

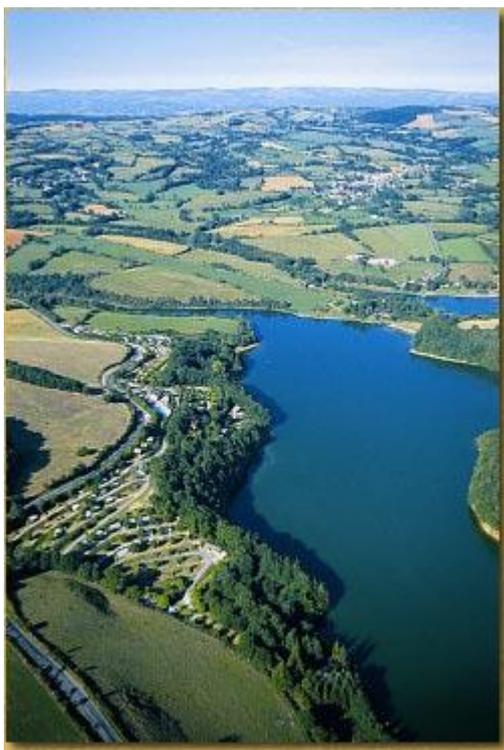
DÉPARTEMENT DE L'AVEYRON

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

(27 MAI 2024 – 10 JUIN 2024)

CONCERNANT LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PAYS DE SALARS (12)



Mme Élisabeth MAGNAN
Commissaire enquêteur
12230 L'HOSPITALET-DU-LARZAC
05 65 60 71 35 / 06 25 01 03 18

JUIN 2024

SOMMAIRE

CHAPITRE N° 1	3
GÉNÉRALITÉS	
1-1 Objet et contexte de l'enquête	3
1-2 Cadre juridique de l'enquête	3
1-3 Présentation du projet	4
1-4 Concertation	5
1-4 Composition du dossier	6
CHAPITRE N°2	8
ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	8
2-1 Désignation du commissaire enquêteur	8
2-2 Modalités de l'enquête	8
2-3 Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre d'enquête	9
2-4 Réunion d'information et d'échanges avec le maître d'ouvrage	9
2-5 PV des observations et réponse du maître d'ouvrage	10
CHAPITRE N°3	11
BILAN, ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	11
3-1 Bilan des observations	11
3-2 Analyse des observations	12
CONCLUSIONS	25
ANNEXES	32

RAPPORT

CHAPITRE N°1

GÉNÉRALITÉS

1-1 Objet et contexte de l'enquête

Par arrêté communautaire n° 2024-17 du 02 mai 2024, le Président de la Communauté de Communes Pays de Salars a ordonné l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Pays de Salars.

Le PLUi de la Communauté de Communes Pays de Salars a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 19 janvier 2022. Depuis son approbation, au fil de l'instruction des autorisations d'urbanisme, plusieurs points se sont avérés bloquants et inappropriés. Sur la base de ce constat, une analyse du dossier des PLUi a été menée afin de déterminer les points d'évolution envisageables. Il s'agit ainsi de débloquer certaines situations, dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.

1-2 Cadre juridique de l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête est établi conformément :

- au code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;
- au code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et L.153-20 et L.153-41 et suivants ;
- au décret n° 2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- à l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- à l'ordonnance du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale ;
- au décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- à l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;

- à la délibération du Conseil de la Communauté de Communes Pays de Salars en date du 19 janvier 2022 abrogeant les cartes communales de Comps-la-Grand-Ville et Trémouilles et approuvant son PLUi ;
- à la délibération du Conseil de la Communauté de Communes Pays de Salars n° DE2023-042 du 29 juin 2023 ;
- à la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2024 ;
- à l'arrêté de délégation du 1^{er} septembre 2023 de Mme la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse ;
- à la décision n° E24000054 / 31 du 23 avril 2024 de Mme la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse désignant Mme Elisabeth MAGNAN en qualité de commissaire enquêteur.

1-3 Présentation du projet

Dès le lancement, les élus de la Communauté de communes ont précisé les objectifs poursuivis et les objets de la procédure. Il s'agit de :

- Modifications du règlement écrit afin :
 - d'établir un bilan des règles ou orientations cumulatives entre le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière de **stationnement à réaliser** : selon le bilan établi, cela pourrait se traduire par une évolution du règlement écrit et/ou des OAP ;
 - de préciser les **règles relatives aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation, en zones agricoles et naturelles** du PLUi afin de les adapter à a typologie du bâti traditionnel local ;
 - de prendre en compte le **retour d'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme** depuis l'entrée en vigueur du PLUi ; cela concerne notamment les règles relatives à la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », ou des précisions à apporter relatives à la définition des destinations et sous-destinations ;
 - procéder aux bilans des emplacements réservés et aux modifications qui en découlent ;
 - après vérification des conditions de desserte par les réseaux, de **réduire les zones urbaines non desservies**.
- Modifications du règlement graphique afin :
 - de procéder à la correction d'une erreur matérielle sur le bourg d'Agen d'Aveyron, afin de rétablir le règlement graphique, conformément à la réponse formulée par la Communauté de communes sur la parcelle OA 1567 ;
 - **de compléter l'identification de bâtiments situés en zone agricoles et naturelles pour autoriser le changement de destination**. En effet, il s'avère que certains bâtiments n'ont pas fait l'objet de l'identification requise dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il s'agira de **compléter modérément** l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zones agricoles et naturelles du PLUi afin d'assurer une cohérence du traitement à l'échelle communautaire.

- Modifications des OAP afin de revoir les conditions d'aménagement, après avoir vérifié l'opérationnalité de l'urbanisation :
 - pour l'OAP n° 3.2, sur la commune de Comps-la-Grand-Ville, seront précisés les principes de desserte et d'accès ;
 - pour l'OAP n° 4.7 sur la commune de Flavignac, seront précisés les secteurs aménageables au coup par coup ou par opération(s) d'aménagement d'ensemble ainsi que les principes de desserte et d'accès ;
 - comme évoqué précédemment, de procéder à un ajustement des règles ou orientations cumulatives entre le règlement écrit et les OAP en matière de stationnement ; selon le bilan établi cela pourrait se traduire par une évolution du règlement écrit et/ou des OAP.
- Mise à jour des annexes et notamment des servitudes d'utilité publique ; notamment concernant la protection des captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable (servitude ASI).

La modification n° 1 du PLUi est réalisée en conformité avec le cadre réglementaire défini par plusieurs dispositions notamment la loi sur l'eau, la loi Barnier et la loi ALUR, la loi MACRON et la loi ELAN. Elle veille également à la cohérence des ajustements avec le PADD du PLUi. Par ailleurs, elle est établie en compatibilité avec le Scot du Lézou.

Les impacts prévisibles sur l'environnement sont faibles voire nuls, notamment du fait de :

- **l'importance mineure des évolutions,**
- **l'absence d'ouverture d'espaces libres à la construction,**
- **la distance vis-à-vis des éléments de protection environnementale.**

De plus, dans le cadre de son projet de PLUi, la Communauté de Commune Pays de Salers a uniquement mis en œuvre des OAP « sectorielles ». Ainsi, les autorisations d'urbanisme devront à la fois être conformes au règlement écrit du PLUi et compatibles avec les OAP définies dans le rapport de présentation du dossier d'enquête.

