire)

Demande de changement de zonage A en 1AUc de la parcelle A 21 située entre deux terrains construits, afin de permettre une continuité urbaine sur cet axe majeur de Bretenoux.



Question de la CE :

Qu'en est-il

Réponse technique de Cauvaldor

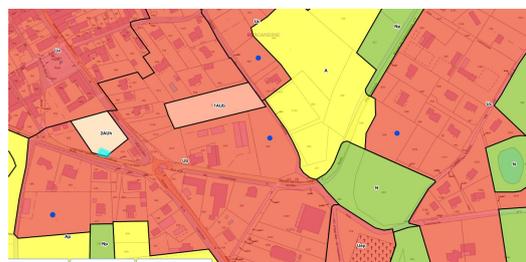
Avis défavorable pour passage en zone U compte tenu de l'urbanisme linéaire que cela engendrerait. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°858

Demande de classement des parcelles en dent creuse AB 111 et 112 en AUb au lieu de 2 Auh.



Question de la CE

Qu'en est-il pour qu'elle raison ce classement ?

Réponse technique de Cauvaldor

Ces zones sont A Urbaniser font parties du projet global de la commune, et représente un secteur urbain stratégique pour urbaniser. Avis favorable pour classer ces parcelles AB 111-112 en zone AU.

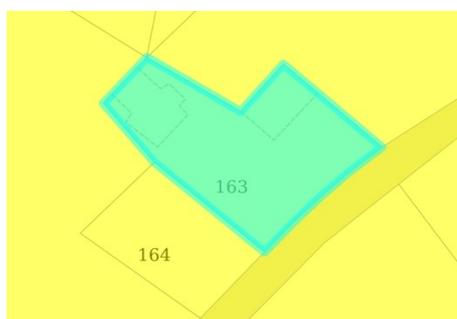
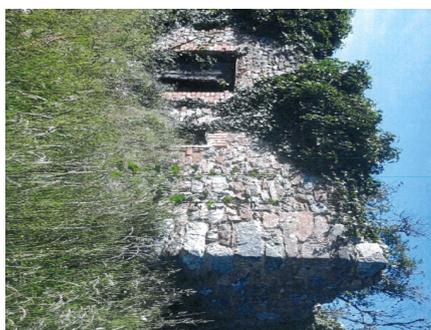
Avis de la CE :

Dont acte.

Commune de Cahus

N°829

Demande de reconstruction de bâtis anciens.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable sous réserve d'informations complémentaires de la part des communes garantissant le respect de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et qu'il soit en zone N ou A.

Avis de la CE

Défavorable il s'agit d'une ruine sans intérêt architectural ou patrimonial.

Commune de Cornac

N°510

Avis du SMDMCA : emplacement réservé sur la totalité de la parcelle. Pas d'opposition.

Pas de question de la CE

Réponse technique de Cauvaldor

N°511

La municipalité demande l'intégration du petit patrimoine de la commune tel que décrit dans 2 CD fournis au Cauvaldor.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour compléter le recensement du petit patrimoine sur la Commune de CORNAC, sous réserve d'informations complémentaires sur la nature et la localisation de l'élément par la commune dans le respect de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Avis de la CE :

Dont acte.

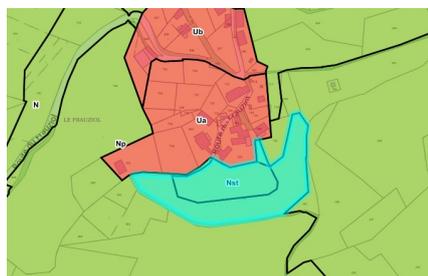
N°512

Demande de STECAL sur partie de la parcelle A 743

Pas de question de la CE la STECAL est mentionnée.

Réponse technique de Cauvaldor

La demande de STECAL est prise en compte dans la version arrêtée du PLUI-H.

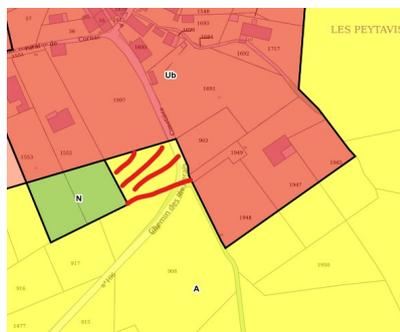


Avis de la CE :

Dont acte.

N°514

Demande de reclassement en zone Ub de la partie de la parcelle D 1997 classée en zone A alors qu'il a été délivré un permis de construire (non joint).



Question de la CE

Qu'en est-il de ce permis de construire ?

Réponse technique de Cauvaldor

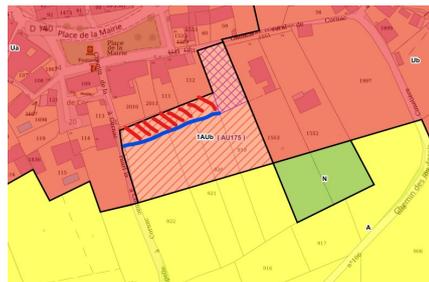
Avis favorable pour réintégrer la parcelle D1997 en zone Ub

Avis de la CE :

Dont acte.

N°515

Demande d'extension de l'ER sur l'OAP AU 175 Pour permettre un cheminement paysager homogène entre le parking et le chemin de la chapelle



Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour étendre l'emplacement réservé prévu sur l'OAP 175.

Avis de la CE :

Dont acte.

-OAP DE VERNEJOUL AU171

Pour permettre d'améliorer la distance de visibilité prise en compte de l'avis du département, l'accès à la RD 140 sera remonté.

Pas de question de la CE

N°516

Demande d'intégration des granges dans le recensement section C parcelles 638 et 668, section D parcelles 485 et 503.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

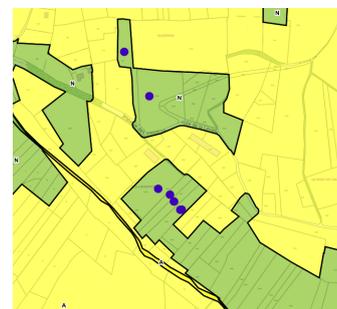
Avis favorable pour ajouter au recensement des changements de destination les granges situées sur les parcelles C 638 et 668 et D 485 et 503, sous réserve d'informations complémentaires de la part de la commune garantissant le respect de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et qu'il soit en zone N ou A.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°1057

Demande d'extension de la zone agricole aux parcelles D 1459-1458-1457-1456 ainsi que sur une partie des parcelles D1649-476.



Question de la CE

Pourquoi ce classement en zone N ?

Réponse technique de Cauvaldor

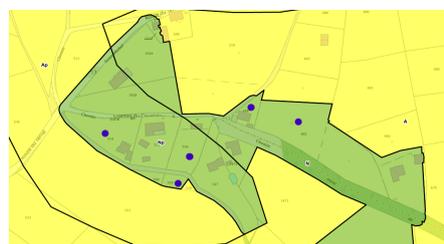
Avis favorable sous réserve de ne pas changer l'indice "p" (protégé) s'il existe, et de prouver que ce changement permettra d'appuyer le fonctionnement de l'activité agricole.

