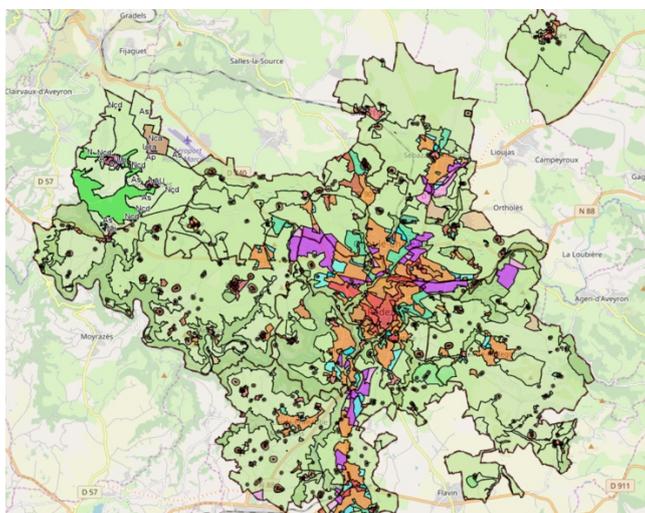


PREFECTURE DE L'AVEYRON



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTER COMMUNAL
REVISION N°5
PROJET DE MODIFICATION N°5
Du 18 Mars 2024 au 17 Avril 2024**



RODEZ AGGLOMERATION

Commissaire Enquêteur :

MAI 2024

Henri PUJOL

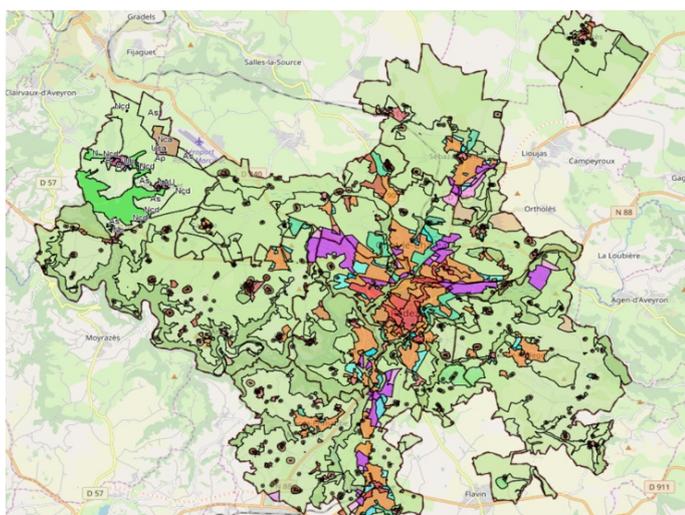
955 A, Rue Auguste Monjols
12 100 MILLAU
06 22 02 57 55

henripujol12@gmail.com

PREFECTURE DE L'AVEYRON



Complément au Conclusions



Rodez Agglomération

:

- RODEZ
- ONET LE CHATEAU
- SEBAZAC CONCOURES
- SAINTE RADEGONDE
- LE MONASTERE
- OLEMPES
- LUC LA PRIMAUBE
- DRUELLE

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous le complément de mes conclusions suite à la demande de Mr le Magistrat Délégué en date du 23 Mai 2024.

Concernant les Observations du PUBLIC

Mr Jean-François BLANC époux de Mme Melanie BLANC née CONSTANS propriétaire à Onet le Château d'une grange sise parcelle AY0177 demande à ce que soit réalisé la modification concernant le changement de destination de notre bien pour une habitation principale. Je vous adresse au plus vite un dossier complet concernant ma demande par voie postale.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dans sa réponse Rodez Agglomération : Ainsi étant donné le caractère patrimonial de ce bâtiment, le PLUI sera modifié par l'ajout d'une étoile (art L151-11 du code de l'urbanisme) afin de permettre le changement de destination vers de l'habitation.

Avis Favorable à la demande de M et Mme Blanc

Mr et Mme Bernard ANGLADE Suite à une première demande du 9 janvier 2018 et à votre réponse du 24 janvier 2018 par ma lettre que je vous adressé le 4 avril 2024 et dont un exemplaire, a été remis avec mon dossier ce jour 5 avril 2024 au commissaire enquêteur je vous serai, reconnaissant de bien vouloir donner une suite favorable à ma demande . Je remets ce jour un dossier constitué de de 7 pièces

Mr et Mme ANGLADE demandent que soit classé leur parcelle en zone constructible

Avis du Commissaire Enquêteur

Dans sa réponse Rodez Agglomération répond a Mr et Mme ANGLADE : cette demande ne rentre pas dans le champ de la modification. Une demande devrait être faite lors de la prochaine révision du PLUi

Mmes C et E LAPEYRE Je suis venu ce jour pour consulter le dossier, et je constate que la promesse qui nous été faite concernant la suppression de l'ER n°10 n'a pas encore été tenue J'adresserai un courrier en ce sens.

Dans sa réponse Rodez Agglo : Les travaux d'aménagement ont été réalisés De ce fait l'ER N°10 sera supprimé lors de la modification N°5 du PLUi

Avis du Commissaire Enquêteur *Je considère que la réponse du Rodez Agglomération répond aux attentes de Mmes LAPEYRE*

Mr TOURNIER Projet photovoltaïque : **Observation traitée @001**

Mme M. RICARD LACAN je suis venu consulter le dossier et plus particulièrement, le zonage

Mr A. ESPINASSE est venu consulter le dossier au sujet de zonage.

Mr J.M. TICHIT Fayet commune de Rodez, je suis venu consulter le dossier pour m'assurer qu'il n'y a pas de modification sur mes parcelles situées à Rodez n°172 et 174

M. G ENJALBERT Onet l'Eglise Je suis venu constater la Révision du POS en sachant qu'il n'y a pas de changement pour le lotissement CABILLOU.

Avis du Commissaire Enquêteur

Ces quatre observations n'appellent pas de réponse

Mme J. MAZARS propriétaire à Druelle Balsac, site classé zone Protégée du Patrimoine Architectural, des parcelles 090^E0040 E0039 E0041 demande que ces parcelles soit sorties de cette zone et classées en zone normale afin d'éviter le surcout lors de rénovation ou qu'elle puisse bénéficier d'avantage, subvention, lors de la présentation d'un dossier, économie d'énergie, exemple remplacement de fenêtres.

Rodez Agglo répond : il est à souligner que ces parcelles sont incluses dans le périmètre éligible aux Aides de l'Opération façades qui permet d'obtenir des financements de la Commune, de la Région et de de Rodez Agglomération pour les travaux d'embellissement de la façade dont le remplacement des menuiseries peut faire partie

Avis du Commissaire Enquêteur :

Je considère que la réponse du Rodez Agglomération répond aux attentes de Mme MAZARS, qui devra se rapprocher de la commune en vue d'établir son dossier pour le financement de ses travaux

Mme REY 1A, route de la Barthe Naujac 12450 La Primaube suite à la lettre de Rodez Agglo du 24 Janvier 2024 je confirme ma demande de classement de ma parcelle cadastrée section ATn°70 en vue de réaliser une construction pour chacun de mes enfants, cette parcelle est située sur la commune de Luc la Primaube.