1-4 Concertation

Par courriers ou courriels envoyés entre décembre 2023 et février 2024, les autorités, organismes, personnes et services de l'Etat suivants ont été consultés au regard des articles D.181-17-1, R.181-18 à R.181-33-1 du code de l'environnement :

- l'Autorité environnementale ;
- la Préfecture de l'Aveyron ;
- la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Aveyron ;
- la Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- le Département de l'Aveyron ;
- Le Conseil Régional Occitanie ;
- La Chambre d'Agriculture de l'Aveyron ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aveyron (CCI) ;

- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aveyron ;
- Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) – Syndicat Mixte du Lévézou ;
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière ;
- La Section Régionale de conchyliculture ;
- l'Institut National de l'Origine et de la Qualité ;
- les mairies d'Agén-d'Aveyron, d'Arques, de Comps-la-Grand-Ville, de Flavin, du Vibal, de Pont-de-Salars, de Prades-Salars, de Salmiech et de Trémouilles.

La majorité des organismes consultés ont émis un avis favorable ou n'ont pas formulé de remarques particulières mais certains avis sont assortis de préconisations et de réserves analysées au chapitre 3 du présent rapport.

Il est à noter que la MRAe, considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par elle, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/E du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, émet un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme, sur la modification n° 1 du PLUi du Pays de Salars (12).

1-5 Composition du dossier d'enquête

Le projet de PLUi modifié a été élaboré sous l'autorité de Monsieur Yves REGOURD, Président de la Communauté de Communes. Le dossier d'enquête publique proposé à la consultation du public, a été réalisé par le bureau d'études OC'TÉHA (mandataire) – 31, avenue de la Gineste – 12000 RODEZ. Il est composé comme suit :

- Pièce n° 1 Pièces administratives :
 - documents administratifs ;
 - avis des Personnes Publiques Associées dont celui de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ;
 - note de présentation ;
- Pièce n° 2 Rapport de présentation :
 - rapport de présentation ;
 - examen au cas par cas par la personne publique responsable (Communauté de Communes Pays de Salars) ;
- Pièce n° 3 Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Pièce n° 4 Extraits des documents graphiques ;
- Pièce n° 5 Règlement écrit ;

- Pièce N° 6 Annexes (servitudes d'utilité publique).

Toutes les pièces devant composer le dossier sont présentes et n'appellent pas de commentaires particuliers de la part du commissaire enquêteur.

CHAPITRE N° 2

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2-1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E24000054 / 31 en date du 23 avril 2024, la Présidente du Tribunal administratif de TOULOUSE a désigné Madame Elisabeth Magnan en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Pays de Salars (12).

L'arrêté communautaire d'ouverture d'enquête publique n° 2024-17 a été promulgué le 02 mai 2024.

2-2 Modalités de l'enquête

Le commissaire enquêteur, précédemment à la date de parution de l'arrêté communautaire, avait décidé avec M. Yves REGOURD, président de la Communauté de communes Pays de Salars des dates de début et de fin d'enquête, soit pendant 15 jours consécutifs du lundi 27 mai 2024 (9 heures) au lundi 10 juin 2024 (18 heures) inclus.

Le commissaire enquêteur a reçu le public au siège de la Communauté de communes du Pays de Salars les :

- Lundi 27 mai 2024 de 09 H 00 à 12 H 00 ;
- samedi 1^{er} juin 2024 de 09 H 00 à 12 H 00 ;
- lundi 10 juin 2024 de 15 H 00 à 18 H 00.

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été déposés format papier et sur un poste informatique réservé à cet effet au siège de la Communauté de Communes du Pays de Salars (34 avenue de Rodez 12290 PONT-DE-SALARS), pendant les 15 jours consécutifs de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de cette même Communauté de communes, soit du lundi au jeudi de 09 H 00 à 12 H 30 et de 13 H 30 à 17 H 00 et le vendredi de 09 H 00 à 12 h 30 et de 13 H 30 à 16 H 30.

Les pièces du dossier ont également été mises en ligne sur le site internet hébergeant l'enquête publique, soit <https://www.registre-dematerialise.fr/5383>.

Les avis d'enquête ont été publiés dans les journaux :

- MIDI LIBRE des 6 et 30 mai 2024 ;
- CENTRE PRESSE des 6 et 30 mai 2024.

L'affichage a bien été réalisé sur les murs extérieurs de la Communauté de communes Pays de Salars ainsi qu'à la mairie de chacune des neuf communes composant la Communauté de Communes, soit Agen-d'Aveyron, Arques, Comps-la-Grand-Ville, Flavin, Pont-de-Salars, Prades-Salars, Salmiech, Trémouilles et le Vibal 15 jours minimum avant l'ouverture de l'enquête, soit du 2 au 7 mai 2024 en fonction des mairies et pendant toute la durée de celle-ci jusqu'au 10 juin 2024 inclus.

Ces publicités ont été certifiées par le Président et par le Maire de chacune des communes pour leurs affichages respectifs. Les 9 certificats d'affichage sont joints en annexe 4 du présent rapport.

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête et l'accueil du public a été largement facilité par la Communauté de Communes Pays de Salars qui a mis à la disposition du commissaire enquêteur les moyens nécessaires au bon déroulement de l'enquête.

2-3 Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre d'enquête

Conformément aux prescriptions de l'arrêté communautaire, l'enquête publique est close le lundi 10 juin 2024 à 18 H 00.

Le registre a été signé dans la forme réglementaire le dernier jour d'enquête et remis en mains propres au commissaire enquêteur.

2-4 Réunion d'information et d'échange avec le maître d'ouvrage

Le mardi 7 mai 2024, soit 20 jours avant le début de l'enquête, à 10 H 00, le commissaire enquêteur a rencontré dans les locaux de la Communauté de Communes Pays de Salars à Pont-de-Salars M. Yves REGOURD, président de la Communauté de communes également maire du Vibal, Mme Laurence FAYRET, chargée d'étude en Urbanisme au bureau d'études OC'TÉHA ainsi que Solenne CHAUCHARD, agent administratif à la Communauté de Communes.

Ils ont ainsi pu évoquer différentes questions relatives à la modification n° 1 du PLUi, objet de l'enquête publique ainsi que les modalités du déroulement de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur a également récupéré un dossier complet.

Les conditions météorologiques n'étant pas favorables, le commissaire enquêteur accompagnée du M. Yves REGOURD n'ont pu faire qu'un début de visite sur site.

Cependant, le premier jour de l'enquête publique, soit le lundi 27 mai 2024 après-midi à 14 H 00, le commissaire enquêteur a pu visualiser en compagnie de M. Regourd, 8 bâtiments identifiés pour changer de destination ainsi que l'emplacement réservé créé sur Flavin et le site de l'OAP modifiée sur Comps-la-Grand-Ville.