Avis de la CE :

La CE est surprise par la réponse, Cauvaldor ignore la présence ou l'absence d'indice « p » sur ces parcelles en zone N. D'autre part il est surprenant de demander à l'EARL de prouver son besoin de terres agricoles. Il serait plus judicieux que Cauvaldor démontre l'intérêt de classer des terres agricoles en zone naturelle. Afin de préserver le potentiel agricole le classement A doit s'imposer sur les parcelles exploitables pour l'agriculture.

N°1061

demande le maintien en zonage Ub des parcelles D483-484-514-516-519 classées en Np au projet de PLUIH.



Question de la CE

Pourquoi ce classement en zone Np ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour passage en U compte tenu des enjeux environnementaux. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.

Avis de la CE :

Il s'agit d'un hameau dont les parcelles D 484-514-515-516-517 et 519 ne cumulent pas les critères du PLUIH pour être classés en A ou N notamment le nombre d'habitations et la distance entre elles. La CE estime que ce classement devrait être revu.

N°1196

Demande de constructibilité parcelles D517-518

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement des parcelles D 517-518 en zone U, compte tenu des enjeux environnementaux et du mitage que cela engendrerait. Il convient de rappeler que les annexes et les extensions sont autorisées en zone A et N.



Avis de la CE

cf observation 1061.

Commune de Estal

N°500

Demande de maintien en SETCAL de la totalité de la zone de loisirs actuellement amputée de 35 %. Cette demande du propriétaire est argumentée par un dossier de 13 pages.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable sous réserve de ne pas dépasser le plafond de la consommation foncière et que la requête émane de la commune ou du propriétaire.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°536

Demande de modification des limites de la parcelle A 639 et affectation erronée des parcelles 330-331.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Sans objet. La parcelle A 639 est classée en zone U.

Pour les parcelles A 330-331 : avis défavorable pour le classement en U compte tenu du mitage que cela engendrerait.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°542-861

Demande de monsieur le maire de la commune d'Estal de revoir la totalité du zonage de la commune, dont les zones agricoles ont été classées en zone N. Il s'agit d'une erreur reconnue par Cauvaldor qu'il convient de corriger selon les éléments joints à la demande.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable sous réserve d'éléments précis approuvant le fonctionnement agricole ou naturel prédominant.

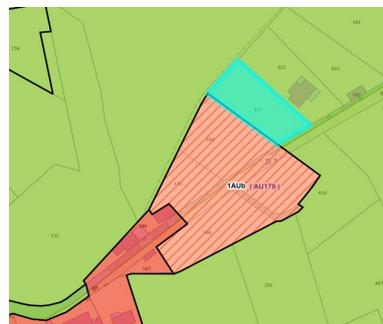
Avis de la CE :

Cette réponse est cavalière alors que la quasi totalité de la commune est classée en zone N. Que Cauvaldor reconnaît dans le mémoire au PV thématique «*qu'il s'agit d'une erreur matérielle faite lors de la traduction cartographique*» La CE estime nécessaire une reprise complète du zonage de cette commune avec le classement en A des exploitations agricoles.

Ceci fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

N°932

Demande de modification du zonage de plusieurs parcelles. Notamment la B 421 accolée à une OAP – AU179 dont le passage en zone N créé une dent creuse puisque les parcelles suivantes 422 et 423 sont bâties. Même question pour C99, C710, A790 et C519.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour passage en zone U compte tenu de l'urbanisme linéaire que cela engendrerait. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.

Avis de la CE

La CE estime la demande justifiée au moins pour la parcelle B 421 accolée à l'OAP et recommande son classement en zone U voir son intégration à l'OAP.

N°1040-1042

Demande de constructibilité de s parcelle 678- 330 et 795. Seulement deux parcelles son identifiables La 795 n'existe dans aucune des trois sections. Demande de modification de non de lieu dit.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

@A628 : sans objet, cette parcelle est en zone U.

@A330 : Avis défavorable pour le classement en U compte tenu du mitage que cela engendrerait.

@A795 : non trouvée.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°1066

Demande de revoir la totalité du zonage agricole de la commune.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour revoir le zonage agricole de la commune, il s'agit d'une erreur matérielle constatée et qui sera régularisée avant approbation

Avis de la CE :

Dont acte.

Commune de Gagnac sur Cère

N°102

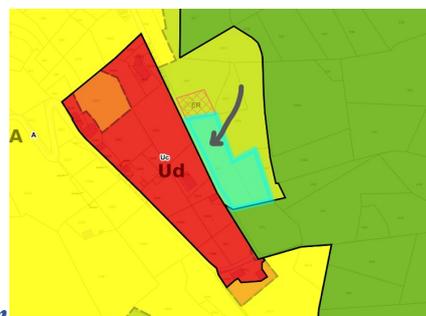
Propriétaire de la parcelle OA 631 estime que sa parcelle doit être constructible.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable, le zonage A est confirmé car nous sommes en présence d'un enjeu agricole fort et que cela engendrerait du mitage.



Avis de la CE :

Dont acte.

N°448

Demande de constructibilité parcelle A631

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour rendre constructible la parcelle A 631 sur Gagnac, compte tenu de l'urbanisme linéaire que cela engendrerait, et le fait que la parcelle reste excentrée du village, ce qui est en incohérence avec les orientations du PADD.

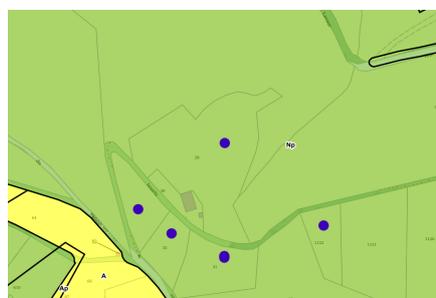


Avis de la CE :

Dont acte.

N°477

Demande de constructibilité sur les parcelles 29-31-32-33 et 1122. Parcelles sans section. Supposées B29 -31-32-33- 1122 zone Np.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour rendre constructible les parcelles B29-31-32-33-1122, car il s'agit d'un secteur de préservation environnementale à enjeux forts à très forts, très éloignés et trop vaste pour être envisagé ainsi. Une demande de STECAL après à l'occasion d'une prochaine évolution du PLUI-H pourra être faite.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°1118-1202

Demande de la SNC ANDROS de rectification d'une erreur matérielle concernant les parcelles : AB 212-212-339-341 à classées en zone Ux comme il était convenu initialement avec documents joints.

Question de la CE :

Qu'en est-il de cette erreur ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable sous réserve qu'un débat ait lieu entre les différents intervenants pour valider le projet avant l'approbation du PLUI-H.

Avis de la CE :

La réponse est ambiguë s'il s'agit d'une erreur matérielle elle doit être rectifiée.

Commune de Gintrac

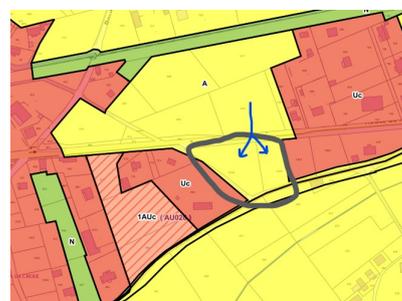
Pas d'observations

Commune de Girac

N°92- 120

Demande du propriétaire de constructibilité des parcelles B 1023 et 1024. Demande soutenue par la mairie de Girac observation n°120

Question de la CE :
Qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement des parcelles B 1023-1024 en zone U, car cela engendrerait de l'urbanisme linéaire. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.

