

COMMUNAUTE DE COMMUNES CAUSSES ET VALLEE DE LA DORDOGNE
CAUVALDOR

COMMUNE DE GINTRAC 46130

DEPARTEMENT DU LOT

ENQUETE PUBLIQUE N° E 17000113/31

**RELATIVE A L'ELABORATION DE LA CARTE
COMMUNALE**

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

DU 07 AOUT 2017

COMMISSAIRE ENQUETEUR: JEAN- MICHEL VERDIE . LES BARBIERS . 46300 GOURDON.
tel :05 65 41 25 43. courriel : verdiejm@orange.fr
DESIGNE PAR MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

A. LE CONTEXTE

La commune.

Située au nord du département du Lot, elle est proche de Saint Céré, Bretenoux, Gramat, mais aussi de Padirac, Roc Amadour etc... La commune est petite (un peu plus de 600 ha). Sa géographie s'étire depuis le gouffre de Padirac, sur un plateau calcaire, avant de plonger brutalement par des falaises, sur la vallée de la Dordogne.

La région est riche en villages à très fort patrimoine, à commencer par ses deux voisines directes, Loubressac et Carennac, toutes deux labellisées « plus beaux villages de France ». Gintrac bourg construit au bord d'un ruisseau a le charme d'un jouet. Rares y sont les constructions qui n'ont pas d'intérêt patrimonial. Certains de ses hameaux de pierre semblent intemporels. La commune comprend de vastes espaces agricoles et naturels, propres à un bon support de biodiversité. La commune comprend des zones de risques naturels, inondables, et glissements de terrains. Comme dans bien des communes rurales, les espaces naturels progressent avec le recul de l'agriculture.

La population, après des décennies de lente décroissance, est en hausse lente mais régulière depuis une dizaine d'années, et atteint 115 habitants.

L'activité économique est d'abord agricole, avec des atouts touristiques encore inexploités. L'agriculture, comme en beaucoup trop de régions rurales, est en retrait. Le bourg, entre falaises et Dordogne, possède un café restaurant bien actif, et quatre autres activités artisanales.

Outre l'atout touristique, le secteur Bretenoux, Saint Céré est bien nanti en emplois industriels, notamment dans l'agro-alimentaire.

Situé sur la route qui longe la Dordogne, véritable couloir touristique, et fonctionnel, qui lie le bassin de Brive à celui de Saint Céré, Gintrac est à un quart d'heure des zones d'emplois (Bretenoux, Saint Céré, Gramat). Le village a donc des éléments d'attractivité bien réels.

Motivations du projet.

La commune est face à un problème élémentaire d'urbanisme. Un PLU serait lourd pour ses capacités budgétaires. La carte communale constitue une solution minimale. Il ne fait guère de doute que l'avenir du village s'inscrira rapidement dans la vision d'un plus grand territoire. Un PLUi est en projet, et un Scot se construit sur ce secteur. Comme nous l'abordons plus loin, le dossier, riche pour une simple carte communale, anticipe cette articulation nécessaire. Dans l'immédiat, la carte devrait répondre à la progression lente mais régulière de la demande d'habitat (environ une habitation par an).

Genèse de l'enquête.

- Délibération du conseil municipal du 26 novembre 2014 prescrivant une carte communale.
- La Communauté de Communes CAUVALDOR assume la compétence urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017
- Monsieur Liébus Président de CAUVALDOR émet l'arrêté d'enquête publique le 30 mai 2017
- Désignation du commissaire enquêteur du 11 mai 2017 par le tribunal administratif de Toulouse.

B. LE DOSSIER D'ENQUETE.

Sur la forme du dossier.

Le dossier est une réalisation du bureau d'étude URBA d'OC Tony Perrone Toulouse.

Le dossier comprend :

Un rapport de présentation incluant :

L'exposé du diagnostic, avec la situation, la démographie, l'équilibre social, les équipements et réseaux, l'économie, et l'économie agricole.

L'état initial de l'environnement, avec l'aménagement de l'espace, les mobilités, le contexte hydrographique, le patrimoine naturel et la biodiversité, la gestion économique de l'espace, les potentiels à préserver.

Les justifications de la carte communale, avec les motivations de la commune, la justification des secteurs projetés à l'urbanisation, l'évaluation du projet sur la démographie, sur l'économie et l'agriculture, sur l'environnement.

Un résumé non technique complète le dossier.

De nombreuses cartes et des schémas inclus, éclairent les différents sujets.

Un document graphique. Carte générale avec zones constructibles et détails agrandis.

Le dossier semble bien répondre aux exigences légales R161-2 et 3 du code de l'urbanisme

Il est fouillé mais reste clair et pratique à utiliser.

Sur le fond du dossier remarques du CE.