Le commissaire enquêteur, suite à ces visites, a pu se rendre compte que ces changements de destination ne posaient pas problème à l'activité agricole car

désaffectés ou éloignés des bâtiments agricoles, entre autre pour celui de « beau soleil » à Flavin.

2-5 PV des observations et réponse du maître d'ouvrage

À l'issue de l'enquête publique, conformément à l'article 7 de l'arrêté communautaire, le commissaire enquêteur a rencontré M. Yves REGOURD dans les locaux de la Communauté de Communes afin de lui remettre le PV des observations le mercredi 12 juin 2024, soit 2 jours après la clôture de l'enquête.

Ce dernier a envoyé par courriel ses observations au commissaire enquêteur dans les 15 jours dont il disposait, soit 12 jours après, le 24 juin 2024.

CHAPITRE N°3

BILAN – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3-1 Bilan des observations

3-1-1 Observations inscrites sur le registre d'enquête publique : 11. Elles émanent de :

- M. Christian LAGARDE accompagné de ses deux enfants Lise et Thibault
- M. Olivier SOULIÉ
- M. Antoine NGUYEN et Mme Olivier COUDERT
- M. Jean-Paul ASSIÉ et son fils Jordy
- Mme Audrey GAFFARD
- M. Jean-Marie GAFFARD
- Mme Florence BOUSQUIÉ
- M. Laurent FALGAYRAC
- M. Gabriel NABAIS
- M. et Mme Marcellin et Madeleine BATUT
- Mme Geneviève JOULIÉ-GABEN

3-1-2 Observations envoyées par courriers et courriels sur le site de la Mairie : 3. Elles émanent de :

- Mme Josette DIVRY
- Mmes Chantal CHARRIER, Monique SORIANO et Pascale ROLLET
- M. Gérard ALAUZET

3-1-3 Observations orales : 0

3-1-4 Nombre de personnes s'étant exprimées lors de l'enquête publique : 21.

Commentaires du Commissaire enquêteur :

Une vingtaine de personnes se sont exprimées durant l'enquête publique. Une seule était concernée directement par le projet de modification n° 1 du PLUi du Pays de Salars, les autres souhaitant voir leurs demandes de changement de destination pour certaines bâtisses figurer dans le projet de modification.

S'il est possible d'accorder une réponse favorable à certaines demandes, cela n'est pas les cas pour toutes pour des raisons données par le commissaire enquêteur dans son analyse des observations.

3-1-4 Observations formulées par les Personnes Publiques Associées :

Dans son ensemble, les Personnes Publiques Associées dont la liste figure à la page 5 du présent rapport, ont donné un avis favorable ou n'ont pas émis de remarque particulière quant au projet de PLU tel que présenté au dossier d'enquête. Cependant certains avis sont assortis de préconisations et de réserves analysées ci-dessous.

3-2 Analyse des observations

3-2-1 Observations du public :

1/ Monsieur Christian LAGARDE accompagné de ses deux enfants, Lise et Thibault, domicilié à Comps-Ignière – 12450 FLAVIN :

Il souhaiterait, pour le projet d'installation de ses enfants, développer une activité agritouristique sur l'exploitation agricole. Leur projet serait d'aménager des gîtes dans une vieille grange (parcelles A71 et A70) sur la commune de Flavin. Cette grange est actuellement classée bâtiment agricole.

Il est à noter que cette grange se situe à proximité des bâtiments de l'exploitation et est raccordée au réseau d'eau et l'électricité passe à proximité.

Réponse du commissaire enquêteur :

Comme cela est précisé au paragraphe 3.3.3 du rapport de présentation, l'analyse des bâtiments ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme s'est appuyée sur plusieurs critères : la qualité patrimoniale du bâti, la présence (autant que possible) de réseaux et le respect de l'exploitation agricole. Par ailleurs, la collectivité a eu souci de privilégier l'utilisation de cet outil essentiellement à hauteur de hameaux ou de groupes de constructions, afin de ne pas accroître la gêne à l'exploitation agricole et lutter contre le mitage du territoire.

Le bâtiment situé sur les parcelles A71 et A70 répond aux critères définis dans le rapport de présentation. La collectivité indique qu'il sera identifié au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme avant l'approbation de la modification n° 1 du PLUi.

2/ M. Olivier SOULIÉ, propriétaire d'une exploitation agricole à Galonne – 12290 TREMOUILLES :

Suite à l'achat d'une exploitation en cessation le 31/08/23, il souhaiterait construire un bâtiment (stockage et élevage), cette zone étant actuellement en Ap.

Résidant à Galonne où aucune extension n'est possible vu qu'il est entouré de parcelles appartenant à d'autres propriétaires et non susceptibles d'être échangées, il lui paraît souhaitable de convertir en zone A les parcelles D703 et D704 pour une superficie de 2 ha environ. Les réseaux d'eau et d'électricité seront connectés depuis les bâtiments actuels.

La prochaine révision du PLUi étant programmée d'ici environ 2 ans et son fils étant motivé pour s'installer rapidement il souhaiterait être inclus dans les modifications actuelles.

Réponse du commissaire enquêteur :

Le requérant avait fait part de cette demande à la collectivité à la suite de l'approbation du PLUi. D'autres demandes allant dans le sens de l'extension de la zone A pour soutenir l'exploitation agricole du territoire ont également été reçues par la Communauté de communes. L'ensemble de ces demandes s'inscrit en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi, lequel vise notamment la « gestion de la diversité économique, moteur de développement pour le territoire » et en particulier « devenir acteur de l'avenir de l'agriculture ». Aussi, par délibération en date du 10 avril 2024, la collectivité a prescrit la révision allégée n° 1 du PLUi laquelle a pour objectif de « permettre le soutien de l'exploitation agricole sur les communes de Flavin (secteur Salacrou), du Vibal (secteurs de la Planque, les Combettes et Frayssinhes), de Pont-de-Salars (secteur de la Roquette) et de Trémouilles (secteur le Bel-Air, Bannès, Catusse, Galonne, le Bastié et Paulhe) ».

Les parcelles D703 et D704 sont situées sur le secteur de Galonne. Leur passage en zone A fait donc partie des objectifs poursuivis par cette révision allégée n° 1. Cette procédure est en cours.

3/ M. Antoine NGUYEN et Mme Olivia COUDERT domiciliés au Roualdesq – 12450 FLAVIN :

Propriétaires et domiciliés au Roualdesq, ils possèdent une grange sur la parcelle D610 où se trouve également leur habitation. Ils souhaitent restaurer cette grange pour la rendre habitable. A ce titre, ils ont fait une demande de CU opérationnel qui leur a été refusé au motif que le bâtiment n'a pas été identifié comme habitable (dispositions A1-2).

Ils sollicitent la modification du PLUi afin que ce bâtiment soit identifié comme habitable et ainsi qu'ils puissent en changer la destination. Il s'agit d'un bâti ancien encore en bon état qui mériterait d'être restauré et qui en dehors de l'habitation peut difficilement trouver une autre destination.

Réponse du commissaire enquêteur :

Réponse identique à celle réservée à M. LAGARDE, page 12 du présent rapport.