Avis de ma CE :

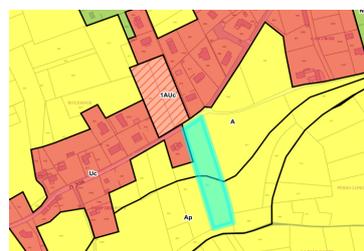
Encore une réponse à côté du sujet. Il ne s'agit pas d'une extension ou d'une annexe à une construction, mais de deux parcelles en dent creuse, dont l'ouverture n'engendre pas une urbanisation linéaire. Comment expliquer l'ouverture des parcelles contiguës B 1021 - 1022- 441-442-444 en excluant les 1023 et 1024 ? Faute d'une argumentation solide et étayée, la CE estime que les parcelles 1023 et 1024 doivent être ouvertes en Uc afin de combler la dent creuse et densifier le Bourg.

Ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

N°120

Demande de la Mairie de maintien en zone constructible de la parcelle A 920.

Question de la CE :
Qu'en est-il de cette demande de la municipalité ?



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour rendre constructible la parcelle A 920, compte tenu du fait que cela génère de l'urbanisme linéaire au bord d'une route passante sans cadre de vie. Cette demande est en incohérence avec les objectifs du PADD. En effet, on compte beaucoup de potentiels par ailleurs dans l'enveloppe urbaine, sachant que les changements de destination seront pris en compte.

Avis de la CE :

La CE prend acte mais il faudra bien fermer un jour le côté sud de la route de l'église pour remplir les dents creuses et rejoindre l'urbanisation « A la croix » dans une démarche cohérente.

N°424

Demande de passage en zone constructible des parcelles B201-202-668.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour ajouter au recensement des changements de destination les granges situées sur les parcelles B 201-202-668, sous réserve d'informations complémentaires de la part des communes garantissant le respect de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et qu'il soit en zone N ou A.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°441

Demande de classement en zone constructible de la parcelle A 361



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour autoriser le classement en U de la parcelle A 361, compte tenu du mitage que cela engendrerait.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°491

Le maire adresse une liste de parcelles susceptibles de changer de destination.
B 75-201-533-563-570-643-894-973-1029-A 550-551-820

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour ajouter la liste des changements de destination au recensement, sous réserve d'informations complémentaires de la part de la commune garantissant le respect de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et qu'il soit en zone N ou A.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°762

Demande de changement de situation la grange située sur la parcelle 570 pour la réalisation d'un gîte.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

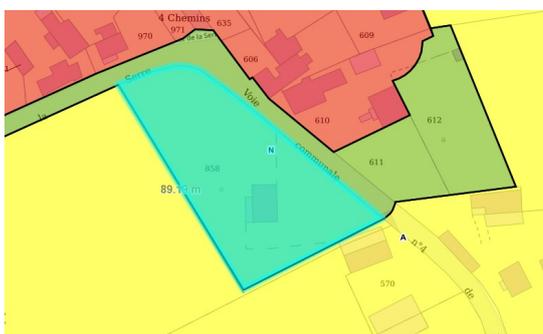
Avis favorable pour ajouter la grange sur la parcelle 570 à la liste des changements de destination, sous réserve d'informations complémentaires de la part de la commune garantissant le respect de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et qu'il soit en zone N ou A.

Avis de la CE :

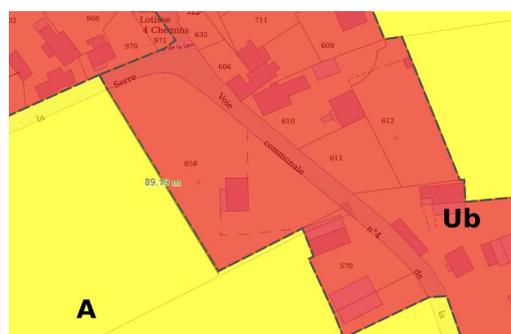
Cette demande doit être considérée avec attention. Il s'agit d'une des rares demandes présentant une vue du bâtiment, qui a n'en pas douter, possède un caractère architectural et patrimonial remarquable, qui plus est en bon état de conservation. La CE est particulièrement favorable à la sauvegarde de cette grange.

N°763

Demande de maintien en zone constructible de la parcelle B 558 sur laquelle se trouve sa maison.



PLUIH



PLU

Question de la CE :

Quel est le motif du classement en zone naturelle ?

Réponse technique de Cauvaldor

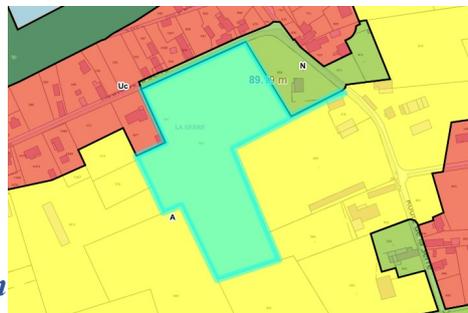
Avis favorable pour rendre la parcelle 858 constructible, compte tenu qu'elle est déjà bâtie. La parcelle sera raccrochée à la zone U

Avis de la CE :

Dont acte.

N°764

Demande de classement constructible du haut de la parcelle B 893 dans l'alignement de 697.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement de la parcelle B893 en zone U, compte tenu des enjeux agricoles forts sur la parcelle.

Avis de la CE

Le classement de la parcelle B 893 en zone Uc sur une bande de 25 m le long de la voie communal est cohérent il permettrait de remplir la dent creuse. Ce classement peut intervenir lors de la prochaine révision du PLUiH

N°1015

Demande de classement en zone UB de la parcelle A920



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable sous réserve que l'objet du STECAL réponde à l'intérêt général du PLUi-H "agriculture, économie, tourisme, solidarité", de ne pas dépasser le plafond de la consommation foncière et qu'il soit en zone A et N.

Avis de la CE

La réponse ne correspond pas à la question. Le requérant ne fait mention d'aucun STECAL, mais de 2 logements. Cette observation a déjà été déposée par la mairie « n°120 ci-avant » en demandant la totalité de la parcelle.

La CE est favorable à l'ouverture partielle en continuité de la parcelle 918.

Commune de Glanes

N°88

Demande de la municipalité de rectification d'une erreur matérielle sur le zonage A en N
Voir thème agriculture

Réponse technique de Cauvaldor

Il s'agit d'une erreur matérielle faite lors de la traduction cartographique, qui sera rectifiée avant approbation du PLUI-H. CAUVALDOR proposera un reclassement en zone A des secteurs à vocation agricole avérée.