Objet	Pré-avis, questions du CE, pv de synthèse	Réponses Maitre d'ouvrage	Avis final du CE
L'eau FRFRG024	La nappe affleurante est classée chimiquement mauvaise . Je n'arrive pas à la situer dans les documents. Quelle est la nature des polluants ?	<u>Réponse du bureau d'études</u> FRFG024 - Alluvions de la Dordogne : Elle ne se présente qu'à l'extrême nord de la commune, n'impactant que très faiblement le territoire. Les polluants à l'origine du mauvais état chimique, et donc de la dérogation, sont des nitrates et pesticides d'origine agricole (exemples cités de l'Atrazine et de la Norfluazone).	
L'eau FRFRG034	La nappe affleurante profonde Même problème	<u>Réponse du bureau d'études</u> FRFG034 - Calcaires, dolomies et grés du lias BV de la Dordogne secteurs hydro p1-p2 : Elle est présente sur deux niveaux de profondeur, principalement en nappe affleurante sur le nord de la commune. L'état chimique n'est pas classé comme mauvais, il est juste indiqué qu'elle subit une pression très élevée de nitrates d'origine agricole. Ce constat se traduit par une pression moyenne liée à l'occupation agricole des sols.	
L'eau FRFRG078	La nappe profonde Même problème	<u>Réponse du bureau d'études</u> FRFG078 - Sables, grés, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien : Elle est présente sur toute la partie centrale et sud de la commune en nappe profonde. Le paramètre déclassant de l'état chimique est la présence de nitrates, même si la pression n'a pas été évaluée avec précision.	
L'eau, ruisseau du Bourg	Ce ruisseau classé intermittent semble quasi permanent. Il coulait à un bon débit le 29 juillet 2007, alors que le département est en arrêté sécheresse. Ne serait-ce pas une ressource à préserver et donc à évaluer plus finement ?	Ce n'est pas l'objectif de la carte communale, et le PLUi en cours d'élaboration pourra utilement aborder cette question de la ressource, notamment avec l'évaluation env.	

P226 et 1342 Zone envisagée constructible le long du ruisseau (voir aussi observat. 3 a)	Que ces parcelles soient constructibles est logique, elles font dents creuses. Mais je trouve peu opportun que la zone constructible aille jusqu'au ruisseau, sans laisser une bande de quelques mètres le long du lit . Cette rive est très pentue, avec une végétation intéressante qui tient les rives et participe à l'équilibre écologique du ruisseau. Il semble plus indiqué de définir une bande constructible le long de la route	Une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre du ruisseau sera mise en place, afin de le préserver. La zone constructible sera étendue sur la parcelle 1342, pour compenser la perte de surface constructible le long du ruisseau sur la parcelle 226	
Architecture	La carte communale n'a pas de règlement spécifique comme le PLU. Il serait dommage que des constructions maladroites viennent perturber le bâti existant, très largement préservé, ou pas trop mal copié, dans la commune, par l'arrivée de nouvelles constructions, qui pourraient avoir des proportions, des volumes de toits ; ou des couleurs dissonantes. Comment comptez-vous faire ?	Le règlement national d'urbanisme et ses principes d'intégration dans l'environnement s'appliquent. Le rapport a donné des préconisations p77 à p81. Le maire restera vigilant à l'intégration architecturale des nouvelles constructions à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme	

Malgré ces remarques, le dossier est solide sur le fond.

Les zones constructibles sont réfléchies et modérées en surfaces.

Les zones agricoles sont préservées. Les parcelles constructibles sont trop petites pour l'agriculture actuelle, même si l'avenir économique de cette agriculture n'est pas facile à évaluer sur ce secteur.

Les zones naturelles semblent bien cernées, et respectent la continuité des trames vertes et bleues. L'impact sur l'environnement du projet reste de toute façon très faible, déjà de par la faible densité de population.

Avis du CE:

C'est un dossier de qualité, même si à ce stade du pv de synthèse le CE a besoin de quelques éclaircissements.

C. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

La concertation n'est pas obligatoire pour une carte communale.

Néanmoins des articulations sont nécessaires avec les autres documents.

La DDT service prospective et politique de développement durable, consulté en amont, répond le 16 décembre 2016 par un avis informel.

Le courrier rappelle l'articulation souhaitable avec le Scot naissant.

Il rappelle le plan des préventions des risques, en joignant une cartographie des points sensibles.

Il précise surtout que le dossier doit être soumis :

D'une part à l'avis de la chambre d'agriculture, et à la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).

D'autre part à l'autorité environnementale (AE).