Rodez Agglo répond : Ce secteur a été classé 2AUd lors de la modification n°4 du PLUi l'ouverture en 1AUd (environ 4,5ha) nécessitera la création d'une OAP pour créer une opération d'ensemble. Les ouvertures à l'urbanisation ne sont pas prévues dans le cadre de cette modification du PLUi. Ainsi cette zone restera classée en 2AUd

Avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends note de la réponse de Rodez Agglo. Mme REY pourra renouveler sa demande lors de la révision N°6 du PLUi

Famille VEYRAC Je dépose ce jour une demande afin que lors de la prochaine révision du PLUI les parcelles BR 77, 78, 79, 80, 81 et 82 soient classées en zone constructible sur la commune d'Onet le Château :

Rodez Agglo répond : le classement constructible d'une zone agricole nécessite une procédure de révision du PLUi ; cette demande n'entre pas dans le champ de la modification du PLUi

Avis du Commissaire Enquêteur :

Une demande devrait être faite lors de de la prochaine révision N°6 en cours d'instruction du PLUi

Contribution de Monsieur David AUGEIX :

@001

Dans le cadre de cette enquête, nous souhaitons porter à votre attention le projet de centrale photovoltaïque au sol que nous serions susceptibles de développer sur le terrain de Mr Tournier, résident de la commune de Ste Radegonde. Le projet se situe sur les parcelles n°AO23 et AO25, sur une surface totale de 11 ha.

Ce terrain est actuellement classé en agricole protégé. Le propriétaire nous ayant affirmé que le terrain n'était pas de bonne qualité et ne permettait pas d'exploitation agricole. Nous avons mandaté un bureau d'étude expert pour analyser la qualité agronomique du sol. Dans le résultat de cette étude, le potentiel agronomique de ce terrain est qualifié de « très faible » : « les principales contraintes identifiées sont la très faible profondeur des sols, la pierrosité élevée à très élevée et la présence de calcaire. Ces contraintes étant invariantes ces sols ne pourront pas être fortement améliorés ». Un usage agricole de ce terrain n'est donc pas envisageable.

De ce fait, un projet photovoltaïque au sol nous apparaît très pertinent sur ce terrain sans usage actuel, dont la surface et l'orientation permettrait d'installer jusqu'à 15 MWc. La production moyenne annuelle d'un tel parc serait de 19,5 GWh/an, correspondant à la consommation totale de la commune de Sainte Radegonde 19,9 GWh pour 2023. Ce projet est donc cohérent avec la politique nationale visant à accélérer le développement des énergies renouvelables cet objectif étant repris dans tous les documents de planification nationale. Ainsi la programmation pluriannuelle de l'énergie 2019/2028 a défini un objectif d'installation de capacité photovoltaïque à hauteur de 35 à 44 GW d'ici à 2028 contre 18 GW installés fin 2023. Le gestionnaire du Réseau de Transport d'Électricité (RTE) préconise quant à lui l'installation de 65 à 90 GW solaire d'ici 2035 pour atteindre les objectifs français de réduction de gaz à effets de serre.

Sollicitée par le gouvernement pour la définition des Zones d'Accélération des énergies renouvelables (ZAEr), la commune de Sainte Radegonde a identifié uniquement l'ancien site d'enfouissement du Burgas comme site propice à l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol. Cependant, la topographie du site vallonnée et l'orientation globale d'un terrain vers le nord rendent ce site peu pertinent pour l'installation d'une centrale photovoltaïque productive et économiquement pertinente. Ce terrain ne permettra donc pas de répondre au besoin de production conséquente d'énergie renouvelable, au contraire du terrain que nous proposons.

Fidèlement à nos valeurs de partage territorial des atouts des énergies renouvelables et d'ancrage local, nous nous proposons d'organiser dans le cadre de ce projet une opération d'autoconsommation collective pour que l'énergie renouvelable produite par ce parc photovoltaïque profite à tous les consommateurs de la commune. Ainsi tous les consommateurs (résidents, entreprises, exploitants agricoles et collectivités territoriales) pourront approvisionner une partie de leur besoin éclectique avec la production locale à un tarif compétitif (inférieur au Tarif Réglementé de Vente de l'Électricité) et stable sur 20 ans. De ce fait au-delà du caractère renouvelable de l'électricité et de son tarif intéressant, ce parc photovoltaïque permettra aux consommateurs de maîtriser leur budget électricité sur le long terme, diminuant ainsi leur vulnérabilité aux variations du tarif de l'électricité du marché européen soumis au contexte géopolitique mondial.

Ce projet nous paraît donc parfaitement aligné avec la volonté de l'intercommunalité Rodez Agglomération de permettre « la réalisation de cette proposition de projets favorables à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire », comme détaillé dans la justification de cette proposition de modification n°5 du PLUI.

Concernant l'aspect paysager, les parcelles envisagées pour ce projet sont situées en bordure de la zone « Ap », à l'est du bourg de Sainte Radegonde. Ainsi, nous pourrions travailler sur un aménagement paysager, tel qu'un écran végétal, permettant d'éviter toute visibilité depuis le centre du village, notamment depuis l'église classée. L'aménagement paysager permettra ainsi d'intégrer au mieux le parc photovoltaïque. Ce type d'aménagement est courant dans le cadre des

projets de centrale photovoltaïque au sol, l'impact paysager d'un parc d'un parc constituant donc un enjeu tout à fait gérable.

Par ailleurs, le projet que nous portons permettrait d'installer une capacité importante au regard de la commune de Sainte Radegonde. Il permettrait d'éviter ainsi le mitage du développement de plusieurs petits projets de centrales photovoltaïque au sol.

Dans l'optique de pouvoir réaliser ce projet, nous proposons donc d'intégrer les parcelles n°23 et 25 dans une zone Agricole prévoyant, sous réserve d'intégration environnementale et paysagère, des équipements de production d'électricité à partir de modules solaires photovoltaïques (Apv). Ce type de classement faciliterait le développement de ce projet photovoltaïque permettant ainsi à la commune de s'inscrire dans la politique nationale actuelle de transition écologique tout en permettant aux résidents de bénéficier des atouts des énergies renouvelables prouvant l'engagement de l'intercommunalité en faveur du développement durable sur son territoire.

Rodez Agglo Répond :

Le 5/4/2016 un projet de photovoltaïque a été présente la MISAP a rendu un avis négatif. Les services de l'état en avril 2016 ont confirmé l'avis défavorable en 2010 la MISAP avait rendu un avis négatif La révision du PLUi N°5 a classé ces terrains en zone agricole protégée (Ap) en cohérence avec le Site Patrimonial Remarquable interdisant toute construction ou aménagement. Cette volonté politique est retenue par Rodez Agglomération dans le PADD du PLUi.

Une demande comparable a été formulée lors de l'enquête publique de la révision N° 5.

Dans tous les cas, le déclassement d'une zone agricole protégée et la modification du Site Patrimonial Remarquable nécessite une procédure de révision de ces deux documents ; cette demande n'entre pas dans le champ de la modification n°5 du PLUi

Avis du Commissaire Enquêteur : Je prends acte de la réponse de Rodez Agglo. Toutes fois compte tenu des nouveaux éléments notamment, l'analyse tu terrain effectuée par le bureau d'expert, le porteur de ce projet pourra lors de la prochaine révision du PLUi renouveler sa demande.

Contribution de Malrieu Distribution

Monsieur Eric PETEYAS :

@002

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°5 du PLUI de Rodez Agglomération et notamment sur le point 2.1 portant sur la modification de classement de la zone 1AUxa en 2AUxa du lieu-dit Garlassac sur la Commune de Luc Primaube, je souhaite porter votre attention

Plusieurs observations :

*La société MALRIEU DISTRIBUTION que je représente a signé en fin d'année 2023 une promesse pour acheter les parcelles 138 et 362 section BR en tenant compte de leur destination, les zones 1AUxa étant destinées à recevoir des activités économiques.