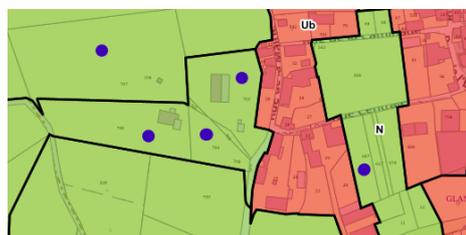
Avis de la CE :

Cette rectification doit être effectuée impérativement en concertation avec les agriculteurs qui sont mieux placés qu'un cabinet d'urbanisme pour déterminer la vocation de leur terrain.

N°1073

Demande de reclassement en zone agricole des parcelles B223-607-703-704-706-707- classées en Np au projet.

Question de la CE :



Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour proposer un classement des parcelles B223-607-703-704-706-707 en zone Agricole, sous réserve de ne pas changer l'indice "p" s'il existe, et sous condition que cette évolution confirme le fonctionnement agricole

Avis e la CE

La CE estime nécessaire de préserver le caractère agricole des parcelles d' autant que cela ne change rien à la consommation d' espace.

N°1079

Demande de reclassement de parcelles B 189-190-191-199-200-201-202 pour un projet ENR objet d'un courrier de février 2021 à Cauvaldor.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable sous réserve que le projet soit validé. En effet, les ajouts de « Ner » sont soumis à l'état d'avancement du projet en lien avec l'application du PCAET. Une analyse fine du projet et de l'avancement du projet sera faite avant d'appliquer un zonage Ner

Avis de la CE :

La CE est défavorable au classement en ENR d'une zone Np à préserver. S'agissant du projet d'un parc photovoltaïque la règle N°20 du SRADDET Occitanie prévoit que ce type d'aménagement doit être installé prioritairement en toiture ou sur des friches. Les espaces identifiés doivent être inscrits au PLUiH.

« 20- Développement des ENR Identifier les espaces susceptibles d'accueillir des installations ENR et les inscrire dans les documents de planification. Dans le cas des installations photovoltaïques, prioriser les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés (notamment les parkings) et les milieux dégradés (friches industrielles et anciennes décharges par exemple). Un aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau. »

Commune de Laval sur Cère

pas d'observations

Commune de Puybrun

N°13 -15

Parcelle non identifiable l'état

Il est envisagé sur cette parcelle 42 la construction d'un bâtiment à caractère industriel avec des bureaux pour THIOT INGENIERIE, propriétaire du terrain, comme décrit dans le document.

Merci de bien vouloir corriger la destination sur le plan de zonage général qui indique que le terrain serait situé en zone 1AUb, alors qu'il devrait être en 1AUx.

Le n° ne correspond pas (un courrier est en attente)

Demande de constructibilité sur la parcelle 42 non identifiable sans la section. Parcelle supposée par identification avec l'adresse sur Géoportail.

Question e la CE :
Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor



Avis favorable pour un passage en zone 1Aux avec toutefois une mise en garde quant aux éventuels conflits de voisinage en fonction de la nature de l'activité.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°17

Demande d'un CU pour la parcelle AH 592 en zone UC

Question de la CE :

Pas de question

Réponse technique de Cauvaldor

Sans objet, la demande de Cu doit s'effectuer directement auprès de la commune.

N°202

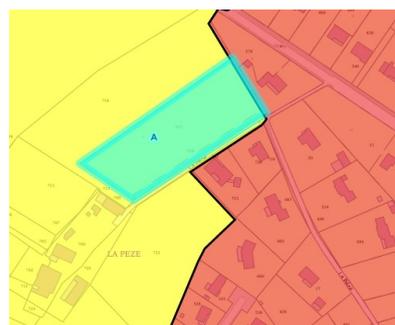
Constat avec commentaire de présence de vaches en zone A.

Question de la CE :

Pas de question.

N°553-636

Demande de classement en zone constructible de la parcelle AI 717 pour lotir.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

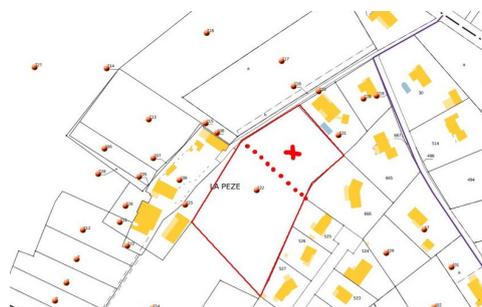
Avis défavorable pour le classement de la parcelle AI717 compte tenu des enjeux agricoles forts sur la parcelle. Par ailleurs, la parcelle se situe en extension du tissu bâti, ce qui ne serait pas cohérent avec les objectifs fixés au PADD

Avis de la CE :

Dont acte.

N°958

Demande de classement constructible de tout ou partie de la parcelle AI 722 selon document cadastral joint.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour rendre constructible la parcelle AI 722 compte tenu des enjeux environnementaux sur la parcelle.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°1024

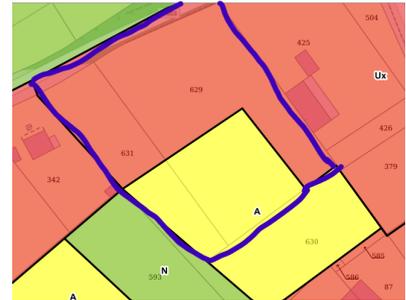
Demande de constructibilité entière des parcelles AH 629-631.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour passage en zone U, compte tenu du mitage que cela engendrerait.



Avis de la CE :

Il ne s'agit pas d'un mitage mais du comblement d'une dent creuse et d'une densification. Toutefois en raison de sa taille cette zone peut attendre une prochaine révision du PLUiH avant son ouverture à l'urbanisation.

N°1205

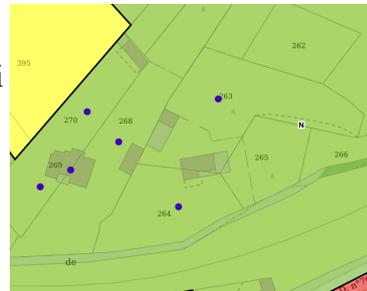
Conteste les changements de zonage des parcelles AE 229-6242.AC 337. AE 263-264-268-269-270 et demande pourquoi des maisons se trouvent en zone naturelle.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Sans objet. Le projet urbain a été élaboré en fonction de la vocation des sols et du PADD. Une parcelle bâtie n'entraîne pas une zone urbaine systématiquement, une analyse d'ensemble a été faite.



Avis de la CE :

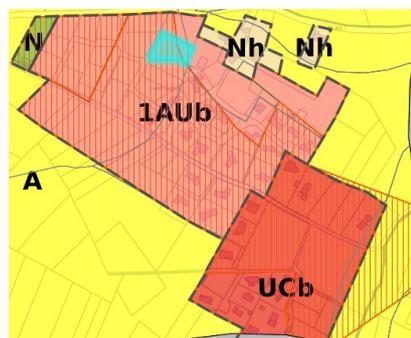
La Vue ci-contre montre une zone agricole, les quelques haies n' en font pas une zone naturelle. Ce classement est administratif. La CE est favorable au classement en zone A qui ne consomme pas de foncier mais reflète la réalité du terrain.



