

Mr GROS, Jean-François
Commissaire enquêteur

Annexe n° 1 (6 feuillets)

Le 20 juillet 2022

**PROCES-VERBAL de SYNTHESE
des
OBSERVATIONS RECUEILLIES
et des
QUESTIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Les réponses sont apportées par Rodez agglomération dans les cadres prévus à cet effet.

REFERENCES : Article R 123-18 du Code de l'Environnement
Arrêté Communauté de Communes de Rodez Agg du 30 mai 2022

Conformément à l'article du Code de l'Environnement cité en référence, le présent procès-verbal de synthèse vous est notifié et remis ce jour, **20 juillet 2022**.

En application de l'article Premier de l'Arrêté de la collectivité territoriale cité en référence, l'enquête publique relative à la modification n° 4 de la révision n° 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Druelle -Balsac s'est déroulée sur une période de 30 jours consécutive soit du lundi 20 juin 2022 au mardi 19 juillet 2022.

Nous vous transmettons aux fins de réponse du porteur de projet, les observations reçues du public, des PPA ainsi que les questions du commissaire enquêteur.

1- OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC

Les observations et remarques formulées au cours de l'enquête s'établissent numériquement à 10.

N° 1-1 (registre dématérialisé - 24/06/2022) Mr Christian BURG dt Salles La Source demande le classement en zone constructible de la parcelle AT 122 (commune Onet le Château) lui appartenant.

Réponse Rodez Agglo : le classement constructible d'une zone Ns (Secteur de Taille et de Capacité Limitées destinées au sport et loisirs) nécessite une procédure de révision du PLUi ; cette demande n'entre donc pas dans le champ de la modification n°4 du PLUi.

N° 1-2 (courrier - 22/05/2022) Mme Monique BONNEFE dt Le Monastère, suite à la suppression de l'ER n° 2, demande le changement de classement de la parcelle AE 295 (commune Le Monastère) de NS en Ue et la modification du périmètre

Réponse Rodez Agglo : le classement constructible d'une zone Ns (Secteur de Taille et de Capacité Limitées destinées au sport et loisirs) nécessite une procédure de révision du PLUi ; cette demande n'entre donc pas dans le champ de la modification n°4 du PLUi.

N° 1-3 (courrier - 29/06/2022) Mr Eric, MAZARS, dt Druelle Balsac demande le changement de destination du bâtiment (grange agricole) dont il est propriétaire (parcelles section A 1135 - 380 - 377) au lieu-dit « L'Hospitalet » cme de Druelle-Balsac. Il justifie sa demande par le fait que sa grange est entourée de maisons d'habitation et qu'il n'y a aucune activité agricole dans le hameau.

Réponse Rodez Agglo : le zonage du Plan local d'urbanisme intercommunal laisse apparaître un périmètre de réciprocité agricole de 50m autour de cette étable indiquant une activité agricole. Toutefois, la Chambre d'agriculture a confirmé la cessation d'activité de cette exploitation. Ainsi, le PLUi sera modifié par l'ajout d'une étoile sur cette ferme (en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme) afin de permettre son changement de destination vers de l'habitation et ainsi conserver son caractère patrimonial. Par ailleurs, le périmètre de réciprocité agricole sera supprimé pour permettre d'actualiser le PLUi.



N° 1-4 (courrier - 01/07/2022) Mr MAJOREL, Roland dt Rodez demande à ce que les préconisations du PADD soient prises en compte dans le cadre de l'aménagement du nouveau quartier dans le secteur de Bourran afin d'éviter l'hyper-densification, l'absence de règles d'aménagement des espaces publics et la non prise en compte du cadre de vie des habitants.

Il énumère à ce propos plusieurs points qui selon ses termes, sont en décalage avec le PADD : hauteur maximales autorisées des constructions, relation entre couloirs paysagers et zones bâties, profondeur de vue transversale, trames vertes urbaines, etc..