*Ces deux parcelles et uniquement celles-ci sont destinées à recevoir la construction d'un entrepôt de stockage. Ce projet sera pourvoyeur d'emplois et de développement économique.

*Le projet de construction que nous souhaitons soumettre est conforme aux règles du PLUI en vigueur et tient particulièrement compte de son insertion paysagère. Un architecte spécialisé dans le traitement esthétique des façades a été missionné.

*Dans ce cadre, un CUB a été déposé le 9 novembre 2023. En l'absence de réponse à ce CUB au terme du délai d'instruction, celui-ci est devenu tacite garantissant les règles d'urbanisme

initialement applicables au terrain, les limitations administratives au droit de propriété ainsi que les listes des taxes et participations

Ainsi, le déclassement n'a aucun sens.

Afin de pouvoir poursuivre sereinement la concrétisation de notre projet indispensable au développement de notre entreprise et à son maintien dans l'agglomération ruthénoise, nous demandons de ne pas valider le déclassement des parcelles concernées par l'enquête publique.

Rodez AGGLO répond :

Ce déclassement permet à la collectivité de maîtriser l'évolution de l'urbanisation sur son territoire et plus globalement sa consommation d'espace dans la perspective de l'application de la loi Climat et Résilience et Zéro Artificialisation Nette.

En effet, Rodez Agglomération devrait consommer 8ha par an maximum réparti entre l'habitat et l'activité économique pour atteindre son objectif de réduction de 50% de sa consommation d'espace d'ici 2031. L'urbanisation de la zone de Garlassac générerait une consommation foncière de 9ha, ce qui représenterait l'équivalent de plus d'un an de consommation foncière sur l'ensemble du territoire de Rodez Agglomération.

La consommation d'espace doit être étudiée à l'échelle du territoire intercommunal dont différents documents stratégiques priorisent d'autres secteurs d'intérêts communautaire comme le STIE et le SCoT.

Ainsi, étant donné que la révision N°6 du PLUi est en cours d'élaboration et viendra calibrer le potentiel foncier existant en enveloppe urbaine et en extension la présente modification permet de temporiser la consommation d'espace du territoire, conformément aux objectifs fixés par la loi.

Par ailleurs et comme justifié dans le rapport, l'urbanisation de la zone de Garlassac aura un impact paysager sur des entrées de ville du territoire. La révision n°6 prévoit d'étudier les entrées de ville pour y établir des orientations sur la qualité paysagère et urbaine de ces sites stratégiques pour le cadre de vie des habitants. Cette réflexion aura pour conséquence de potentiellement adapter l'OAP de la zone de Garlassac.

Par ailleurs, le dépôt d'un CUB n'interdit pas à la collectivité de travailler et réfléchir à de nouveaux traitements d'entrée de ville par exemple.

Étant donné l'avancement de la révision n°6 et pour laisser à Rodez Agglomération la possibilité de maîtriser sa consommation d'espace et sa qualité urbaine paysagère, cet important secteur sera maintenu en zone ZAU.

Toutefois, des alternatives foncières ont été proposées à l'entreprise sur des secteurs plus adaptés pour permettre son développement

Avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de Rodez Agglo : Il est logique que Rodez Agglomération veuille harmoniser ses entrées de ville dans le respect de la consommation d'espace dans le cadre du Schéma Territorial des Infrastructures Économique et du SCOT, et sa volonté de l'application de La loi Climat et Résilience et du Zéro Artificialisation Nette.

Si la surface de ces deux parcelles le permet, Rodez Agglomération pourra lors de la révision n°6 étudier la possibilité d'organiser une mixité (habitat, commerce, service) qui pourraient être compatible entre elles sans générer de nuisances, avec un règlement et un cahier des charges ou la qualité d'aménagement paysager préserve l'environnement tout en voulant harmoniser l'entrée de la ville.

La Société Malrieu Distribution qui a signé une promesse d'achat et déposé un CUB fin novembre 2023 lequel est resté sans réponse dans les délais légaux d'instruction se trouve de fait tacitement favorable et donc garantie par les règles d'urbanisme initialement applicable au terrain. Notre projet de construction est conforme aux règles du PLUI en vigueur et tient particulièrement compte de son insertion paysagère. Un architecte spécialisé dans le traitement esthétique des façades a été missionné.

Même si des alternatives foncières ont été proposées à l'entreprise. Compte tenu de ces éléments Rodez Agglomération pourrait intégrer dans sa démarche d'élaboration de la révision n° 6 une étude de faisabilité.

Contribution de Mme Claudine GARIBAL :

@003

Je me permets de vous solliciter car je suis propriétaire d'un terrain cadastré section B 260 sur la commune de Druelle lieu-dit « le Pas » classé en zone agricole (à mon insu) redevienne constructible.

Lors de la précédente modification, vous m'aviez demandé de renouveler ma demande lors de la prochaine révision afin qu'elle soit étudiée.

De plus, je tiens à vous préciser que ce terrain est situé à côté d'un terrain constructible.

Toutefois, ce changement de zonage permettra à ma fille de construire sa maison « donc un membre de la famille » et non plusieurs maisons ou lotissement qui viendraient nuire à la préservation des terres agricoles et des paysages.....

Aussi j'attire votre attention afin que la zone concernant mon terrain soit rectifiée lors de la prochaine modification n°5 de la révision n°5 du PLUi de Rodez Agglomération.

De ce fait je souhaite vous rencontrer afin qu'on puisse en discuter ensemble. Vous trouverez ci-joints les courriers de mes anciennes demandes.

Rodez Agglo répond :

Le classement constructible d'une zone agricole nécessite une procédure de révision du PLUi ; cette demande n'entre pas dans le champ de cette modification n°5 du PLUi

Avis du Commissaire Enquêteur :

Effectivement cette demande n'entre pas dans le champ de la présente modification. Mme GARIBAL devra présenter sa demande dans le cadre de l'élaboration de la révision n°6 du PLUi

Les observations :

- @002 ; Malrieu Distribution représentée par M. Eric PETEYAS
- @004 ; M. Menel SCP Bouissou et associés
- @005 ; M. Romain Constans

Concernent la modification de classement de la zone 1AUxa en 2AUxa de Garlassac commune de Luc Primaube

**Contribution de Monsieur MENEL
SCP BOUISSOU et Associés :**

@004

J'ai reçu Monsieur MENEL lors de la permanence du Vendredi 8 Avril, il m'a exposé son problème et a laissé une observation sur le registre papier.

J'ai relevé sur le registre électronique, en date du 12 avril, l'observation n°4 sous l'écriture de la SCP BOUISSOU et Associés mandatée par Monsieur MENEL pour exposé son observation.