Commune de Prudhomat

N°9

Le Lotissement Camp Cabrol 2 à Prudhomat comprend 18 lots. Le lot n° 8 n'est pas repris en totalité en zone UC. Merci de rectifier sur les bases du plan et des documents joints.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

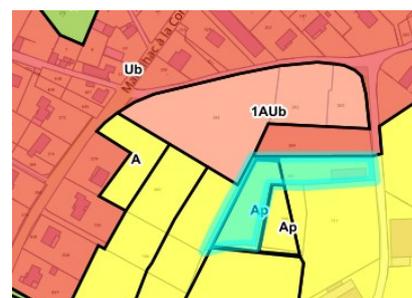
Avis favorable. La parcelle est initialement dans le lotissement, desservie et viabilisée, et il n'y a pas d'enjeu environnemental fort ou très fort. Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il conviendra de rectifier pour classer la parcelle AE 382 en zone Uc dans son entièreté. En effet, la consommation foncière de la commune permet cet ajout.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°10

Merci d'intégrer la parcelle bâtie C 265 comme délimité sur plan joint en zone Ub afin d'avoir une continuité logique du bâti.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour intégrer en zone Ub uniquement l'est de la parcelle C 265 où se situe le bâti existant.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°11

Merci d'ajouter un emplacement réservé de 500 m² environ comme présenté sur le plan joint en zone UEP. Cet ajout à l'existant doit permettre un aménagement collectif de l'école se trouvant à proximité.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable. La commune a déjà demandé un emplacement réservé sur les parcelles AD 298 et 394 et souhaite l'étendre à la parcelle AD 284.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°12

La zone STECAL (Ast sur plan) de la parcelle C 863 est-elle en vigueur dans le PLUIH?

Si non, un projet étant toujours d'actualité, merci de programmer une zone AU en remplacement de cette zone Ast.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable ; car une zone AU consommerait trop d'espace. Le STECAL est davantage adapté à ce projet spécifique. De plus, les avis PPA sont négatifs sur ce secteur.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°13

Concernant l'avis de Personnes Publiques Associées, sur le secteur de Champs de Nicole, la zone 1AUc de la parcelle AC 419 respectera le zonage PPRI Aléa Fort.

Il convient de ce fait de maintenir les parcelles AC 333 et AC 419 en zone 1AUc.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable sous réserve du respect de la limite de la zone d'aléa fort du PPRI.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°67

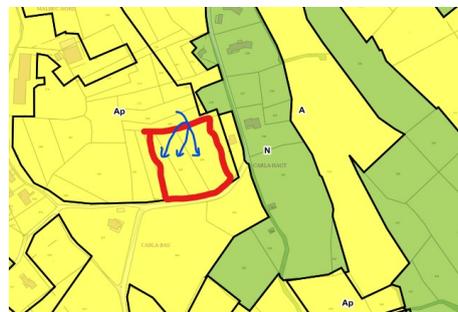
Demande de classement en zone à urbaniser des parcelles OB 358-359-585

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable. Un passage en zone U engendrerait du mitage. Pour rappel les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.



Avis de la CE :

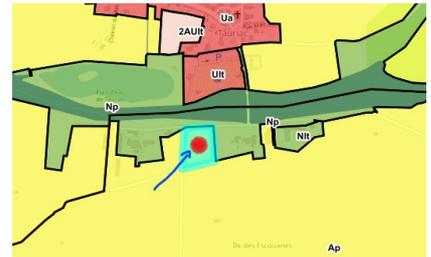
Dont acte.

N°68

Demande classement en zone à urbaniser de la parcelle AB 83.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

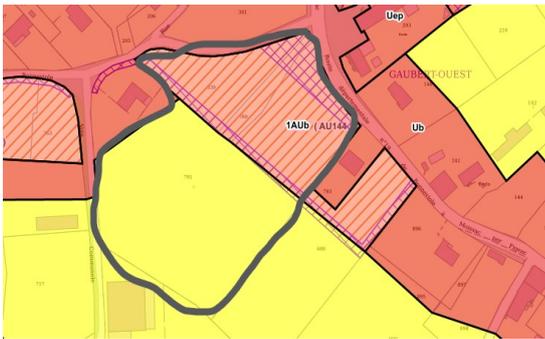
Avis défavorable pour passage en U compte tenu des enjeux environnementaux et du mitage que ça engendrerait ainsi que du PPRi. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°103-104-105 OAPAU 144

Un cultivateur conteste l'OAP et l'ER programmés sur ses parcelles AD 339 -C 739-789 et 791.



Question de la CE :

Que justifie cette OAP sur une exploitation agricole ?

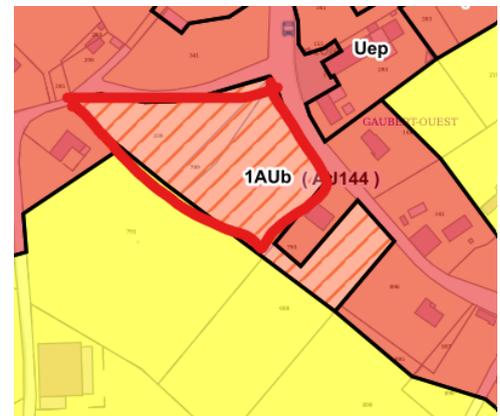
Réponse technique de Cauvaldor

Les zones AU ainsi que l'OAP sont légitimes car réfléchies pour l'intérêt général et proches du bourg et de ses services.

Avis de la CE

L'intérêt général ne peut se limiter à la création de 7 logements par l'amputation d'une partie d'une exploitation agricole. Afin de préserver le foncier agricole d'une entreprise en fonctionnement la CE estime que cette OAP ne doit pas englober les terres de l'exploitation (parcelle AD 339 C 739 et partie de C 791), cerclées de rouge ci-contre.

Ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.



N°104

Le propriétaire est opposé à l'OAP qui trace une route sur sa parcelle C 793.

Question de la CE :

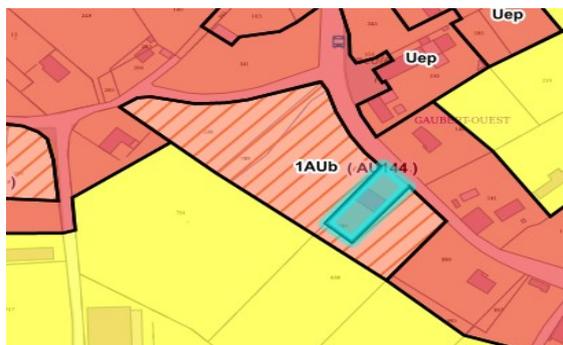
que justifie cette OAP sur une exploitation agricole ?

Réponse technique de Cauvaldor

Cf réponse faite à la contribution n°103

Avis CE :

cf 103



N°105

Même demande que 103 et 104 route traversant sa parcelle exclut de l'OAP.

Question de la CE :

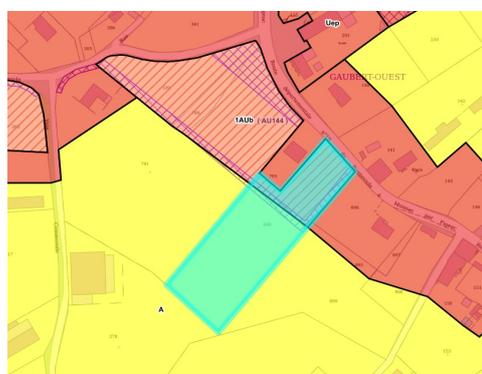
Que justifie cette OAP sur une exploitation agricole ?
Quel est le motif de l'emplacement réservé ?