Le bâtiment situé au nord de la parcelle D610 répond aux critères définis dans le rapport de présentation. La collectivité indique donc qu'il sera identifié au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme avant l'approbation de la modification n° 1 du PLUi.

4/ M. Jean-Paul ASSIE et son fils Jordy domiciliés à Paulhe – 12290 TREMOUILLES :

Propriétaires d'une exploitation agricole, ils souhaiteraient pouvoir construire un bâtiment agricole, suite à la future installation de Jordy, pour loger des animaux. Ce serait dans une zone qui pour l'instant n'est pas constructible. Il s'agit des parcelles O879 et O880.

Réponse du Commissaire enquêteur :

Réponse identique à celle réservée à M. Olivier SOULIÉ (page 13 du présent rapport).

Les parcelles O879 et O880 sont situées sur le secteur de la Paulhe. Leur passage en ZoneA fait partie des objectifs poursuivis par cette révision allégée. Cette procédure est en cours.

5/ Mme Audrey GAFFARD domiciliée à Crespiagnet – 12290 PONT-DE-SALARS :

Etant futur acquéreur des biens du lieu de « La Roquette », elle souhaiterait rajouter la transformation du bâtiment situé sur la parcelle AZ24 en habitation et que la parcelle AZ18 devienne constructible.

Réponse du commissaire enquêteur :

Réponse identique à celle réservée à M. Christian LAGARDE (page 12 du présent rapport).

Les bâtiments situés sur les parcelles AZ18 et AZ24 répondent aux critères définis dans le rapport de présentation. La collectivité indique donc qu'ils seront identifiés au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme avant l'approbation de la modification n° 1 du PLUi.

6/ M. Jean-Marie GAFFARD domicilié à Crespiagnet – 12290 PONT-DE-SALARS :

Propriétaire d'un corps de ferme, il souhaiterait qu'une grange située sur la parcelle D393 soit réhabilitée en logement.

Réponse du commissaire enquêteur :

Réponse identique à celle accordée à M. Christian LAGARDE pour le 1^{er} paragraphe (page 12 du présent rapport).

Les bâtiments situés sur la parcelle D393 répondent aux critères définis dans le rapport de présentation. La collectivité indique donc qu'ils seront identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme avant l'approbation de la modification n° 1 du PLUi. Elle rappelle néanmoins que le règlement de la zone A autorise les changements de destination es bâtiments identifiés au L151-11 2° du Code de l'urbanisme sous conditions, notamment « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère et/ou environnementale du site, et à condition que soit conservé l'esprit architectural des constructions ». L'un des bâtiments en question étant en partie situé au sein de périmètres de réciprocité agricole, il conviendra notamment de démontrer que ce changement de destination ne constituera pas une gêne supplémentaire pour l'exploitation agricole lors de l'analyse de la demande par le service instructeur.

7/ Mme Josette DIVRY, domiciliée 8 route de Bourzal – 12630 AGEN D'AVEYRON :

Elle souhaiterait que deux parcelles lui appartenant (A1042 et A1043), qui étaient constructibles et sont passées en non constructibles, redeviennent constructibles car « elle a un projet de construction ».

Réponse du commissaire enquêteur :

Les objets de la modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Pays de Salars sont précisés au chapitre « présentation du projet » du présent rapport page 4 et 5).

Or la demande adressée par Mme Josette DIVRY ne rentre dans aucun de ces objets. Il semble difficile à la collectivité d'y donner une suite favorable.

8/ Mme Florence BOUSQUIÉ domiciliée 574, chemin de Veyraguet 12450 FLAVIN :

Souhaiterait un changement de destination pour un bâtiment situé sur 3 parcelles (G640, G642 et G643). Ce bâtiment comporte un four à pain et une annexe à l'exploitation. Ce bâtiment est raccordé à l'électricité.

Réponse du commissaire enquêteur :

Réponse identique à celle accordée à M. Christian LAGARDE pour le 1^{er} paragraphe (page 12 du présent rapport).

Le bâtiment situé sur les parcelles G640, G642 et G643 répond aux critères définis dans le rapport de présentation. La collectivité indique donc qu'il pourra donc être identifié au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme avant l'approbation de la modification n° 1 du PLUi.

Elle rappelle néanmoins que le règlement de la zone A autorise les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme sous conditions, notamment « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère et/ou environnementale du site, et à condition que soit conservé l'esprit architectural des constructions ». L'un des bâtiments en question étant en partie situé au sein de périmètres de réciprocité agricole, il conviendra notamment de démontrer que ce changement de destination ne constituera pas une gêne supplémentaire pour l'exploitation agricole lors de l'analyse de la demande par le service instructeur. Or, le bâtiment générant le périmètre de réciprocité appartient aussi à Mme BOUSQUIÉ.

9/ M. Laurent FALGAYRAC, domicilié route d'Espinassous – La Pailhousie – 12120 SALMIECH :

Propriétaire des parcelles E89 et E91, lors de la dernière révision du PLU, il avait fait une demande de changement de destination pour une partie d'un corps de ferme, demande pour laquelle il avait d'ailleurs obtenu satisfaction, mais il avait oublié de mentionner un local d'environ 30 m2, précédemment destiné à la volaille et son abattage. Serait-il possible d'en changer également la destination ?

Réponse du commissaire enquêteur :

Réponse identique à celle accordée à M. Christian LAGARDE (page 12 du présent rapport

Le bâtiment situé sur la parcelle E89 et repéré sur un plan transmis par M. FALGAYRAC répond aux critères définis dans le rapport de présentation. La collectivité indique qu'il sera identifié au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme avant l'approbation de la modification n° 1 du PLUi.

10/ M. Gabriel NABAIS, domicilié à JUNELLES, 40, rue de Cassagnol – 12450 FLAVIN :

Actuellement propriétaire d'un ensemble de bâtiments sur un corps de ferme, il souhaiterait faire la demande de changement de destination concernant deux granges sans activité agricole situées sur les parcelles G750 et G751 dans l'objectif de les transformer ultérieurement en habitation.

Réponse du commissaire enquêteur :

Réponse identique à celle accordée à M. Christian LAGARDE (page 12 du présent rapport).

Les bâtiments situés sur les parcelles G750 et G751, et repérés sur un plan transmis par M. NABAIS répondent aux critères définis dans le rapport de présentation. La collectivité indique qu'ils seront identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme avant l'approbation de la modification n° 1 du PLUi.

11/ Mmes Chantal CHARRIER, Monique SORIANO et Pascale ROLLET, domiciliées chemin de la Parro – 12630 AGEN D'AVEYRON :

Propriétaires en indivision d'une parcelle de terrain (A 1205) située à proximité immédiate du village d'Agén-d'Aveyron, elles souhaiteraient voir évoluer le classement, actuellement en zone A, en zone d'extension urbaine (UB).

Réponse du commissaire enquêteur :

Les objets de la modification n° 1 du PLUi de la Communauté de Communes Pays de Salars sont définis au chapitre « présentation du projet » du présent rapport page 4 et 5.