Droit public
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Droit de l'environnement
Droit des contrats publics

Société Civile Professionnelle d'Avocats inscrite au Barreau de Toulouse
72, rue Pierre-Paul Riquet – Bât B34 – 31000 TOULOUSE – France
Téléphone : 05 61 55 21 24 – Télécopie : 05 61 25 54 45
Email : cabinet@bouyssou-avocats.com
Internet : www.bouyssou-avocats.com
Métro A et B – Jean Jaurès / Métro A – Marengo SNCF
Palais : Case 039

Fernand **BOUYSSOU**
Professeur agrégé de Droit Public
Avocat honoraire

Avocats associés ■

Sandrine **BOUYSSOU**
Diplômée de l'Institut d'Études Politiques
et de l'Institut de Droit Public des Affaires
DESS Urbanisme & Construction
Spécialités :
Droit Public
Droit de l'Urbanisme

Christine **TEISSEYRE**
DEA Droit Privé
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Expropriation

Frédéric **DUNYACH**
DEA Droit Public
DESS Droit Processuel
Spécialités :
Droit public
Droit de l'Urbanisme

Arnaud **IZEMBARD**
Docteur en Droit Public
DEA Politiques Publiques
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Environnement

Thomas **SIRE**
DEA Droit des Contrats Privés & Publics
DESS Urbanisme & Construction

Noémie **LECARPENTIER**
MASTER II de Contentieux Public

Avocats ■

Maylis **ABADIE-DE MAUPEOU**
Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Paul-Louis **BONNEL**
MASTER II de Droit Public des Affaires
DU Droit de L'Union Européenne

Alexandre **CHEVALLIER**
MASTER II Droit des libertés
MASTER II Droit public des affaires

Vincent **MALBERT**
Diplômé de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Mélanie **MARTINEZ**
MASTER II de Contentieux Public

ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER ÉCRIVEZ

Monsieur le Commissaire Enquêteur
RODEZ AGGLOMERATION
Service Urbanisme
17 Rue Aristide Briand
12000 RODEZ

12 avril 2024

Par Mail enquetepublique-urbanisme@rodezagalo.fr

SB/2

OBJET : 5^{ème} modification du PLUi

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de vous saisir, au nom de mon client, Monsieur Bruno MENEL, domicilié 1534 Route de Prévinières, 12450 CALMONT, en sa qualité de propriétaire d'un terrain actuellement classé par le PLUi en zone 2AUx, 1AUx et 1AUd, sur la commune de LUC LA PRIMAUBE.

Les parcelles cadastrées BR 138, 361, 362 et BR 2, classées en zone 1AU par l'effet de la dernière révision du PLU approuvée en 2017¹, sont couvertes par l'OAP de GARLASSAC.

Les parcelles 2, 138 et 362 sont classées en zone 1AUxa (vocation économique) et la parcelle 361 en zone 1AUD (vocation habitat), immédiatement constructibles.

Le projet de modification du PLUi porte sur le déclassement de ces parcelles, les parcelles 2, 138 et 362 devant être classées en zone 2AUxa. Elles représentent 33.566 m². La parcelle 361 serait reclassée en zone 2AUD. L'OAP serait en outre supprimée. La modification a donc pour effet de revenir à la situation antérieure à la dernière révision du PLU, qui se trouvera en quelque sorte effacée.

Ce déclassement apparaît contestable tout à la fois au regard de l'historique des terrains, mais également au regard de l'état du droit.

1) Le terrain de mon client, situé au-dessus de la zone artisanale existante dite Garlassac, a été classé, pendant de nombreuses années (depuis les années 1990), en zone 2AUxa.

¹ Dans le document d'urbanisme antérieur, elles étaient classées en 2AU.

Mon client a été à plusieurs reprises sollicité par des entreprises intéressées par une installation sur le site, des projets ont vu le jour, des promesses de vente ont été signées, des rencontres ou échanges avec les élus locaux ont eu lieu, mais tous les projets ont, jusqu'à ce jour, avorté par l'effet des blocages liés au PLU.

A titre d'exemple, Monsieur CLUZEL, qui dirige une entreprise de matériaux de construction très ancrée sur le territoire communal, a souhaité acheter l'intégralité du terrain, en vue d'y délocaliser ses activités.

Un dossier a été présenté à l'Agglomération, en vue d'une modification du classement de la zone 2AUxa en zone 1AUxa.

Le fait que seule une partie de la propriété a été classée en zone 1AUxa a fait échec au projet de Monsieur CLUZEL.

Par la suite, c'est la Société ANGLES QUINCAILLERIE qui a souhaité acquérir le terrain, dans son intégralité, pensant pouvoir obtenir le reclassement du surplus du terrain en zone 1AUxa. N'y étant pas parvenue, elle s'est désistée.

Enfin, en 2023, la Société MALRIEU DISTRIBUTION a souhaité faire l'acquisition du terrain, dans sa partie classée en zone 1AUxa. Une promesse de vente a été signée et un certificat d'urbanisme en date du 9 janvier 2024 est né.

Le Président de l'Agglomération ne l'ignore pas, puisqu'il a reçu Monsieur PETEYAS, son dirigeant, à la mi-septembre 2023.

C'est donc avec une extrême surprise et un grand désapointement, que Monsieur MENEL a pris connaissance du projet de modification n°5 du PLUi, qui entend déclasser ses terrains en zone 2AUxa et 2AUd.

Cette modification - dont on ignore la date de lancement - pourrait avoir été engagée en réaction à ce projet. Il semble que le projet de modification n'a d'ailleurs été notifié aux PPA qu'au début de l'année 2024. Si tel était le cas, et que l'objectif poursuivi était de faire échec au projet de la Société MALRIEU DISTRIBUTION, la collectivité engagerait sa responsabilité, tant à l'égard de cette société qu'à l'égard de Monsieur MENEL.

Or, au regard de sa situation personnelle et familiale, Monsieur MENEL aspire à vendre ses terrains. Agriculteur à la retraite, il a de plus en plus de mal à venir exploiter sa propriété, d'autant que les relations avec le voisinage sont de plus en plus difficiles, compte-tenu des conflits d'usage (critiques diverses lors des épandages d'effluents, griefs liés aux nuisances résultant des traitements, des récoltes, de la circulation des engins agricoles, etc...).

Monsieur MENEL, qui aspire désormais à régler sa succession familiale, est particulièrement choqué par le projet ici contesté.

En effet, l'ouverture à l'urbanisation de la zone remonte à la fin de l'année 2017, soit à plus de 6 ans maintenant, sans qu'aucun projet n'ait pu aboutir, les entrepreneurs pourtant sérieux et désireux de s'implanter, ayant été découragés par les blocages émanant des collectivités publiques.

Cette 5^{ème} modification du PLUi constitue un énième obstacle, d'autant plus incompréhensible qu'un projet favorable tant sur le plan économique que social existe bel et bien.

A ce titre, mon client sollicite que les parcelles soient maintenues en zone 1AU.

2) Par ailleurs, le déclassement est particulièrement contestable.

En droit, l'article R.151-20 du code de l'urbanisme dispose :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 6 décembre 2023 (n° 466055) a jugé :

« Il résulte des dispositions citées au point précédent que les secteurs à caractère naturel de la commune peuvent être ouverts à l'urbanisation selon des modalités différentes en fonction

du caractère suffisant ou insuffisant des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser - dite zone AU - pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article R. 123-6. Au cas contraire, en application du troisième alinéa du même article, le plan local d'urbanisme peut soit subordonner l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une modification ou à une révision de ce plan, soit fixer immédiatement les règles de constructibilité applicables dans la zone en subordonnant la possibilité d'autoriser des constructions à la réalisation des voies et réseaux nécessaires à la périphérie immédiate de la zone ».

En l'espèce, il est constant que le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux. On trouve au droit du terrain le pluvial, l'assainissement, le gaz, la défense incendie, l'eau potable, etc...

Le réseau électrique est également accessible, sans aucun coût supplémentaire pour la collectivité, compte-tenu des dispositions de l'article L.342-21 du code de l'énergie, qui énonce désormais que *« lorsque l'extension des réseaux publics de distribution d'électricité est rendue nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, la contribution est versée par le bénéficiaire du permis ».*

Ainsi, rien ne peut justifier le classement du terrain en zone 2AU fermée.