Réponse technique de Cauvaldor

Cf réponse faite à la contribution n°103

Avis CE :

cf 103



N°227

Demande de constructibilité sur la parcelle B 270

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour un classement en zone U, compte tenu des enjeux environnementaux de la parcelle et du fait que cela créerait un mitage certain. Il est rappelé néanmoins que les annexes et les extensions sont autorisées en zone A et N.

Avis CE :

Dont acte.



N°243

Demande de classement en zone N en remplacement de la zone A pour des parcelles forestières intégrées depuis 1990 dans un plan de reboisement accompagné par l'État et intégré au réseau expérimental forestier pour 50 ans.

Il s'agit des parcelles :

B 271 -274 – 227 – 257 – 258 et C 337.

Question de la CE

Qu'elle est la raison de ce classement en zone A de forêts ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable sous réserve que le contributeur soit le propriétaire des parcelles B 271-274-227-257-258-C337 et que l'indice "p" s'il existe, soit conservé.

Avis de la CE :

Cette réserve dénote une absence de lecture de l'observation et des pièces jointes. Mais aussi une absence de contrôle des parcelles concernées. En effet le courrier est bien adressé par le propriétaire M Jean-Pierre Goudard et aucune parcelle ne porte l'indice « p ». Ce reclassement en zone N doit être effectif.

Ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

N°385-411-412 -

Demande de maintien en zone constructible des parcelles B385 et 386. La personne déclare joindre 5 documents alors qu'il n'y en a qu'un seul.

Question de la CE :

Qu'en est-il du classement des parcelles ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour rendre constructible les parcelles B385 et 386 compte tenu du mitage que cela engendrerait.



Avis de la CE :

Dont acte.

N°404

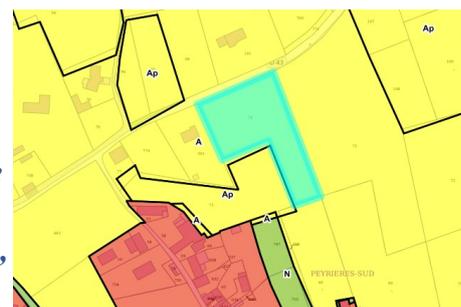
Demande de maintien en zone constructible de la parcelle B 74.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement de la parcelle B74 en zone U, compte tenu des enjeux agricoles présents sur la parcelle et du fait que cela accentuerait l'urbanisme linéaire. Par ailleurs, toute la parcelle est impactée par des enjeux agricoles très forts, et que la parcelle se situe dans un secteur de linéaire urbain



Avis de la CE :

Dont acte.

N°466

Demande de maintien de la zone constructible pour les parcelles B 96 et 97.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement des parcelles B96 et 97 en zone U, compte tenu du mitage que cela engendrerait.



Avis de la CE :

Dont acte.

N°830

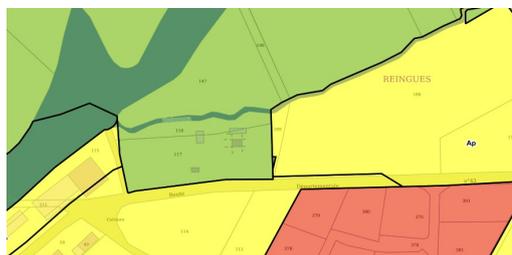
Demande de mise en place d'un emplacement réservé.

Question de la CE :

De quoi s'agit-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable sous réserve de préciser l'objectif de l'emplacement réservé, et de ne pas dépasser le plafond de la consommation foncière et que la requête soit approuvée par la commune.



Avis de la CE

Cette demande intervient après le projet arrêté et sans la fourniture d'un dossier explicatif. La CE estime nécessaire de démontrer l'intérêt de cet emplacement réservé sur deux parcelles privées et de recueillir les observations du propriétaire.

N°850

Réponse favorable du diocèse de Cahors au projet de PDA concernant l'église de l'ancien prieuré de félines.

Pas de question de la CE.

Réponse technique de Cauvaldor

Sans objet. Avis favorable du Diocèse sur les PDA en cours d'élaboration

N°924-925-

Demande de classement en zone constructible de la parcelle B98 en raison des antécédents d'accord de servitude de passage. Avec attestation du maire jointe.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour passage en U compte tenu du mitage que cela engendrerait. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.

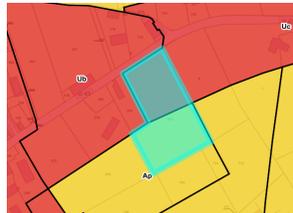


Avis de la CE :

Dont acte.

N°939-999

Demande de classement en zone constructible des parcelles C756 et AD283 à l'encontre de l'avis de l'ABF. Demande de sortir de l'OAP la parcelle AC85



La numérotation des parcelles sur l'outil graphique ne correspond pas celle donnée par la déposant.

Question de la CE:

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

@C756 : sans objet cette parcelle est en zone U.

@AD283 : Impossible d'analyser faute d'information précise de la demande.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°1177

Demande de constructibilité pour les parcelles B 96-97-386-386



Question de la CE:

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement des parcelles B96 et 97- 386 en zone U, compte tenu du mitage que cela engendrerait.

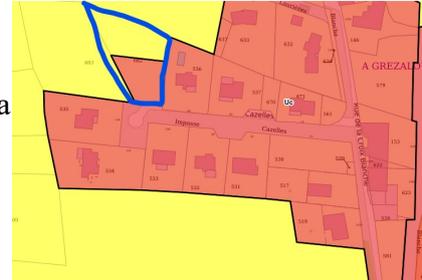
Avis de la CE :

Dont acte.

Commune de Saint-Michel-Loubéjou

N°52-234

Ma maison qui est déjà bâti sur la parcelle 682, ce retrouve classée en deux zone par le PLUIH ,(zone agricole et zone urbaine) alors que ce n'est qu'une même parcelle cela fait que ma maison ce retrouve à cheval sur deux zones ceci est incohérent



Question de la CE :

Qu'en est-il

Réponse technique de Cauvaldor

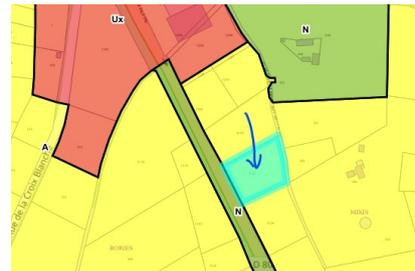
Avis favorable, c'est en effet une précision de zonage à corriger, pas d'enjeu agricole ou environnementaux.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°96

Demande de classement en zone constructible de la parcelle A 1132



Question de la CE :

Qu'en est-il

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable. Un passage en zone U engendrerait du mitage. Pour rappel les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°279

Demande de maintien en constructibilité de l'ensemble de la parcelle, n° erroné.