Or la demande adressée par Mme Chantal CHARRIER, Monique SORIANO et Pascale ROLLET ne rentre dans aucun de ces objets. La collectivité ne peut donc y donner une suite favorable.

12/ M. Gérard ALAUZET domicilié La Roucanelle – 12290 PONT-DE- SALARS :

Il souhaiterait « changer la désignation du bâtiment représenté par une étoile sur la parcelle N° E511 ».

Réponse du commissaire enquêteur :

Réponse identique à celle accordée à M. Christian LAGARDE pour le 1^{er} paragraphe (page 12 du présent rapport).

Or, le bâtiment situé sur la parcelle E511 ne répond pas aux critères énoncés précédemment : il ne dispose pas de réseaux (pas d'eau et électricité à proximité). Par conséquent, est seulement permis le maintien de l'habitation existante, voire son évolution par le biais de l'extension et annexes (dans le respect des conditions définies dans le règlement du PLUi), tel que déjà autorisé dans le PLUi en vigueur. Aussi, la collectivité indique que ledit bâtiment ne peut pas être identifié au titre de l'article L151-11 2° du CU.

13/ M. et Mme BATUT Marcellin et Madeleine domiciliés 4 bis, chemin de l'Engrana – 12630 AGEN D'AVEYRON :

Propriétaires de la parcelle A1667, ils souhaiteraient réhabiliter le bâtiment agricole qui s'y trouve en habitation pour une partie et en dépendance pour l'autre. Ils précisent que l'électricité et l'eau sont à proximité.

Réponse du commissaire enquêteur :

Réponse identique à celle accordée à M. Christian LAGARDE pour le 1^{er} paragraphe (page 12 du présent rapport).

Le bâtiment situé sur la parcelle A1667 ne correspond pas à un bâtiment patrimonial. Il ne peut donc pas être identifié au titre de l'article L151-11 2° du CU au regard des critères énoncés précédemment.

14/ Mme Geneviève JOULIE-GABEN domiciliée Le Bissonet –12290 PONT-DE-SALARS.

Venue simplement voir si personne ne s'était opposé durant l'enquête publique à sa demande de changement de destination d'un bâtiment agricole en maison d'habitation. Cette demande figure au dossier d'enquête publique.

Réponse du commissaire enquêteur :

Le projet de modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Pays de Salars prévoit bien l'identification d'un bâtiment au titre de l'article L151-11 2° du CU afin qu'il puisse changer de destination sur la parcelle ZE36 (Le Bissonnet). Cette identification n'a fait l'objet d'aucune opposition : ni pendant la phase de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) ni pendant l'enquête publique. Elle sera donc maintenue dans le dossier approuvé de la modification n° 1 du PLUi.

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées :

MAIRIE DE PONT-DE-SALARS :

Dans 3 courriers distincts, (15 mars, 25 avril et 10 juin 2024), la mairie de Pont-de-Salars émet les observations suivantes :

1/ Une demande de changement de destination de la parcelle AZ24 au lieu-dit « La Rouquette » dans le but de favoriser le réinvestissement du bâti existant, les critères de changement de destination étant respectés, a été omise.

2/ Une autre demande de changement de destination, celle de la parcelle D129 au lieu-dit « Espinasse » dans le but de favoriser le réinvestissement du bâti existant, les critères de changement de destination étant respectés, a également été omise.

3/ Dans le dernier courrier, la mairie de Pont-de-Salars constate des incohérences dans le repérage des cellules commerciales à préserver au sens de l'article U2 du règlement du PLUi. Elle souhaiterait que ce repérage soit amendé afin qu'il se limite aux seules cellules commerciales stratégiques et réellement mobilisables pour une activité économique.

Réponse du commissaire enquêteur :

1/ La commune de Pont-de-Salars demande l'identification d'un bâtiment supplémentaire au titre de l'article L51-11 2° du CU. Celui-ci est situé sur la parcelle AZ24 et répond aux critères retenus lors de l'élaboration du PLUi (cf. paragraphe 3.3.3 du rapport de présentation). Aussi la collectivité précise qu'il sera identifié au titre de l'article L151-11 2° du CU avant l'approbation de la modification n° 1 du PLUi.

2/ Réponse identique à la précédente mais pour la parcelle D129.

3/ A la réception de cette demande, la Communauté de Communes a passé en revue les cellules commerciales qui avaient été identifiées, sur le bourg de Pont-de-Salars lors de l'élaboration du PLUi afin d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux. Cette nouvelle analyse a permis d'identifier un certain nombre de cellules pour lesquelles l'identification peut être retirée pour deux raisons principales : elles correspondent à des logements ou leurs caractéristiques (surfaces, localisations, etc.) n'en font pas des cellules stratégiques ou réellement mobilisables pour une activité économique. Aussi la collectivité indique que l'identification initiale sera amendée dans ce sens.

DEPARTEMENT DE L'AVEYRON :

1/ Dans le « rapport de présentation » :

Bilan des emplacements réservés : il convient de rappeler que ceux situés en bordure de RD au bénéfice des communes et/ou de la Communauté de Communes, seront à la charge financière du porteur de projet et seront soumis à la validation des services du Département.

Une attention particulière devra être apportée à la sécurité et notamment aux conditions de visibilité au droit des éventuels accès créés sur le réseau routier départemental.

2/ Modification des règles relatives aux extensions de bâtiments existants et non conformes aux reculs imposés par rapport aux limites séparatives : Le Département appréciera les conditions d'accès et de desserte au cas par cas (nouvelle construction, changement de destination ...). Si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes, le Département émettra un avis défavorable à toute demande d'accès sur son réseau routier.

Réponse du commissaire enquêteur :

Ces deux observations ne nécessitent pas de modifications particulières du dossier. La collectivité précise qu'un travail parallèle avec les services du Département sera mené, au cas par cas, de façon à garantir la sécurité des usagers de la route, en fonction des projets qui verront le jour.

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉVENTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) :

Tout en ayant émis un avis favorable sur ce projet, la commission souhaite attirer l'attention de la communauté de communes concernant les changements de destination en zone agricole et naturelle qui peut entraîner :

- des coûts importants pour amener les réseaux jusqu'aux projets ;
- un mitage de l'espace agricole, naturel et forestier si le projet est isolé ;
- une augmentation des contraintes en lien avec l'activité agricole.

Réponse du commissaire enquêteur :

Ces remarques sont traitées dans la réponse suivante, réservée à la D.D.T.

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (D.D.T.) :

1/ Règles relatives aux extensions et annexes des bâtiments d'habitations dans les zones A et N :

- a/ Il apparaît nécessaire de justifier l'évolution des sous-destinations « logement et hébergement » et « autres hébergements touristiques » dans la zone N.
- b/ La possibilité de procéder à une extension de 100 % est à exclure. Dans la rédaction du règlement PLUi, la D.D.T. invite la communauté de communes à retenir un seuil de 30 % pour les extensions des constructions existantes.