Réponse Rodez Agglo : en premier lieu il convient d'indiquer que contrairement à ce qui est énoncé le secteur en question (rues de Lisbonne, Varsovie, Bucarest) fait bien partie de la ZAC de Bourran et possède des règles d'urbanisme particulières notamment en termes de hauteur, de gabarits, d'implantations et d'aménagement de l'espace. En effet, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique décline ces prescriptions dans le dossier de PLUi.

Ces prescriptions ne sont pas en contradictions avec le PADD du PLUi qui indique à l'axe 2.1 *Préserver l'identité du territoire de "ville à la campagne" par une urbanisation réfléchie et moins consommatrice d'espace* : « permettre un développement plus resserré, moins consommateur de foncier et dans une logique de rapprochement entre les lieux d'emplois et d'habitat. L'objectif du PLU est de conserver des centres urbains denses et structurés pour protéger le reste du territoire, voué à l'agriculture et aux espaces naturels ».

L'intensification urbaine dans des secteurs pourvus d'équipements structurants et de services essentiels, tel que la ZAC de Bourran, est conforme avec le PADD ainsi qu'avec les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain et de consommation d'espace agricole et naturel.

N° 1-5 (courrier - 30/06/2022) Mr Joël, MATHIEU dt Olemps conteste le déclassement de la parcelle cadastrée AD 30 sise à Luc La Primaube, lui appartenant de UE en 2AUd. Il précise détenir un certificat d'urbanisme CU 12133 22 A0063 en date du 23 mai 2022 de la mairie de cette localité pour cette parcelle d'une superficie de 2788 m² pour un projet de construction. Il conteste le changement de classement qui selon ses termes est incompatible avec la délivrance tacite du CU.

Réponse Rodez Agglo : comme indiqué dans le rapport de présentation de la modification n°4 du PLUi, cette parcelle a été déclassée en zone 2AUd à cause de l'insuffisance des réseaux et dans l'objectif de prioriser le développement urbain dans les espaces plus denses et à proximité des équipements et des services. Cette parcelle se situe dans un hameau qu'il n'est pas prévu de développer davantage dans le respect des directives nationales de lutte contre l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain.

Le certificat d'urbanisme invoqué étant un "CUa" il n'est qu'informatif et n'indique pas la constructibilité effective de la parcelle (à la différence d'un certificat d'urbanisme opérationnel s'il avait été déposé ainsi).

Pour les raisons évoquées ci-dessus, cette parcelle conservera le classement en 2AUd.

N° 1-6 (courrier - 04/07/2022) Commune d'Onet le Château demande suite à la délibération du Conseil Municipal la réduction de l'Emplacement Réservé n° 2 ayant pour finalité l'élargissement de la route d'Espalion. Les travaux de requalification réalisés sur la partie de voie comprise entre le chemin des Lilas et le carrefour de l'Oustal Nau justifient la suppression de l'emprise grevant les parcelles de part et d'autre de cette route. Il est demandé l'intégration de cette demande dans la modification n° 4 de la révision n° 5 du PLUi par souci d'efficacité des documents d'urbanisme.

Réponse Rodez Agglo : étant donné que les travaux de requalification sont terminés sur une partie de la voirie et dans l'objectif de mettre à jour le zonage du PLUi, l'emplacement réservé n°2 sera réduit.

N°1-7 et 1-10 (E-mail - 11/07/2022 et Registre Agglo 19/07/2022) Mr et Mme Jean-Pierre et Marie-Josée, BERLIOZ dt Sebazac-Concourès émettent des observations relatives à l'OAP de La Para. A cette effet ils :

- Contestent l'intégration de l'intégralité de la parcelle répertoriée 275 dans l'OAP alors qu'elle est leur propriété

- Soulignent que les parcelles 274 et 275 (1472 m²) leur appartenant, surplombent la parcelle 590 retenue pour l'implantation d'un lotissement, d'environ 2 mètres en moyenne. Au regard de la situation, ils relèvent l'impossibilité de relier les parcelles 590 et 275 comme prévu par l'OAP

- Demandent la conservation du mur en pierres sèches qui soutient leur terrain ainsi que la mise en place d'une servitude autorisant l'accès au pied de ce mur par l'escalier en place afin de procéder à l'entretien du dit mur sachant que ces artifices existants actuellement, sont également leurs propriétés.