Question de la CE

Qu'en est-il

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement de la parcelle A1338 en zone U compte tenu des enjeux agricoles et du mitage que ça engendrerait. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.

Avis de la CE :

la CE déplore ce genre de réponse en copier coller incohérente avec la question posée.
-En premier lieu l'enjeu agricole n'existe pas il s'agit de 300 m².

-Il n'y a aucun mitage la parcelle est en continuation de la zone Ub.

-Ce découpage donne de la constructibilité à environ 60 m² de la parcelle 1341 c'est ridicule et inutile.

La CE préconise de reprendre le tracé de zonage et d'englober la totalité des parcelles A 1362 et A 1341 qui ne représentent qu'une faible surface et permettent une urbanisation cohérente.

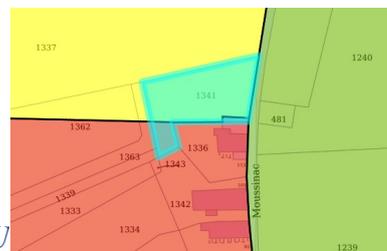
Ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

N°407

Demande de maintien en zone constructible de la parcelle A 1341.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement de la parcelle A1341 en zone U compte tenu des enjeux agricoles et de l'urbanisme linéaire que cela engendrerait. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N. Par ailleurs, s'il est démontré que les annexes et extensions ne sont pas possibles en zone U elles peuvent être réalisées en zone A ou N s'il s'agit de l'ilôt bâti propriété de la construction principale.

Avis de la CE

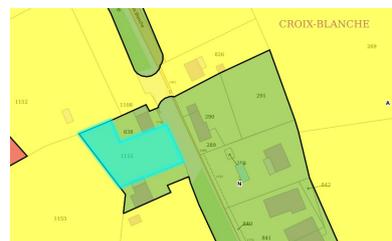
idem observation 279 ci-dessus.

N°531

Demande de passage en zone constructible de la parcelle A1155.

Question de la CE :

qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement de la parcelle A1155 en zone U compte tenu du mitage que cela engendrerait. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°532

Demande de passage en zone constructible de la parcelle A1153.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement de la parcelle A1153 en zone U car il s'agit d'un secteur d'urbanisme linéaire à fort impact paysager. Si un permis de construire était validé ou bien la construction en cours, il pourra être envisagé une évolution ultérieure du PLUi-H permettra de zoner au plus près de la construction constatée

Avis de la CE :

Dont acte.

N°533

Demande de passage en zone constructible de la parcelle A1159.

Question de la CE :
qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

Le PLUi-H acte des zones d'activités existantes ou en projet à partir de la stratégie économique de la communauté de communes, et ce secteur n'en fait plus partie.

Avis de la CE :

La parcelle représente une dent creuse dans cette zone et devra à terme s'ouvrir à l'urbanisation lors d'une révision du PLUiH.

N°544-876

Demande de la mairie de maintien en zone constructible 1AUb de la partie de la parcelle 512.

Demande contre l'avis de la chambre d'agriculture qui dit opportun de réduire le zonage Aub pour éviter les conflits avec le verger jouxtant la parcelle 512. Demande argumentée par le classement actuel en zone Aua sans problème.



Question de la CE :

Quel est la position de Cauvaldor sur l'avis de la chambre d'agriculture.

Réponse technique de Cauvaldor

Zone largement discutée en atelier puis finalement retirée. Si elle doit être réétudiée, il faut pouvoir réaliser une OAP et compenser par ailleurs pour ne pas dépasser le plafond de consommation foncière globale communautaire

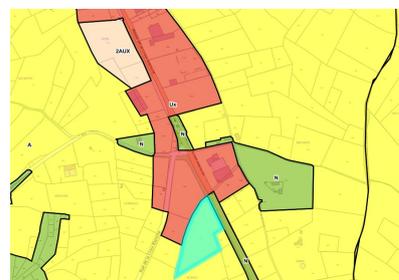
Avis de la CE :

Dont acte.

N°794

Demande de classement en zone constructible de la parcelle A 1118.

Question de la CE
Qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour passage en U compte tenu de l'urbanisme linéaire que ça engendrerait. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°1022

Demande de classement en zone constructible de la parcelle B136.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable compte tenu de l'urbanisme linéaire que cela engendrerait, et qui serait en incohérence avec les orientations du PADD. De plus, l'urbanisation de cette parcelle aurait un impact certain sur le paysage environnant et un éventuel conflit entre l'habitation et la zone d'activité.



Avis de la CE :

Dont acte.

N°1023

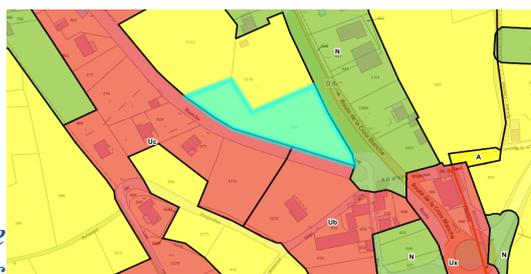
Demande de classement en zone constructible de la parcelle A 1110.

Question de la CE

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable compte tenu de l'urbanisme linéaire que cela engendrerait, et qui serait en incohérence avec les orientations du PADD. De plus, l'urbanisation de cette parcelle aurait un impact certain sur le paysage environnant et un éventuel conflit entre l'habitation et la zone d'activité.



Avis de la CE :

Dont acte.

N°1070

Dépôt d'un courrier du maire qui ne figure pas au RD

Réponse technique de Cauvaldor

Sans objet.

N°1077

Demande de maintien de la parcelle A 313 en zone Ux.

Pas de question de la CE la parcelle est en zone Ux.

Commune de Tauriac

N°68

Demande de classement zone à urbaniser de la parcelle AK 181

Question de la CE :

Quel est l'avis de Cauvaldor ?



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour passage en zone U compte tenu des enjeux environnementaux et du mitage que cela engendrerait ainsi que par rapport au PPRI.

Avis de la CE :

Dont acte.

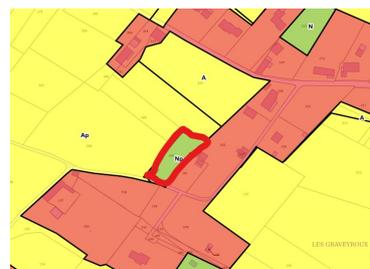
N°282

Demande de classement en zone UC de la parcelle AC 160, qui est en zone N sans justification.

Question de la CE

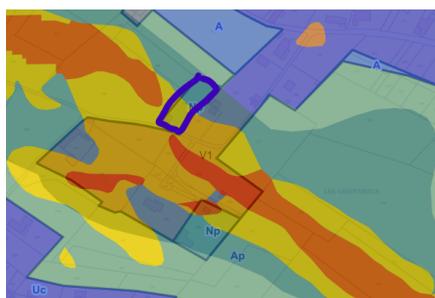
Qu'en est-il, que justifie de classement en zone N ?

Quel est la différence avec les parcelles voisines AC 156-158-159-161-162 ?



Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour passage en zone U compte tenu du PPRI. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N.