2/ Identification de bâtiments susceptibles de changer de destination :

- a/ Dans le règlement il conviendrait d'alerter les pétitionnaires en amont du dépôt de demandes d'actes d'urbanismes relatives aux bâtiments implantés dans les périmètres sanitaires de bâtiments d'élevage. La servitude devra être validée avant la demande d'acte d'urbanisme. De plus, un avis conforme de la CDPENAF devra être recueilli au cours de l'instruction de cette demande.

b/ Pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination, la présence de réseaux doit être impérative et non « autant que possible » comme précise le rapport de présentation.

c/ Les préconisations de L'ARS relatives au Radon doivent être prises en compte.

3/ Mise à jour des servitudes d'utilité publique (SUP) relatives au périmètre de captage d'eau potable (AS1) :

a/ Les prescriptions des SUP AS1 doivent être mises en cohérence dans les documents graphiques et le règlement écrit ;

b/ Nécessité de reprendre la légende standard du Conseil national de l'information géolocalisée (CNIG) pour les masses d'eau des lacs et les SUP AS1 afin de permettre pour l'ensemble des lecteurs une meilleure lisibilité des documents graphiques.

Réponse du commissaire enquêteur :

Observation 1 :

a/ Les évolutions apportées au règlement, conformément à l'article L151.12 du CU concernent uniquement l'extension des bâtiments d'habitation existants. Par conséquent les « autres hébergements touristiques » ne sont pas concernés.

b/ Le territoire communautaire étant soumis aux dispositions de la loi Montagne, les dispositions de l'article L122-5 du CU doivent être mises en œuvre, ce dernier prévoyant que l'extension des constructions soit limitée.

Toutefois, l'analyse de la typologie du bâti existant est une composante essentielle notamment dans une approche d'accessibilité / adaptabilité des logements au vieillissement ou au handicap. Eu égard aux problématiques de vieillissement de la population et au soutien du maintien à domicile des personnes âgées, ambitions nationales et départementales, il est indispensable de faciliter la création d'unité de vie, passant donc par une emprise suffisante notamment en rez-de-chaussée.

La collectivité a souhaité reprendre la définition des extensions des bâtiments d'habitation en zone A et N en incluant des seuils et plafonds afin de proposer une adaptation de la règle en fonction des dimensions initiales du bâtiment. Cette définition répond à l'obligation réglementaire visant à autoriser une extension « mesurée », revenant à encadrer plus strictement l'extension des bâtiments d'habitation en zone A et N que dans les autres zones du PLUi, et notamment par rapport aux zones urbaines. Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, une rédaction tenant compte de trois typologies dominantes sur le territoire a été proposée, expliquant le choix de proposer trois seuils :

- **De 0 à 50 m² d'emprise au sol, correspondant à l'habitat ancien « traditionnel » (maison de hameau ou de corps de ferme caractéristique du territoire : habitation à étage et d'une faible emprise au sol ou granges traditionnelles de taille modeste. Pour cette tranche, il s'agit de permettre au maximum de doubler l'emprise au sol de l'habitation existante.**
- **De 50 à 100 m², l'habitat des années 60/80 souvent à étage sur sous-sol. Pour cette tranche, il s'agit de permettre au maximum une extension de 50 % de l'emprise au**

- sol de l'habitation existante.
- Plus de 100 m², habitat plutôt contemporain dont l'unité de vie complète est présente souvent au rez-de-chaussée. Pour cette tranche, il s'agit de permettre au maximum une extension de 30 % de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m².

La collectivité ne souhaite donc pas revoir la rédaction prévue pour ce point par la modification n° 1 du PLUi.

Le commissaire enquêteur note que l'enjeu majeur de cette évolution est de s'inscrire dans la trajectoire du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et donc par conséquent de favoriser la valorisation du bâti existant et notamment des bâtiments vacants ou anciens bâtiments agricoles) tout en limitant le mitage des espaces agricoles et naturels.

Observation 2 :

a/ Comme cela est expliqué dans le rapport de présentation du dossier d'enquête publique, l'identification des bâtiments supplémentaires au titre de l'article L151-11 2° du CU reprend les mêmes critères que ceux établis lors de l'élaboration du PLUi (cf. paragraphe 3.3.3). L'un d'eux est « le respect de l'exploitation agricole : les bâtiments désignés sont principalement situés en dehors des périmètres de réciprocity agricole. Ce critère fait l'objet d'exceptions s'expliquant notamment par la prise en compte des projets agritouristiques ».

Par ailleurs il est également rappelé que le changement de destination ne sera possible qu'à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole. Cette « non compromission » sera analysée lors de l'instruction des demandes d'urbanisme. Il est précisé également que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF.

b/ Pour ce qui est du critère « la présence de réseaux, autant que possible », il s'agit, en effet, de favoriser le changement de destination des bâtiments desservis par les réseaux tout en se laissant la possibilité d'identifier certains bâtiments non desservis mais à valoriser afin de participer à la préservation du bâti patrimonial du territoire. Pour les bâtiments non desservis en eau potable, l'alimentation par une source peut être envisagée sous réserve d'attester les conditions de potabilité qui pourraient être requises.

Le commissaire enquêteur note que le projet de modification n° 1 du PLUi a été transmis à la CDPENAF. Par courrier en date du 15 avril 2024, celle-ci a émis un avis favorable sur la procédure d'évolution du PLUi, dont la modification du règlement graphique. La collectivité ne souhaite donc pas revoir le dossier de modification n° 1 du PLUi sur ce point.

c/ Des informations de sensibilisation sur la thématique « aléa radon » avaient été intégrées au rapport de présentation du PLUi lors de son élaboration. (cf. paragraphe B.2.5 du tome 2 du rapport de présentation du PLUi en vigueur).

Le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLUi sera néanmoins complété

de façon à intégrer les recommandations de l'ARS.

Observation 3 :

a/ L'article 1.1 du préambule du règlement écrit u PLUi indique que « le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Pays de Salars ». Les règles fixées par l'arrêté du 21 juin 2022 (lac de Bages) s'appliquent quel que soit le zonage prévu par le PLUi. La présente modification n° 1 prévoit par ailleurs de l'annexer au PLUi. Le hameau de Bages mentionné n'est pas localisé sur la Communauté de Communes Pays de Salars mais sur l'intercommunalité voisine (Lévézou-Pareloup, commune de Canet-de-Salars). La collectivité n'a donc pas de modification à prévoir dans le dossier sur ce point.

b/ Comme cela est précisé au paragraphe 3.4.2 du rapport de présentation de la modification n° 1 du PLUi, le PLUi sera modifié de façon à faire apparaître les périmètres correspondant sur les cartes des servitudes d'utilité publique (et supprimer les renvois aux avis d'hydrogéologues). Ainsi il est prévu une actualisation des cartes des SUP concernées par ces évolutions avant l'approbation de la modification du PLUi. Les cartes concernées seront intégrées au dossier de modification n°1 approuvé.