- Demandent en outre le classement de leur parcelle n° 275 en zone Ud afin d'uniformiser le classement de l'ensemble de leur propriété au sein de ce zonage.

Réponse Rodez Agglo : le périmètre de la zone 1AUd de la Para comporte effectivement la parcelle D275 appartenant à M. et Mme BERLIOZ déjà bâtie. Ce découpage correspond à une

erreur graphique (la surface de la parcelle n'a pas été prise en compte dans les objectifs de production de logements) et sera retirée de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que de la zone 1AUD pour être reclassée en zone UD, au même titre que la parcelle voisine D274.

Par ailleurs, et comme demandé par les pétitionnaires, l'OAP sera modifiée pour préserver les haies et murets de pierres sèches entre la zone 1AUD et la parcelle D275.

N° 1-8 (courrier - 16/07/2022) Mrs Simon et Jean-Baptiste, RAYNAL dt DRUELLE-BALSAC demandent le classement en zone constructible de la parcelle leur appartenant, répertoriée Z 164. Parcelle actuellement en zone N du PLUi. Ils argumentent leur demande par le fait que cette parcelle était, avant l'élaboration de l'actuel PLUi, classée en zone 2NA. Ils ajoutent que l'ensemble des réseaux se situent à proximité de la dite-parcelle.

Réponse Rodez Agglo : le classement constructible d'une zone Naturelle nécessite une procédure de révision du PLUi ; cette demande n'entre donc pas dans le champ de la modification n°4 du PLUi.

N° 1-9 (courrier - 16/07/2022) Mmes Claude et Emmanuelle LAPEYRE dt OLEMPS propriétaire des parcelles répertoriées AM 107 -55 et 209 lieu-dit le Camp Bas ou Malan-Gazet commune d'Olemps.

En propos liminaires, elles précisent avoir bien noté que l'ER n° 10 n'est pas à l'ordre du jour de la présente modification comme cela était le cas lors de la modification n°3.

Néanmoins, elles tiennent à s'exprimer à l'occasion de cette consultation du public et :

- Demandent la confirmation par le porteur de projet de ses déclarations effectuées l'an dernier à savoir que l'élargissement du RD 212 sera effectué en prenant du terrain sur les parcelles AM 206, 211 et 215, propriété de Rodez Agglo.

- S'inquiètent du développement expansif des activités commerciales tout autour de leur propriété.

- Indiquent avoir été insuffisamment informées des projets notamment l'installation d'une entreprise de VPC.

Réponse Rodez Agglo : l'emplacement réservé n°10 sera revu voire supprimé ultérieurement dans le cadre d'une autre procédure lorsque le projet d'aménagement d'extension du parc d'activité de Malan Gazet sera défini précisément. Bien entendu les propriétés publiques seront privilégiées pour le positionnement des équipements publics.

2- OBSERVATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Certaines Personnes Publiques Associées ont produit des observations à l'avis qu'elles ont émis.

• N°2-1 Président Chambre du Commerce et de L'Industrie

Émet un **avis favorable** sur la globalité du projet

○Produit une **observation** quant à l'OAP de la zone du Parc des Expositions de Rodez : les formulations des restrictions dans le rapport de présentation pouvant selon lui favoriser l'implantation de nouveaux m² de vente de détail et afin d'éviter que les décisions de la Comcom Rodez Agglo soient contournées par les porteurs de projets.

Réponse Rodez Agglo : l'orientation d'aménagement et de programmation est un outil qui s'impose aux projets dans un rapport de compatibilité et non de conformité ; par conséquent les orientations inscrites dans l'OAP ne peuvent pas être plus prescriptives. Pour rappel, le volet commercial de la révision 5 du PLUi a été annulé par le Tribunal

Administratif car trop restrictif, l'OAP ne peut donc en l'état de la législation notamment européenne, cadrer davantage. Néanmoins, Rodez agglomération prépare un nouveau document sur le développement commercial qui sera intégré au PLUi dans le cadre d'une autre procédure.