L'explication fournie dans le dossier de modification apparaît illégale, au vu de ce qui précède, et pour le moins nébuleuse. Il est en effet indiqué : *« ce changement de temporalité de 1AU en zone 2AU répond aux besoins de redéfinition du type d'activité que cette zone est destinée à recevoir. Cette redéfinition interviendra pour orienter la nature du projet, l'insertion paysagère qualitative en entrée de ville ainsi que les accès. La partie habitat est également concernée puisque les accès sont mutualisés ».*

Or, de telles évolutions, à les supposer justifiées, n'impliquent nullement un déclassement en zone 2AU, mais, le cas échéant, une évolution du règlement de la zone ou de l'OAP.

En d'autres termes, la prétendue justification n'est pas cohérente avec le choix retenu de faire évoluer le zonage, et de rendre le terrain inconstructible, ce qui est parfaitement inacceptable.

Par ailleurs, ce déclassement n'a aucun sens, sur le plan urbanistique, lorsque l'on sait :

- Que, lors de la révision n°5 du PLU, le secteur devait, dans son intégralité, être classé en zone 1AUx, et que ce n'est qu'en cours de procédure qu'il a été décidé de conserver une partie du site en zone 2AU.

- Que la Commune de LUC LA PRIMAUBE est définie par le PADD du PLU comme un pôle territorial secondaire et donc comme un secteur de développement.

- Que LUC LA PRIMAUBE se situe aux portes de RODEZ, et est pleinement intégrée à ce pôle principal qu'il convient de développer.

- Que, sur la Commune de LA PRIMAUBE, une seule autre zone 1AUx existe, correspondant à la ZAC de Naujac, sur laquelle il n'existe plus de disponibilité foncière.

En effet, dans le rapport de présentation du PLUi approuvé en 2017, il est indiqué :

« Le secteur de Garlassac est classé en zone 2AUxa (sur environ 9 hectares) à vocation d'activité et une partie en zone 2AUd à vocation d'habitat pour environ 3.500 m². Il est situé entre l'Avenue de Toulouse et l'Avenue du stade de la PRIMAUBE. Sur ce secteur, un projet est déjà recensé pour le développement d'une centrale à béton sur environ 1,5 hectare ; cette demande nécessite un foncier conséquent ainsi qu'une localisation éloignée des habitations existantes. Or, l'agglomération ne dispose plus de lots à vocation artisanale sur Naujac et le Sud de l'agglomération plus globalement. Le développement de la zone d'activité du parc des expositions ne permettra pas de répondre à cette demande compte-tenu de la vocation du secteur de Malan (sports, loisirs, culture) et de la gamme de prix inadaptés pour des entreprises artisanales.

Pour rappel, Rodez Agglomération cède chaque année 3,3 hectares de foncier économique et il convient de ce fait de développer une offre de terrains diversifiée. La réalisation d'une nouvelle zone au Sud de l'agglomération permettrait de créer une vingtaine de lots artisanaux d'environ 2.000 m². Ainsi pour répondre aux besoins de développement du Sud de Rodez Agglomération et au projet d'installation d'entreprises, il s'avère nécessaire d'ouvrir une partie de la zone de Garlassac à l'urbanisation.

Il est à noter que suite à l'avis de l'Etat sur le projet de modification n°3 du PLUi soumis à enquête publique, le zonage de la zone de Garlassac a été modifié pour phaser davantage l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activité et mieux prendre en compte la gestion économe de l'espace. Ainsi, contrairement au projet présenté à l'enquête publique, seuls 3,7 hectares sur les 9 hectares de la zone 2AUxa sont ouverts en 1AUx [...] Il est

également prévu d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUd de 3.500 m² à vocation résidentielle. Cette ouverture permettra de venir fermer une dent creuse entre la zone d'activité et la zone pavillonnaire de la Rue du stade et de profiter du nouvel accès créé pour desservir la future zone d'activité» (rapport de présentation complémentaire page 21).

Ainsi, le phasage a d'ores et déjà été opéré par la révision de 2017, sur laquelle il n'y a pas lieu de revenir.

Pour l'ensemble de ces motifs, je sollicite que vous émettiez un avis défavorable au projet de modification n°5 du PLUi et à ce que vous concluez au maintien de la propriété de Monsieur MENEL en zone 1AUxa et 1AUd, afin qu'il puisse, enfin, mener à bien ses projets.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à ma considération distinguée.

Pour la SCP,
Sandrine BOUYSSOU

Rodez AGGLO répond :

Ce déclassement permet à la collectivité de maîtriser l'évolution de l'urbanisation sur son territoire et plus globalement sa consommation d'espace dans la perspective de l'application de la loi Climat et Résilience et Zéro Artificialisation Nette.

En effet, Rodez Agglomération devrait consommer 8ha par an maximum réparti entre l'habitat et l'activité économique pour atteindre son objectif de réduction de 50% de sa consommation d'espace d'ici 2031. L'urbanisation de la zone de Garlassac générerait une consommation foncière de 9ha, ce qui représenterait l'équivalent de plus d'un an de consommation foncière sur l'ensemble du territoire de Rodez Agglomération.

La consommation d'espace doit être étudiée à l'échelle du territoire intercommunal dont différents documents stratégiques priorisent d'autres secteurs d'intérêts communautaire comme le STIE et le SCoT.

Ainsi, étant donné que la révision N°6 du PLUi est en cours d'élaboration et viendra calibrer le potentiel foncier existant en enveloppe urbaine et en extension la présente modification permet de temporiser la consommation d'espace du territoire, conformément aux objectifs fixés par la loi.

Par ailleurs et comme justifié dans le rapport, l'urbanisation de la zone de Garlassac aura un impact paysager sur des entrées de ville du territoire. La révision n°6 prévoit d'étudier les entrées de ville pour y établir des orientations sur la qualité paysagère et urbaine de ces sites stratégiques pour le cadre de vie des habitants. Cette réflexion aura pour conséquence de potentiellement adapter l'OAP de la zone de Garlassac.

Par ailleurs, le dépôt d'un CUB n'interdit pas l& collectivité de travailler et réfléchir à de nouveaux traitements d'entrée de ville par exemple.

Étant donné l'avancement de la révision n°6 et pou laisser à Rodez Agglomération la possibilité de maîtriser sa consommation d'espace et sa qualité urbaine paysagère, cet important secteur sera maintenu en zone ZAU.

Toutefois, des alternatives foncières ont été proposées à l'entreprise sur des secteurs plus adaptés pour permettre son développement

Contribution N°@005

Auteur : romain CONSTANS

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes propriétaires ma soeur mon frère et moi de parcelles concernées par le projet de déclassement de la zone 1AUx de Garlassac, Commune de Luc La Primaube.

Ces parcelles sont situées en bordure de la RD 888 et ont toujours été desservies par cette route.

Nous avons déposé un CU en date du 21 septembre 2022 pour la parcelle BR 126 qui a été refusé arguant du fait que nous n'avions pas l'autorisation de sortir sur la RD 888, que nous devons prévoir l'accès par les parcelles voisines dont nous ne sommes pas propriétaires et que notre projet devait faire l'objet d'un aménagement global de la zone concernée.

A ce jour nous sommes en discussions pour être intégrés à un projet plus global recouvrant toute la zone.

Nous ne comprenons pas le déclassement de cette zone en 2AUx alors qu'elle a été classée en 1AUx en 2017.