Avis de la CE :

La réponse ne justifie pas le passage en zone Np, la référence au PPRI encore moins puisque les parcelles 156-158-159 en aléa plus élevé sont classées en zone Uc. Comme le montre la vue ci-dessus les deux parcelles entourées en bleu n'ont rien qui justifie le classement en zone Np. La CE estime la demande du requérant parfaitement justifiée, la parcelle AC 160 doit comme les autres parcelles construites être classée en zone U. Il en est de même pour la parcelle 283.

Ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

N°399

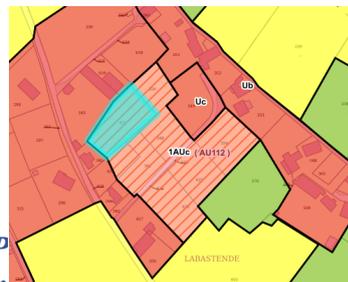
Demande de sortir la parcelle AD 622 de l'OAP AU 11.

Question de la CE :

Quelle est la justification de cette OAP ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour sortir la parcelle AD 622 de l'OAP compte tenu du fait que cette OAP est issue d'une réflexion d'intérêt général tout à fait légitime.



Avis de la CE :

Dont acte.

N°993

Demande du conseiller municipal de Tauriac en charge de l'urbanisme des modifier plusieurs parcelles classées en zone N alors qu'elles sont urbanisées et classées en U au PLU. Demande également l'intégration du périmètre de protection 4 de captages d'eau potable.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

La demande manque de précision et ne peut être traitée en l'état.

Avis de la CE :

La réponse est très cavalière, si le PV présente une synthèse des observations, l'observation est précise sur le registre et donne notamment des références de parcelles AC 83-AD640-AD641 et AK 209, que Cauvaldor aurait dû prendre la peine d'examiner. Ainsi les parcelles AD 641 et AK 209 sont des dents creuses. Si la parcelle AK 209 est importante la parcelle AD 641 de petite taille mérite un classement en zone Uc pour fermer la dent creuse.

Ceci sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

N°1078

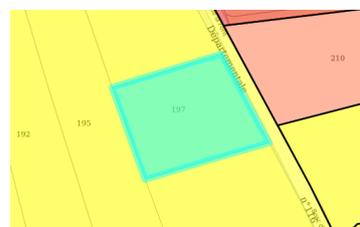
Demande de constructibilité de la parcelle AK 197

Question de la CE :

Quel est l'avis de Cauvaldor

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour un passage en zone U compte tenu du PPRi.



Avis de la CE :

Dont acte.

N°1166

Demande de constructibilité pour la parcelle AC 83.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis défavorable pour le classement de la parcelle AC 83 en zone U compte tenu de l'urbanisme linéaire que cela engendrerait. Pour rappel, les annexes et extensions sont autorisées en zone A et N



Avis de la CE :

Dont acte.

Commune de Teyssieu

N°648

Demande de réhabilitation de 2 bâtisses sur les parcelles OA 317- 318.

Question de la CE :

Qu'en est-il ?



Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour ajouter des changements de destination sur les bâtiments présents sur les parcelles A 317 et 318, sous réserve que les informations transmises soient complètes tout en garantissant le respect de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et qu'il soit en zone N ou A.

Avis de la CE :

Dont acte.

N°989

Lors de la consultation des communes, les changements de destination n'étaient pas complétés. Veuillez trouver en pièce jointe, le tableau récapitulatif des différentes parcelles et biens.

N°	cadastre	Type Bâti	électricité	eau	voirie
TEY_019	A563	Grange	X	X	X
TEY_020	A575	Grange	X	X	X
TEY_021	A536	Grange	X	X	X
TEY_022	B418	Grange	X	X	X
TEY_024	C122	Grange	X	X	X
TEY_025	C139	Grange	X	X	X
TEY_029	B39	Grange	X	X	X
TEY_035	C271	Grange	X	X	X
TEY_049	B309	Grange	X	X	X
TEY_050	D313	Grange	X	X	X
TEY_051	D170	Grange	X	X	X
TEY_052	D168	Grange	X	X	X
TEY_053	D168		X	X	X
TEY_055	D179	Grange	X	X	X
TEY_058	A1104	Grange	X	X	X
TEY_059	D601	Grange	X	X	X
TEY_060	A64	Grange	X	X	X
TEY_065	A75	Grange	X	X	X
TEY_066	A767	Grange		X	X
TEY_067	A53	Grange	X	X	X
TEY_068	A76	Grange	X	X	X
TEY_069	A83	Grange	X	X	X
TEY_071	A3	Grange	X	X	X
TEY_075	A18	Grange	X	X	X
TEY_076	A37	Stockage	X	X	X
TEY_078	A29	Grange	X	X	X
TEY_079	B162	Grange	X	X	X

TEY_082	B156	Grange	X	X	X
TEY_084	B116	Grange	X	X	X
TEY_085	B176	Grange	X	X	X
TEY_090	C136	Grange	X	X	X
TEY_091	C136	Remise	X	X	X
TEY_092	D211	Grange	X	X	X

Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour ajouter la liste des changements de destination jointes à la requête, sous réserve que les informations transmises soient complètes tout en garantissant le respect de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et qu'il soit en zone N ou A.

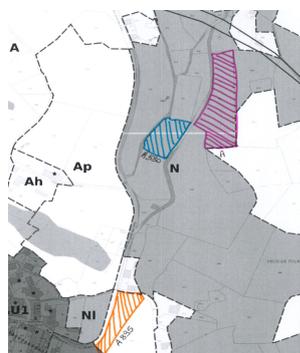
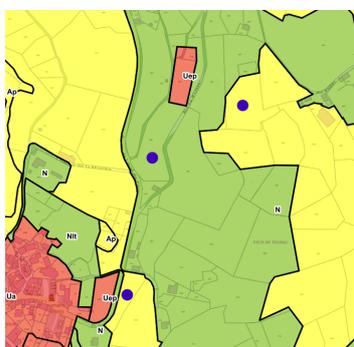
Avis de la CE :

C'est ajout si il est souhaitable pour les bâtiments de caractère, il est surprenant qu'une liste aussi longue parviennent à ce stade de l'enquête. Ce la pose question sur la phase concertation de l'élaboration du PLUIH, notamment avec les élus.

N°994

Fourniture par la municipalité d'éléments manquants pour des emplacements réservés parking du cimetière et emplacement pour les festivités.

Les n° de parcelles pastillées ne correspondent pas au plan de situation remis par la commune avec l'observation.



Question de la CE :

Qu'en est-il ?

Réponse technique de Cauvaldor

Avis favorable pour les modifications apportées aux emplacements réservés relatifs au parking du cimetière et l'emplacement pour les festivités, sous réserve de ne pas dépasser le plafond de la consommation foncière.

Avis de la CE :

Les emplacements peuvent parfaitement être réalisés sous forme de prairie ou de stationnement sur sol non artificialisé, hors du champ de la consommation foncière. Si la consommation foncière doit être modérée ce n'est certainement pas là que Cauvaldor trouvera une économie. Il ne faut pas sacrifier le cadre de vie et les « us et coutumes » des villages pour remplir des quotas administratifs.

N°1078