+ cf réponse cadre 2-5.1

• N° **2-2** Mairie de SEBAZAC CONCOURES (22/06/2022)

○ Demande une modification de l'OAP de La Para afin de préserver l'aspect rural du chemin du Clot (murs en pierres sèches – haies végétales). Il est proposé de substituer à ce chemin un axe empruntant la voie communale derrière la salle des fêtes.

Réponse Rodez Agglo : étant donné que cette demande vise à préserver davantage les murets en pierres sèches, les haies et ainsi le cadre environnant tout en améliorant la sécurité des accès, l'OAP sera modifiée en indiquant un nouvel accès par le nord de la zone depuis la route de Rodez (sans passer par le chemin du Clot).

• N° **2-3** Président du Conseil Départemental de l'Aveyron (28/06/2022)

○ Propose la mise en place d'une OAP sur le secteur de Malan Gazet cme d'OLEMPS au vu des évolutions en cours (suppression ER 11 et diminution ER 12) et ce afin de faciliter l'instruction des actes ADS

Réponse Rodez Agglo : cette remarque sera étudiée à l'occasion d'une prochaine modification de PLUi, une fois que le projet d'ensemble sera définitivement finalisé.

○ Il indique quant à l'OAP 6.7 secteur de Calcomier cme de Rodez que pour l'aménagement du point d'échange seules les entrées et sorties en tourne à droite seront autorisées et que la desserte du futur parking sera assurée par voie interne. Il ne sera autorisé aucun autre accès depuis le CD 994.

Réponse Rodez Agglo : Afin de prendre en compte l'avis du Conseil Départemental et d'assurer la sécurité des futurs usagers, l'OAP sera modifiée pour indiquer que les entrées/sorties se feront uniquement en tourne à droite sur la RD994 et que le parking sera desservi par la voirie interne.

• N° **2-4** Président du PETR Centre Ouest Aveyron (16/06/2022)

○ Demande à ce que soit précisé le type d'activités économiques souhaitées pour la ZAC de l'Estraniol afin de clarifier la rédaction de l'OAP s'y rapportant.

Réponse Rodez Agglo : la notice de l'OAP mentionne déjà très clairement les types d'activités autorisés et interdites. En effet, il est noté que les activités tertiaires, industrielles, artisanales et commerciales non soumises à CDAC sont autorisées et qu'à contrario les commerces soumis à CDAC sont interdits.

+ cf réponse cadre 2-5.1

○ Dans le cadre de l'OAP de Cazals (parc des Expositions), s'interroge quant à la formulation des dispositions relatives aux secteurs d'exclusion des commerces qui peuvent être sujettes à interprétation.

Réponse Rodez Agglo : l'orientation d'aménagement et de programmation est un outil qui s'impose aux projets dans un rapport de compatibilité et non de conformité ; par conséquent les orientations inscrites dans l'OAP ne peuvent pas être plus prescriptives. Pour rappel, le volet commercial de la révision 5 du PLUi a été annulé par le Tribunal Administratif car trop restrictif, l'OAP ne peut donc en l'état de la législation notamment européenne, cadrer davantage. Néanmoins, Rodez agglomération prépare un nouveau document sur le développement commercial qui sera intégré au PLUi dans le cadre d'une autre procédure.
+ cf réponse cadre 2-5.1

○Concernant cette même OAP, propose de privilégier l'implantation d'activités de restauration dans les zones dédiées au commerce contrairement à ce que prévoit l'OAP.

Réponse Rodez Agglo : l'implantation d'activités de restauration n'est pas exclue dans les zones dédiées au commerce puisqu'elles participent à l'animation du mail desservant le site du futur parc des expositions. En effet, l'OAP ne vise pas à réglementer l'installation de l'ensemble des activités possibles mais de donner les grands principes de vocation d'activités, d'aménagement et de développement de la zone en cohérence avec le futur Parc des expositions.
+ cf réponse cadre 2-5.1

○Demande la quantification de production de logements dans le cadre des évolutions proposées sur les ZAC de l'Estréniol et de la Para au regard des objectifs du PLH, du PLUi et du SCoT.