Nous sommes donc défavorables à ce déclassement.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre demande, et nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Constans Romain

Constans Magali

Constans Lionnel

Avis du Commissaire Enquêteur :

Rodez Agglo apporte la même réponse à ces trois contibutions !!!!!

Je prends acte de la réponse de Rodez Agglo : Il est logique que Rodez Agglomération veille harmoniser ses entrées de ville dans le respect de la consommation d'espace dans le cadre du Schéma Territorial des Infrastructures Économique et en conformité avec le SCOT, et sa volonté de l'application de La loi Climat et Résilience et du Zéro Artificialisation Nette.

Si la surface de ces deux parcelles le permet, Rodez Agglomération pourra lors de la révision n°6 envisager la possibilité d'organiser une mixité (habitat, commerce, service) qui pourraient être compatible entre elles sans générer de nuisances, avec un règlement et un cahier des charges ou la qualité d'aménagement paysager préserve l'environnement tout en voulant harmoniser l'entrée de la ville.

La Société Malrieu Distribution qui a signé une promesse d'achat et déposé un CUB fin novembre 2023 lequel est resté sans réponse dans les délais légaux d'instruction se trouve de fait tacitement favorable et donc garantie par les règles d'urbanisme initialement applicable au terrain. Notre projet de construction est conforme aux règles du PLUI en vigueur et tient particulièrement compte de son insertion paysagère. Un architecte spécialisé dans le traitement esthétique des façades a été missionné.

Même si des alternatives foncières ont été proposées à l'entreprise. Compte tenu de ces éléments Rodez Agglomération pourrait intégrer dans sa démarche d'élaboration de la révision n° 6 une étude de faisabilité.

Concernant l'observation de M. Menel

Effectivement comme l'expose la société Bouyssou il semble que ce déclassement ne semble pas conforme au textes.

Même si l'intérêt général prime sur l'intérêt individuel (aménagement cohérent des entrées de ville de l'intercommunalité 8 communes et 56218 habitants)

Si Monsieur Menel l'estime il pourra tenter un recours .

Concernant l'observation de M. Constans

Monsieur Contans a déposé un C U en 2022 lequel a été refusé pour cause d'interdiction de sortir sur la RD 888, Mr Constan devait prévoir l'accès par les parcelles voisines.

Comme pour l'observation précédente, l'intérêt général prime sur l'intérêt individuel.

Observation de M. le Maire de ONET LE CHATEAU

Par délibération en date du 21 décembre 2023, le conseil municipal a décidé de lever partiellement l'emplacement réservé n° 2 inscrit au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i) et ayant pour objet l'élargissement de la route d'Espalion.

Pour une mise en adéquation efficiente du P.L.U.i à cette décision d'adaptation, je souhaiterais que cette dernière soit intégrée dans le projet de modification n° 5 de la révision n° 5 du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique du 18 mars 2024 au 17 avril 2024.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à l'examen de ma demande et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Rodez Agglo répond :

Cette réduction se justifie par la modification du projet initial et l'absence du besoin de gréver cette surface pour l'élargissement de la voie. Le zonage du PLUi sera modifié en conséquence pour l'approbation de la modification n°5 ainsi que la liste des emplacements réservés.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Je considère et prend acte que la réponse du Rodez Agglomération répond aux attentes et à la demande de Mr le Maire d'Onet le Château

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- **Avis de la CCI Aveyron : Avis Favorable**
 - Avis Favorable
- **Avis de la Chambre d'Agriculture**
 - Avis Favorable
- **Avis de la Mairie d'Onet le Château**
 - Ce projet n'appelle pas d'observation particulières
- **Avis du Département**
 - Ce projet n'appelle pas d'observations de notre part. Toutefois, il convient de rappeler que de manière générale, au droit du réseau routier dont il a la gestion, le département appréciera les demandes d'accès et de desserte au cas par cas (nouvelle construction, changement de destination et notamment ceux identifiés au titre du L151-11 2 du CU, etc) lors de l'instruction des actes d'urbanisme pour lequel il sera systématiquement consulté à ce titre, si les conditions de sécurité de visibilité ne sont pas satisfaisante, le Département émettra un avis défavorable à toute demande d'accès sur son réseau routier.

Rodez Agglo répond :

Le courrier du CD12 n'appelle pas de réponse particulière.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends note de la réponse de Rodez Agglomération.

- **Avis du PETR Centre Ouest Aveyron**
 - Avis du bureau : Considérant l'ensemble des éléments, le Bureau émet un **Avis Favorable** au projet.
- **Avis de la Direction Des Territoires**
 - Après analyse des documents, je souhaite porter à votre connaissance les observations suivantes.
 - Ajout de 3 bâtiments pour changement de destination

- Ces changements de destination sont à proximité du STEC AL Nt et le projet présenté dans le rapport de présentation est localisé dans le périmètre du secteur Nt et dans la zone A. Afin de rendre cohérent le zonage par rapport au projet de développement touristique, une évolution du périmètre Nt semble la solution la plus appropriée. L'évolution d'un périmètre de STECAL doit être présentée en CDPENAF.
- Modification du règlement écrit plus particulièrement sur l'aspect des toitures
- L'ARS alerte sur la création de gîtes larvaires notamment sur les toitures terrasses à pente nulle. Or le règlement prévoit tous types de toitures y compris les toitures à pente faible pour les habitations individuelles ou les immeubles de logements collectifs à condition d'être intégrées de manière cohérente et harmonieuses au contexte environnant. En pièce jointe vous trouverez de façon plus détaillée les recommandations de l'ARS qu'il conviendrait de retranscrire sous forme de prescriptions dans le règlement écrit pour limiter la progression du moustique tigre
- Modification des orientations d'aménagement et de programmations (OAP)
- Pour rappel, une OAP indique une orientation pour le porteur de projet et non un résultat. Ce sont des documents opposables dans un rapport de compatibilité, car elles sont complémentaires du règlement pour traduire le projet de territoire. Il n'existe aucune hiérarchie entre le règlement et les OAP ; en cas de litige le juge administratif choisira d'appliquer l'une ou l'autre disposition.
- OAP de l'avenue Tabardel – commune de Sébazac Concoures
- Nous avons noté dans le schéma d'aménagement et dans la légende des valeurs numériques de hauteur et de recul par rapport aux limites. Si des impondérables doivent être définis pour le porteur de projet, Le recours au règlement doit être privilégié. Cela peut se traduire sous forme d'une annexe à valeur réglementaire pour une OAP spécifique. Sinon, une orientation de hauteur à encadrer avec un nombre d'étages permet au constructeur une meilleure souplesse.

OAP du secteur de la Para à Concoures commune de Bébazac Concoures.

Pour les valeurs métriques, même remarques que le paragraphe précédent

Vous proposez une évolution de l'OAP pour encadrer la protection des éléments naturels et patrimoniaux. Cette évolution ne relève pas d'orientations à traduire dans une OAP. Par contre, les murets et les haies à préserver peuvent être localisés dans le règlement graphique et des prescriptions de conservation peuvent être traduites dans le règlement écrit en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Je vous invite à prendre en compte ces observations dans le cadre de la modification N°5 ou au plus tard lors de la révision générale en cours de votre PLUI

Les services de l'État restent à votre disposition pour vous accompagner.

Rodez Agglo répond :

Le zonage sera réétudié à l'occasion de la révision N°6 du PLUi. Le secteur Nt sera étendu aux anciens bâtiments agricoles pour former un ensemble cohérent. Les services de l'Etat et la CDPENAF seront consultés à cette occasion.