PPA	Avis et réserves	CE avis provisoire ou question) pv synthèse	Réponses Maitre d'Ouvrage	Avis final du CE
SCOT			-	
INAO	Favorable, mais émet une réserve sur la P612 Le Trouillé, dont l'urbanisation se ferait pour une partie au dépend d'une noyer aie classée AOC.	La découpe en biseau de la limite pourrait peut' être, être découpée plus droit et mordre un peu moins sur la noyer raie. Mais quel est l'état de cette dernière? active, ou en fin de vie.	Les noyers ne sont plus exploités, les exploitants et propriétaires étant à la retraite.	
CDPENAF	Favorable	RAS	-	
Mission régionale d'Autorité Environnementale	Relève une consommation d'espace pertinente. Le projet ne semble pas avoir d'incidences significative sur la biodiversité.		-	
	Recommande que l'aptitude des sols à l'assainissement soit précisée.	A rajouter ou à renvoyer vers SPANC ou un service équivalent	Le SPANC sur les hameaux donne les informations nécessaires	
	Recommande de préciser la justification de l'articulation de la carte communale avec Scot et études de rang supérieur.	La justification de l'articulation ? Mais l'articulation est une exigence réglementaire !	Effectivement le SCOT est un document avec lequel la carte doit être compatible. Mais il n'est pas encore approuvé.	

D. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

L'enquête s'est déroulée du mardi 29 juin à 10h, au samedi 29 juillet à 12h, soit 32 jours et demi.

Publicité.

- Les deux parutions sont bien sorties dans deux journaux différents : la Dépêche et la Vie Quercynoise le 8 juin et le 28 juin 2017
- L'affichage en grand format (A2) sur fond jaune a été réalisé : en mairie, et au pôle territorial CAUVALDOR de Bretenoux Biars Vayrac
- Un avis est paru sur le site de la communauté de communes CAUVALDOR avant et durant l'enquête.
- Courrier électronique : une adresse e.mail a été dédiée au public, pendant la durée de l'enquête.

Avis du CE

La publicité est conforme.

Fréquentation

Nous avons reçu au total 3 observations, portant sur 5 points différents. Toutes sont portées sur le registre de Gintrac. Le registre déposé à l'antenne la plus proche de Cauvaldor, à Vayrac, est resté vierge.

L'observation n°2, est un courriel parvenu par le site dédié, et agrafé au registre de Gintrac.

Incidents

L'enquête n'a connu aucun incident, les permanences se sont déroulées sereinement, et dans de bonnes conditions pratiques, notamment de discrétion. L'accueil de Mr Proença, Maire, mais aussi celui de Cauvaldor, fut courtois et coopératif. Les horaires furent strictement respectés.

Réunions préalables.

Une première réunion a eu lieu 22 mai 2017 en Mairie de Gintrac, avec Monsieur le Maire. Le CE a pu prendre connaissance de l'opération, et Monsieur le Maire lui a fait rapidement voir les points principaux sur le terrain.

Première permanence du jeudi 29 juin 2017 de 14h à 17h, et observations.

Origine	Observations	Pré-avis ou question CE, pv de synthèse	Réponse Maitre d'ouvrage
Observ 1. Nicolas Blondel	Souhaite pouvoir bâtir sur la P 1121 tout près du vieux bourg	<p>Cette parcelle est en zone de risque glissement alea fort.</p> <p>Le CE constate toutefois :</p> <p>Que sur le plan architectural, une maison à cet endroit n'aurait rien d'incohérent à deux conditions : Que la maison soit en bordure de route car elle continuerait le village.</p> <p>Que le volume, le toit, et les matériaux respectent le vieux bourg.</p> <p>Sur le plan technique, nous observons que les maisons du vieux village, toutes traditionnelles, ne portent guère de stigmates de glissement de terrains, alors qu'elles ont au moins deux siècles, avec plusieurs bases gothiques. Une seule a quelques fissures. L'abside romane qui a au moins sept siècles et qui est à 25m environ du terrain du demandeur est intacte. Nous sommes là dans la partie la plus basse de la zone de glissement.</p> <p>Toutefois, si aucune étude géologique de ce type ne peut se prévaloir d'une précision métrique, le risque est réel, jusqu'à preuve du contraire.</p> <p>Dans tous les cas, un demandeur de permis de construire, et c'est rappelé dans le dossier, est tenu de faire à ses frais une étude technique des fondations, même en zone à urbaniser. Les assurances construction l'imposent.</p> <p>Le CE serait favorable sous la condition que le demandeur apporte la preuve de la faisabilité technique de la construction et sous les conditions architecturales ci avant.</p>	<p>Cette parcelle se trouve déconnectée de la zone constructible, par une zone repérée en aléa fort mouvement de terrain. L'y intégrer semble difficile sans commettre une erreur manifeste d'appréciation, et remettre en cause l'économie générale du projet.</p> <p>Avis défavorable</p> <p><u>Avis DDT</u></p> <p>« Nous confirmons que l'inconstructibilité de ce terrain prévaut sur toute autre considération. Ci-dessous, les arguments en réponse ...</p> <p>En tout état de cause, nous ne proposerons pas à l'approbation du Préfet une carte communale qui inclurait ce terrain en zone constructible ».</p> <p><u>Avis du service risque de la DDT</u></p> <p>« La parcelle en question (1121) se situe dans une zone d'aléa fort de glissement de terrain dans le projet de PPR qui doit se traduire en urbanisme par une zone d'interdictions.</p> <p>Les éléments qui ont conduit à classer ce secteur en aléa fort glissement de terrain sont liés à la nature des sols (marnes toarciennes très sensibles à des instabilités), à la morphologie et à la pente globale du versant qui favorise par gravité la mobilité des terrains, à l'observation d'indices morphologiques de surface de présence de zones instables sur la partie supérieure de la zone de glissement cartographiée, et à la connaissance d'un évènement "récent" qui s'est produit au droit du site dans les années 50.</p> <p>Ces éléments ont permis de cerner une zone géographique particulière d'aléa fort dont l'instabilité est susceptible d'être réactivée par des facteurs aggravant (fortes pluies, surcharges, terrassements...) et qu'il convient de préserver de tout aménagement. Cette zone englobe la partie Sud du village qui comprend notamment l'église dont le mur du cimetière présente des désordres et de nombreux contreforts de soutien et une maison très fissurée. En effet, un glissement de terrain s'est déclenché sur cette zone et a fortement endommagé les bâtis existants, ce qui a conduit à l'évacuation de la maison "Souladié" en 1958 et à sa démolition. Un extrait d'un ancien cadastre (voir PJ) témoigne de la présence de quelques bâtis sur et autour de la parcelle 1121 aujourd'hui disparus.</p> <p>En PJ, une délibération communale de 1997 qui évoque les 2 zones à glissement avérés de la commune ayant entraînés des démolitions de bâtis, et qui interdit tout dépôt sur l'ensemble des parcelles nommées.</p>