AGENCE REGIONALE DE SANTE OCCITANIE (ARS) :

a/ Alimentation en eau potable :

Un schéma de distribution d'eau potable (SDEP), en vue de délimiter les zones desservies par le réseau public et dans lesquelles une obligation de desserte s'applique, doit être établi au plus tard le 31 décembre 2024. Ce document devra être intégré aux annexes sanitaires du PLUi.

b/ Plan du réseau d'eau potable : la commune de Comps-la-Grand-Ville ne dispose d'aucun plan précis de son réseau d'eau potable.

Les exploitants de réseaux d'eau potable auront l'obligation de disposer d'une cartographie précise de leurs ouvrages (classe A) en 2032.

c/ Présence d'adductions collectives privées sur le territoire communautaire : Aucune adduction collective privée n'y est recensée. Dans l'hypothèse où ces hameaux ou lieux-dits sont effectivement desservis en tout ou partie par des adductions privées, une régularisation de la situation administrative de ces dispositifs doit être réalisée.

d/ Utilisation d'eau de pluie pour les usages domestiques : L'ARS souhaite rappeler que l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments établit une liste des seuls usages de l'eau de pluie autorisés.

e/ Puits et forages domestiques : Depuis 2009, les particuliers doivent déclarer en mairie les ouvrages de prélèvement d'eau souterraine (puits et forages) qu'ils destinent à un usage domestique. L'ARS n'ayant connaissance d'aucun puits ou forage destiné à un usage domestique sur le territoire communautaire, elle invite chacune des 9 communes à lui

transmettre une copie des déclarations établies par les particuliers, le cas échéant.

f/ Risque radon : Le territoire communautaire est en zone à fort potentiel radon. S'agissant des rénovations de logements, certaines préconisations visant à améliorer la qualité de l'air intérieur et à lutter contre l'exposition au radon pourraient être intégrées au règlement.

g/ Lutte anti-vectorielle : La commune de Pont-de-Salars est considérée comme colonisée par le moustique tigre. Certaines mesures de prévention pourraient être intégrées au règlement du PLUi notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et les toitures-terrasses.

Réponse de commissaire enquêteur :

a/ Le Syndicat Mixte des Eaux Lévézou Ségala dispose d'un zonage de la desserte approuvé en 2008. Celui-ci sert de cadre de référence dans le cadre des demandes de raccordement et programmation d'extension de réseau. Un diagnostic territorial de la situation à l'échelle du syndicat est en cours de réalisation et doit être finalisé d'ici la fin de l'année 2024. Le zonage de desserte pourra être amené à être révisé en fonction des conclusions de ce diagnostic.

b/ La commune de Comps-la-Grand-Ville est la seule de l'intercommunalité à assurer la desserte en eau potable de son territoire en régie. Elle ne dispose pas, à ce jour, d'un plan précis de son réseau. Toutefois, une donnée indicative avait été intégrée au dossier de PLUi lors de son élaboration (cf. plan du réseau annexé au PLUi).

La commune a conscience qu'il s'agit d'un travail à fournir prochainement.

c/ La collectivité prend note de cette remarque et indique que l'information a été transmise au Syndicat Mixte des Eaux du Lévézou Ségala.

d/ La collectivité prend en note cette observation laquelle ne nécessite pas de réponse particulière de sa part.

e/ La collectivité prend note de cette observation et indique qu'elle sera transmise aux communes.

f/ Se référer à la réponse apportée à l'observation 2-c page 21 du présent rapport.

g/ La collectivité prend note de cette observation et indique qu'elle sera transmise également à la commune concernée.

DÉPARTEMENT DE L'AVEYRON

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

(27 MAI 2024 – 10 JUIN 2024)

CONCERNANT LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS DE SALARS (12)

CONCLUSIONS



Mme Élisabeth MAGNAN
Commissaire enquêteur
12230 L'HOSPITALET-DU-LARZAC
05 65 60 71 35 / 06 25 01 03 18

JUIN 2024

CONCLUSIONS

RELATIVES A LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE SALARS (12)

Préambule.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Pays de Salars a été approuvé par délibération en date du 19 janvier 2022. Depuis son approbation, au fil de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, plusieurs points se sont avérés bloquants et inappropriés.

Sur la base de ce constat, une analyse du dossier de PLUi a été menée associant les élus et le service instructeur afin de déterminer les points d'évolution envisageables dans le cadre de la présente modification de droit commun n° 1.

Le PLUi est, en effet, un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer le territoire.

Certaines situations doivent être débloquées dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi. Les élus de la Communauté de communes ont précisé les objectifs poursuivis et les objets de la procédure. Il s'agit de :

- Modifications du règlement écrit afin :
 - d'établir un bilan des règles ou orientations cumulatives entre le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière de stationnement à réaliser : selon le bilan établi, cela pourrait se traduire par une évolution du règlement écrit et/ou des OAP ;
 - de préciser les règles relatives aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation, en zones agricoles et naturelles du PLUi afin de les adapter à la typologie du bâti traditionnel local ;
 - de prendre en compte le retour d'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis l'entrée en vigueur du PLUi ; cela concerne notamment les règles relatives à la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », ou des précisions à apporter relatives à la définition des destinations et sous-destinations ;
 - procéder aux bilans des emplacements réservés et aux modifications qui en découlent ;
 - après vérification des conditions de desserte par les réseaux, de réduire les zones urbaines non desservies.

- Modifications du règlement graphique afin :

- de procéder à la correction d'une erreur matérielle sur le bourg d'Agen d'Aveyron, afin de rétablir le règlement graphique, conformément à la réponse formulée par la Communauté de communes sur la parcelle OA 1567 ;
 - de compléter l'identification de bâtiments situés en zone agricoles et naturelles pour autoriser le changement de destination. En effet, il s'avère que certains bâtiments n'ont pas fait l'objet de l'identification requise dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il s'agira de compléter modérément l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zones agricoles et naturelles du PLUi afin d'assurer une cohérence du traitement à l'échelle communautaire.
- Modifications des OAP afin de revoir les conditions d'aménagement, après avoir vérifié l'opérationnalité de l'urbanisation :
 - pour l'OAP n° 3.2, sur la commune de Comps-la-Grand-Ville, seront précisés les principes de desserte et d'accès ;
 - pour l'OAP n° 4.7 sur la commune de Flavin, seront précisés les secteurs aménageables au coup par coup ou par opération(s) d'aménagement d'ensemble ainsi que les principes de desserte et d'accès ;
 - comme évoqué précédemment, de procéder à un ajustement des règles ou orientations cumulatives entre le règlement écrit et les OAP en matière de stationnement ; selon le bilan établi cela pourrait se traduire par une évolution du règlement écrit et/ou des OAP.
 - Mise à jour des annexes et notamment des servitudes d'utilité publique ; notamment concernant la protection des captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable (servitude AS1).

Ainsi, par délibération en date du 29 juin 2023, le Conseil communautaire composé des communes suivantes : Agen d'Aveyron, Arques, Comps la Grand'ville, Flavin, Le Vibal, Prades de Salars, Pont de Salars, Salmiech et Trémouilles, a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Pays de Salars.

Pour ce faire, Madame Elisabeth MAGNAN a été désignée en tant que commissaire enquêteur par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse N° E24000054 / 31 en date du 23 avril 2024 pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLUi, présentée par la Communauté de Communes Pays de Salars.