Rodez Agglomération prend note de ces remarques sur le recours au règlement plutôt qu'aux OAP pour appliquer des prescriptions ces éléments seront étudiés de manière plus générale pour l'ensemble des OAP lors de la révision n°6 du PLUi

Avis du Commissaire Enquêteur : Se reporter Page 28

➤ **Avis de la MRAe Occitanie**

Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, rendu en application de l'art. R. 104 – 35 du code de l'urbanisme.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du Public

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe)

www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

➤ **Avis de L'ARS (Agence Régionale de la Santé)**

Après étude du dossier l'ARS formule une seule observation sur l'article 2.3 du règlement, relatif aux toitures.

Depuis 2020, les 8 communes de Rodez Agglomération ont été progressivement colonisées par le Moustique Tigre (*Aedes albopictus*). Très agressif envers les humains, cet insecte est vecteur de nombreuses maladies virales graves telles que la Dengue, le Chikungunya et le Zika. Il est désormais considéré comme un enjeu de santé publique.

Durant l'été 2023, l'apparition d'un cas dans une commune distante de 4 km de Rodez a nécessité la mise en œuvre d'un traitement de démoustication de l'ensemble d'un quartier. Ce type de réponse sanitaire d'urgence n'est pas sans risque pour l'environnement et la biodiversité (insectes pollinisateurs notamment).

Dans les zones urbaines et périurbaines, les toitures-terrasses sont pointées du doigt car l'eau, si elle stagne en surface, devient un gîte larvaire pour le moustique tigre. Afin de réduire ce risque, certaines dispositions réglementaires spécifiques aux toitures-terrasses doivent être intégrées dans le règlement du PLUi.

En premier lieu le mode constructif choisi par le maître d'ouvrage et la solution retenue avec l'entreprise de travaux doivent permettre de limiter la création de gîtes larvaires

1) Les toitures-terrasses à « pente nulle »(pente inférieure à 1%) et en particulier celles avec protection par dalles sur plots, doivent absolument être évitées.

2) On privilégiera ainsi :

- Les « toitures plates » (pente comprise entre 1 et 5%) et les pentes rampantes (pente supérieure à 5%)
- Les protections d'étanchéité lourdes par gravillons.
- Les toitures végétalisées.
- Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être conçus et réalisés pour empêcher toute rétention d'eau accidentelle en toiture.

Il faut enfin rappeler que les DTU (Documents Techniques Unifiés) de la série 43 recommandent la signature d'un contrat d'entretien entre l'entreprise d'étanchéité et le maître d'ouvrage et ou le gestionnaire du bâtiment. Ces documents technique précisent quels sont les principaux points de vigilance à contrôler lors des visites annuelles (vérification des relevés, nettoyage des entrées d'eaux pluviales, enlèvement de végétaux et autres détritux).

Sous réserve de la prise en compte de cette unique observation, j'émet un avis favorable sur le projet de modification n°5 de la révision du PLUI de Rodez Agglomération.

Rodez Agglo répond :

Cette modification sera étudiée lors de la révision n°6 du PLUI en cours qui vise à lutter contre la banalisation des paysages et pour favoriser la santé environnementale. Cette modification sera arbitrée et partagée avec les acteurs locaux, elle ne sera pas intégrée pour l'approbation de la modification N°5 du PLUI.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Compte tenu de contexte actuel ou le moustique tigre colonise plus de commune en Aveyron en 2024 (source ARS 2 mai 2024) il est impératif de prendre en compte cette réserve, c'est un enjeu de santé publique

QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU C.E.

Dans la modification du règlement, ni des OAP (exemple Av Tabardel création de futures voie, cheminement piétons , Para à Sébazac), il n'est pas prévu d'aménagement de voie verte ni d'espace de stationnement ???.

Rodez Agglo répond :

Sur les OAP citées il est systématiquement prévu des liaisons en mode doux pors desservir ces futurs quartiers résidentiels. Concernant plus globalement le PLUi la révision n°6 en cours d'élaboration prévoit de créer une OAP thématique sur les mobilités en faveur du développement des mobilités actives mais aussi de réglementer les largeurs de voiries en fonction des usagers en y intégrant les modes actifs, de favoriser la végétation des espaces publics et le traitement du stationnement avec des matériaux perméables. Cette thématique sera donc largement traitée en révision n°6 mais existe déjà au travers du schéma des circulations douces approuvé en 12 /2021.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte et considère que cette réponse correspond au respect et à l'application de la loi sur la mobilité de décembre 2019

AVIS ET MOTIVATION DU C.E

En conséquence de ce qui précède et des remarques et analyses du rapport, notamment les éléments de discussion qui figurent au procès-verbal de synthèse à la suite de la réponse du porteur de projet aux questions afférentes à la modification n°5 de la révision n°5 du PLUI de Rodez Agglomération;

Le Zonage :

Modification et Classement de la zone 1AUxa en 2AUxa de Garlassac sur la commune de Luc Primaube.

Rodez Agglomération justifie ce changement de temporalité au besoin de redéfinition du type d'activité que cette zone est destinée à recevoir et notamment l'insertion paysagère qualitative en entrée de ville.

Commentaire du C.E.

Rodez de par sa situation a une position touristique de qualité :

- *Musée Denys-Puech*
- *Musée Fenaille*
- *Sa Cathédrale*
- *Son centre Ancien historique*
- *Musée Pierre Soulage 1 000 000 de visiteurs depuis son ouverture (10 ans)*
- *Rodez 1er ville agréable à vivre, classement 2024, pour la 4^e année consécutive d'Occitanie, 10e au niveau national.*

Il est logique que Rodez Agglomération veille harmoniser ses entrées de ville dans le respect de la consommation d'espace dans le cadre du Schéma Territorial des Infrastructures Économique et du SCOT, et sa volonté de l'application de La loi Climat et Résilience et du Zéro Artificialisation Nette, avec une insertion paysagère et environnementale.

Toutefois si la surface de ces parcelles le permet, Rodez Agglomération pourra lors de la révision n°6 étudier la possibilité d'organiser une mixité (habitat, commerce, service) qui pourraient être compatibles entre elles sans générer de nuisances, avec un règlement et un cahier des charges ou la qualité d'aménagement paysager préserve l'environnement tout en voulant harmoniser l'entrée de la ville. Ce qui permettait de répondre favorablement à Mr. Menel et Constans et la Ste Malrieu.

AVIS DU C.E.

En conséquence de ce qui a été dit plus haut et Sachant que l'intérêt général prime sur l'intérêt individuel. Je demande à Rodez Agglomération de reconsidérer et d'envisager cette faisabilité

Création, modification de servitude

Par délibérations des conseils municipaux, suppression de l'ER :

- Le Monastère N°5
- La Primaube N°4

Ces suppressions ont permis de régulariser, après certains travaux, la mise à jour du zonage du PLUi

- Rodez création de l'ER n°5

Cette création en vue d'acquérir des parcelles pour réaliser des aménagements en faveur de la sécurité des piétons, cyclistes et automobilistes.

Ces modifications allant dans le sens de la régularisation et de la sécurité ne peuvent avoir qu'un AVIS favorable

Règlement et Changement de destination :

Commune de Ste Radegonde sur le secteur de Landevier :

Repérer un ancien bâtiment agricole en pierre pour permettre son changement de destination vers de l'habitation. Repérer aussi deux anciens bâtiments agricoles (stockage de foin) changement de destination changement activité restaurations. Ces deux changements s'inscrivent dans le cadre d'un projet touristique et de valorisation de l'ancien Saloon. Le règlement du PLUi est également modifié afin de permettre ce changement vers de l'activité restauration en Zone A.