Réponse Rodez Agglo : des justifications supplémentaires seront apportées dans le rapport de présentation pour l'approbation de la modification n°4 du PLUi sur la consommation d'espace.

○Demande à ce que soit précisée l'OAP de Cazals quant à l'application des « m² CDAC

Réponse Rodez Agglo : la notice de l'OAP précise que la zone dite commerciale est limitée à environ 7500m² de surfaces de vente cdaçables et défini une répartition de ces 7500m² par secteurs (les m² inscrits dans l'OAP sont donc des maximums à respecter). L'OAP n'indique volontairement pas le nombre de cellules pouvant s'implanter par secteur car Rodez agglomération ne connaît pas les entreprises qui s'implanteront (au moment de la réalisation du PLUi) et d'autre part parce que Rodez agglomération a la maîtrise foncière des terrains cessibles de la zone.
+ cf réponse cadre 2-5.1

• N° 2-5 Direction Départementale des Territoires (28/06/2022)

Particularités : Dans la mesure où Rodez Agglo a déjà apporté des éléments de réponse aux observations de la DDT par courrier en date du 06 juillet 2022 :

- il vous est possible de simplement valider les éléments de réponse que vous avez déjà apportés à la DDT qui sont repris ci-dessous. La seule mention « **réponse validée** » étant suffisante. (Surlignage couleur)

- Si au contraire vous souhaitez les amender, il convient dès lors de rédiger une nouvelle réponse

2-5.1 Non-conformité des points relatifs au volet commercial avec l'article L 151-6 du CU relatif à l'OAP Les Casals (ZA Malan Parc)

Les orientations de l'OAP prévoyant des espaces où les activités commerciales sont autorisées avec les principes d'aménagement retenus et d'autres où l'activité commerciale est interdite, sont contraires aux dispositions de l'article L 151-6 du CU, le territoire du PLUi étant couvert par un SCoT, exécutoire depuis le 30/07/2020

Réponse Rodez Agglo (06/07/2022)

L'OAP sectorielle du Parc des expositions est conforme au Code de l'Urbanisme car les dispositions de l'article L 151-6 du CU n'interdit pas aux PLUi d'édicter des principes d'aménagement et de développement de commerces au travers d'une OAP sectorielle, qui ne vaut pas OAP commerce, en prévoyant des aménagements visant à la qualification urbaine et architecturale notamment en entrée de ville

Il est précisé que l'OAP des Cazals porte également sur les conditions d'aménagement du site et que le SCoT ne possède pas de DAACL faisant dès lors office de référence en matière de conditions d'implantation des équipements commerciaux et artisanaux selon les termes des articles L 151-6 et L 141-6 du CU. Rodez agglomération conclut que cette OAP est conforme au CU.

Après analyse, pour sécuriser juridiquement le dossier, l'OAP des Cazals sera modifiée pour ne concerner uniquement les conditions d'aménagement, de desserte et d'implantation des constructions.

2-5.2 Réalisation d'une étude préalable de compensation agricole

Par courrier daté du 7 mars 2021, les obligations légales de procéder à une étude préalable de compensation collective agricole due à la perte de production agricole et ses impacts sur la filière locale.

La fragilité juridique de la poursuite du projet en l'absence d'actions mises en place était évoquée.

Réponse Rodez Agglo

Le PLUi n'a pas à justifier des éléments relatifs à ce dossier spécifique. L'obligation de réaliser une étude relève du seul projet de parc des expositions et ne concerne pas la procédure de modification de ce document d'urbanisme. Réponse validée

2-5.3 Mixité fonctionnelle de la ZA de l'Estréniol

L'OAP proposée ne présente pas de pourcentage d'aménagement ou de constructions destinées aux commerces conformément à l'article L 151-7-2 du CU mais renvoie au règlement de la zone 1 AUxa qui définit la mixité sociale au travers de son article 3 et de l'annexe 4 du volet commercial.