L'arrêté communautaire d'ouverture d'enquête publique N° 2024-17 a été promulgué le 02 mai 2024.

Cette enquête s'est déroulée pendant 15 jours consécutifs du lundi 27 mai (09 heures) au lundi 10 juin 2024 (18 heures). Aucun incident n'a été relevé.

Le commissaire enquêteur a reçu le public dans les locaux de la Communauté de Commune sise à Pont-de-Salars les lundi 27 mai 2024 de 09 H 00 à 12 H 00, samedi 1^{er} juin 2024 de 09 H 00 à 12 H 00 et le lundi 10 juin 2024 de 15 H 00 à 18 H 00.

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été déposés format papier et sur un poste informatique réservé à cet effet au siège de la Communauté de Communes du Pays de Salars, pendant les 15 jours consécutifs de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de cette même Communauté de communes, soit du lundi au jeudi de 09 H 00 à 12 H 30 et de 13 H 30 à 17 H 00 et le vendredi de 09 H 00 à 12 h 30 et de 13 H 30 à 16 H 30.

Les pièces du dossier ont également été mises en ligne sur le site internet hébergeant l'enquête publique, soit <https://www.registre-dematerialise.fr/5383>.

Les avis d'enquête ont été publiés dans les journaux :

- MIDI LIBRE des 6 et 30 mai 2024 ;
- CENTRE PRESSE des 6 et 30 mai 2024.

L'affichage a bien été réalisé sur les murs extérieurs de la Communauté de communes Pays de Salars ainsi qu'à la mairie de chacune des neuf communes composant la Communauté de Communes, soit Agen-d'Aveyron, Arques, Comps-la-Grand-Ville, Flavin, Pont-de-Salars, Prades-Salars, Salmiech, Trémouilles et le Vibal 15 jours minimum avant l'ouverture de l'enquête, soit du 2 au 7 mai 2024 en fonction des mairies et pendant toute la durée de celle-ci jusqu'au 10 juin 2024 inclus.

Ces publicités ont été certifiées par le Président et par le Maire de chacune des communes pour leurs affichages respectifs.

Éléments fondateurs de l'avis :

Concernant la participation du public :

Une vingtaine de personnes se sont exprimées durant l'enquête publique. Une seule était concernée directement par le projet de modification n° 1 du PLUi du Pays de Salars, les autres souhaitant voir leurs demandes de changement de destination pour certaines bâtisses, figurer dans le projet de modification.

S'il est possible de donner une réponse favorable à certaines demandes, cela n'est pas le cas pour toutes, pour des raisons données par le commissaire enquêteur dans son analyse des observations.

Concernant l'avis des Personnes Publiques Associées :

Dans son ensemble, les Personnes Publiques Associées dont la liste figure à la page 5 du présent rapport, ont donné un avis favorable ou n'ont pas émis de remarque particulière quant au projet de modification n°1 du PLUi tel que présenté au dossier d'enquête. Cependant certains avis sont assortis de préconisations et de réserves analysées au chapitre 3 du présent rapport formulées principalement par le Département de l'Aveyron, la Direction Départementale des Territoires (DDT), la Commission

Départementale de la Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et l'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS).

Il est à noter que la MRAe, considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par elle, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/E du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, a émis un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme, sur la modification n° 1 du PLUi du Pays de Salars (12).

Concernant le dossier :

Le dossier soumis à l'enquête publique dont les détails sont spécifiés au chapitre 1 du présent rapport est conforme aux dispositions réglementaires et n'appelle pas de commentaire particulier de la part du commissaire enquêteur.

Concernant le projet de modification n° 1 objet de l'enquête publique :

Le 1^{er} jour de l'enquête publique, le commissaire enquêteur accompagné du Président de la Communauté de communes a pu visualiser 8 bâtiments identifiés pour changer de destination ainsi que l'emplacement réservé créé sur Flavin et le site de l'OAP modifiée sur Comps-la-Grand-Ville. Il a ainsi pu se rendre compte que ces changements de destination ne posaient pas problème à l'activité agricole car désaffectés ou éloignés des bâtiments agricoles, notamment pour celui de « beau soleil » à Flavin. C'est également le cas pour certaines demandes de changement de destination présentées par plusieurs administrés lors de l'enquête publique et qui répondent aux critères définis dans le rapport de présentation. Ces demandes ont reçu un avis favorable de la part de la collectivité. Ce qui n'est pas le cas pour certaines qui ne rentrent pas dans le cadre des objectifs de la modification du PLUi.

Le commissaire enquêteur estime qu'à ce stade, ces modifications ne devraient pas avoir d'incidences notables sur l'environnement dans la mesure où elles n'augmentent pas les possibilités de construction ou d'aménagement sur le territoire.

D'autre part, ces évolutions du PLUi n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Ces évolutions n'entrent également pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Dans ce contexte, le commissaire enquêteur valide les choix de la Communauté de communes de donner une suite favorable à certaines demandes de changement de destination et non à d'autres.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SUR LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS DE SALARS (12)

En conséquence de ce qui précède :

Vu l'arrêté communautaire n° 2024-17 du 02 mai 2024,

Vu le dossier d'enquête déposé au siège de la Communauté de Communes Pays de Salars durant 15 jours du lundi 27 mai 2024 (09 heures) au lundi 10 juin 2024 à 18 heures inclus,

Vu les observations recueillies en cours d'enquête qui ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis au maître d'ouvrage le mercredi 12 juin 2024, soit 2 jours après la clôture de l'enquête,

Vu la réception par le commissaire enquêteur du mémoire en réponse, transmis par courriel le 24 juin 2024 soit 12 jours après remise du PV de synthèse, et compte tenu des éléments fournis par la Communauté de Communes,

Après avoir analysé les différentes pièces contenues dans le dossier,

Après avoir commenté les observations formulées par les administrés s'étant exprimés sur le registre d'enquête et par courriel, ainsi que celles des Personnes Publiques Associées,

Considérant que :

- L'enquête publique s'est déroulée sans incident de nature à l'entacher d'irrégularité sur la période du 27 mai au 10 juin 2024,
- Le public a été régulièrement averti de la tenue de l'enquête publique et a pu consulter le dossier dans des conditions prévues par la législation en vigueur,
- Que l'intégralité des prescriptions de l'arrêté d'organisation ont été respectées, notamment en ce qui concerne les modalités de publicité de l'enquête et de consultation du dossier,

Décide qu'il y a lieu d'émettre un

AVIS FAVORABLE

À la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Pays de Salars (12) telle que présenté en détail dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Cet avis est assorti des réserves suivantes :

Le commissaire enquêteur confirme ici les arguments développés dans le chapitre « analyse des observations » du présent rapport et demande au maître d'ouvrage de tenir compte des réponses qu'il a apportées aux requêtes des administrés ainsi que des Services de l'Etat. Le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLUi devra ainsi intégrer les recommandations de l'ARS.

Fait à l'Hospitalet-du-Larzac, le 8 juillet 2024

Le Commissaire-enquêteur
Elisabeth MAGNAN