Seconde permanence du jeudi 13 juillet 2017 de 14h à 17h, et observations.

Origine	Observations	Pré-avis ou question CE, pv synthèse	Réponse MO	Avis final CE
Observ. 2: courriel agrafé Nathalie Laverdet	Souhaiterait construire Les Bourruts au fond de la P735 face à la 733 (au nord est)	Selon le projet, la demanderesse peut construire sur l'autre partie de sa parcelle 735, c'est à dire au sud. Ce côté du terrain est desservi par une route goudronnée et les réseaux. Le hameau reste ainsi plus cohérent. En revanche au nord-est, ou la demanderesse souhaite construire, le chemin est juste charretier, étroit, sans réseaux communaux. Enfin les quelques beaux arbres de ce secteur survivront-ils à un chantier ? Le CE n'est pas convaincu de la nécessité de changer le projet.	D'accord avec le CE. Il est décidé de laisser la partie constructible du côté prévu au projet, en étendant la ZC en éliminant le décrochement, afin de permettre une construction qui ne soit pas collée à l'existante.	

Troisième permanence du vendredi 14 avril 2017 de 9h à 12 h, et observations.

Origine	Observations	Pré-avis ou question CE, pv synthèse	Réponse Maitre d'ouvrage	Avis final CE
Observ.3a Guy Sirieys	Souhaiterait que la p1332 soit constructible comme la p226 juxtante.	Vu sur place le CE constate que la moitié ouest, haute, de ces terrains est peu pentue alors que la quelques égards. Il semble plus opportun de mettre constructible les deux parcelles 1332 et 226 pour leur bande ouest contre la route, et de garder naturelle la bande sur rive.	Une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre du ruisseau sera mise en place, afin de le préserver. La zone constructible sera étendue sur la parcelle 1342, pour compenser la perte de surface constructible le long du ruisseau sur la parcelle 226.	
Observ.3 b Guy Sirieys	La maison p225 est elle agrandissable	Oui	Oui, les extensions (mesurées) des bâtiments existants en zone NC sont autorisées	
Observ.3 c Guy Sirieys	P242, peut-on envisager un bâtiment de vente des produits agricoles ?	Cela semble règlementairement possible, dans le prolongement du dernier bâtiment existant, entre route et zone inondable. Ce pourrait même être une bonne idée d'activité économique pour le village.	En zone NC, les extensions et changements de destination sont autorisés. Il faudra envisager le projet à parti du bâtiment voisin appartenant aussi au demandeur.	

Le procès verbal de synthèse.

Achévé le 7 août, il fera l'objet d'une remise en mains propres en mairie de Gintrac le 8 août, et d'une réunion de travail avec le représentant du Maître d'Ouvrage et Monsieur le Maire.

FIN DU PV DE SYNTHESE. JM VERDIE. CE.