Deux décisions judiciaires successives ayant annulé la délibération approuvant la révision n°5 du PLUi comportant un volet commercial en annexe 4 du règlement dont les dispositions sont reprises dans les articles 3 des différentes zones, l'évolution de ce document ne peut avoir lieu qu'au travers d'une révision afin de mettre en conformité le PLUi avec le SCoT Centre Ouest au niveau du volet commercial.

Réponse Rodez Agglo

Le Code de l'urbanisme n'impose aucun pourcentage d'opérations ou de constructions destinées aux commerces mais en offre seulement la possibilité. Aucune révision ne s'impose dès lors.

*L'annulation prononcée par les instances judiciaires ne porte que sur le seul volet commercial et non l'ensemble du PLUi ni celle du PADD. **Toutefois, Rodez agglomération note de supprimer les mentions relatives au volet commercial dans les articles du règlement pour lever toute ambiguïté.***

Réponse validée

2-5.4 Extension des habitations existantes en zone A ou N

La CDPENAF doit être saisie concernant les modifications envisagées

Réponse Rodez Agglo

L'article L 152-12 du CU prescrit la saisine de la CDPENAF à l'exception des STECAL, comme mentionné dans l'article L 153-13.

La procédure de modification ne prévoyant qu'une adaptation de la règle des extensions en cohérence avec l'ensemble des STECAL, l'avis de la CDPENAF n'est pas requis.

Réponse validée

3- QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Évaluation environnementale du projet

Dans le rapport de présentation complémentaire établi dans le cadre du projet de modification du PLUi de Rodez Agglo et du PLU de Druelle-Balsac , il est indiqué : « *Étant donné que ces modifications n'engendrent pas d'impact sur l'environnement et ne modifient pas l'évaluation environnementale du PLUi, notamment parce que ces adaptations ne concernent pas de nouveaux classements de terrain urbanisables, la procédure n'a pas été soumise à évaluation environnementale ni examen au cas par cas.*

Quels sont les critères retenus pour justifier l'absence de saisine de l'Autorité Environnementale au regard des dispositions édictées par le décret n° 2021-1345 en date du 13 octobre 2021, pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020 ? (Évaluation au cas par cas).

Réponse Rodez Agglo : une évaluation environnementale a été réalisée lors de la révision n°5 du PLUi sur l'ensemble des zones AU du PLUi. Cette évaluation environnementale a permis de maintenir le classement constructible de certaines zones ou au contraire de les déclasser en fonction notamment de leur sensibilité écologique. Les ouvertures à l'urbanisation concernent le secteur de La Para à Concourès (l'évaluation environnementale affiche un enjeu modéré sur le secteur) et la ZAC de l'Estréniol qui a fait l'objet également une évaluation environnementale (enjeu faible sur le secteur) et de mesures de compensations par arrêté préfectoral. Ces fiches seront ajoutées au rapport de présentation de la présente modification n°4 du PLUi pour étayer le propos.

Il vous appartient de bien vouloir apporter une réponse :

- aux observations du public (1-1 à 1-10)
- aux observation des PPA (2-1 à 2-5.4)
(dispositions particulières concernant les réponses à la rubrique 2-5 énoncées ci-dessus)
- aux précisions demandées par le commissaire enquêteur.

Les réponses à chacune des observations seront reportées dans les espaces délimités, intitulés « Réponse Rodez Agglo ».

Ce document devra nous être transmis dans un délai maximum de 15 jours, **soit au plus tard le jeudi 04 août 2022.**

Passé ce délai, les réponses apportées ne pourront être prises en considération pour la formulation de l'avis que nous devons émettre quant au projet que vous portez.

Nota : Un exemplaire du présent procès-verbal nous sera retourné (scan) signé afin d'attester la réception de ce document.

Le même procédé sera utilisé pour l'envoi des réponses au terme du délai attribué conformément à l'article R 123-18 alinéa 2 -du Code de l'Environnement.

A Rodez, le 20 juillet 2022

- 4 AOUT 2022



Le commissaire enquêteur