Ce changement est compatible par rapport au DOO du SCoT conformément aux chapitres 1.3.2 et 1.4.

Ce changement n'engendre pas de nouvelle consommation d'espace et permet la reprise et la valorisation de bâtiments agricoles vacants.

Le règlement de la zone naturelle permet déjà de changer de destination vers une activité de restauration, l'article 2 de la zone agricole est modifié pour permettre ce changement précis de destination

Sous réserve de l'avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites Ce Projet est une opportunité économique pouvant générer de l'emploi sur la commune j'émet donc un AVIS FAVORABLE.

Modification de l'article 2 .3 sur les toitures :

Le règlement prévoit la réalisation des toitures avec couverture ardoises, lauzes ou matériau assimilé. Des dérogations sont prévues à condition que le projet soit présenté à un architecte conseil référent de la collectivité.

La modification prévoit de déroger à la règle mais sans soumettre le projet à un architecte conseil.

Cette modification s'est nourrie du travail en parallèle sur la révision n°6 du PLUi et notamment sur la future OAP thématique sur le Paysager.

Cette modification est une simplification sur la demande du P.C. mais le service d'urbanisme qui aura en charge l'étude du dossier et de la dérogation donnera son Avis.

J'émet donc un AVIS FAVORABLE

Concernant les OAP : Commune de Sébazac-Concoures

Modification de l'OAP de l'av TABARDEL :

Une OAP sectorielle avait été réalisée à partir d'une étude d'urbanisme sur des terrains en pleine mutation urbaine bordant cette avenue, ce secteur est à proximité de tous les services, (école, mairie, salle polyvalente, transport urbains....) et commerces du centre ville.

L'OAP prévoit une densification urbaine sur ces parcelles avec la création de logements collectifs et individuels d'une résidence seniors et des commerces et services. La présente modification vise à intégrer la possibilité de réaliser un équipement d'intérêt collectif par exemple une maison de santé pluridisciplinaire ce qui compléterait l'offre en services de ce nouveau quartier.

L'accès au secteur prévu pour cet équipement public est modifié sur l'OAP afin de permettre l'entrée et la sortie via la future voie à créer au sein de l'opération d'ensemble.

Par ailleurs, le tracé du cheminement piéton situé au sud de l'OAP est légèrement modifié afin de prendre en compte des réalités foncières et un nouveau tracé est ajouté au nord du secteur pour relier l'impasse.

La modification de cette OAP n'appelle pas d'objection particulière j'émet : un AVIS FAVORABLE à cette modification.

Modification de l'OAP du secteur de La Para à Concoures :

Ce secteur se situe au sud du Boug entre deux tissus déjà urbanisés et est classé 1AUd (Vocation habitat) sur le plan d'urbanisme intercommunal.

La présente modification vise à encadrer davantage la protection des éléments naturels et patrimoniaux (murets) et d'améliorer l'insertion d'un futur projet dans ce site du Causse. Ces réflexions sont issues des travaux menés en parallèle avec la révision n°6 du PLUi et notamment de l'Atlas de la biodiversité et l'OAP trames verte bleue et noire sur la protection des éléments naturels pouvant servir de refuge à la petite faune ainsi que les OAP Paysages et Mobilités pour promouvoir la végétalisation et la lutte contre l'imperméabilité des sols.

Principes généraux de l'OAP de la PARA :

1 Les implantations recherchées

Les futures constructions et leurs annexes seront préférentiellement implantées :

- Au nord de la parcelle jardins exposés au sud accès au nord réduction des voiries et imperméabilisation des sols.
- Vers une limitation séparative éviter une re-division , préserver les haies existantes.
- La ligne de faitage sera orientée d'Est en Ouest , trme traditionnelle du bourg, éclairage optimum

2 Orientation sur les aspects architecturaux, insertion dans le site, préservation des éléments naturels

Afin de privilégier un cadre de vie agréable et une opération bien insérée dans le contexte urbain et naturel il sera recherché :

- de privilégier les toitures à double pentes
- de faire référence à la pierre du causse
- de préserver les murets ainsi que les haies en les intégrant dans le projet
- l'accompagnement de la voirie pourra se faire via un espace jardiné jonction entre l'espace public et privé.

La densité de cette zone 1AUd est revue à la hausse de 8 à10 logements à 10 à12 logements

La modification de cette OAP n'appelle pas de remarque particulière elle intégrée. Je note la volonté de préserver l'aménagement Paysager dans l'Environnement tout en augmentant la possibilité de passer de 8/10 à 10/12 logements dans la gestion raisonnée du foncier et préservant la qualité et le cadre de vie. J'émet un AVIS FAVORABLE à cette Modification.

Modification de l'OAP de la ZAC de l'Estreniol :

Cette ZAC est une zone mixte dédiée au développement de l'habitat AUd et d'activités AUXa elle représente une opération publique d'intérêt général portée par Rodez Agglomération qui assure le développement et la viabilisation en termes de réseaux et d'équipements du secteur.

Majoritairement cette zone est composée de commerces et d'activités tertiaires et artisanales. La présente procédure vise à conforter la vocation économique plutôt que l'habitat conformément au STIE qui priorise le développement d'activité sur ce secteur. L'intensification de la création d'activités sur la ZAC permet de renforcer la vocation initiale. Par ailleurs, le PLH ne considère pas ce secteur comme étant prioritaire pour l'habitat.

Ainsi, et pour répondre à ces problématiques, la destination de la zone1 de l'OAP est modifiée ainsi que sa notice :

- Les types de constructions attendus sur la Zac permettront une mixité.
- Des zones sont définies selon leur usages

Afin de permettre la réalisation de l'habitat ou de l'activité (**hors commerce soumis à CDAC**) et donc une mixité de fonctions qui devront être compatibles entre elles pour ne pas générer de nuisances.

La version précédente n'affichait que la possibilité de créer de l'habitat en zone 1.

Cette modification, qui permet d'intégrer de l'habitat dans cette zone participera à son développement et ainsi de créer une vie de quartier, la définition des zones selon leur usages permettra d'éviter les nuisances. Cette modification n'appelle pas de remarque particulière. J'émet un AVIS FAVORABLE

Concernant les Mise à jour des annexes :

Ajout de servitude privés dans l'annexe n°9.1.3 servitudes privés

Suite aux régularisations de 3 servitudes de passage de canalisations d'assainissement au profit de Rodez Agglo, l'annexe est complétée pour y faire figurer les actes notariés.

Cette régularisation n'appelle pas de remarques particulière

Modification de l'annexe 9 :3 sur le DPU :

Rodez Agglo est compétent pour l'élaboration et la gestion du PLUi. Conformément à l'art. L211-2 du code de l'Urbanisme elle est aussi compétente en matière de DPU.

Une convention a été signée le 30/8/23 entre la commune d'Olemps, Rodez Agglomération et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie, en vue d'acquisition foncière sur 2 secteurs afin de réaliser une opération d'aménagement comprenant 25% de logements sociaux ainsi que des équipements publics./ Deux périmètres ont été définis afin de permettre l'acquisition et le portage foncier par l'EPF Occitanie. Conformément à l'art. L 213-3 du code de l'urbanisme le titulaire du DPU peut déléguer son droit à un établissement public.

De ce fait les dispositions du DPU doivent être adoptées pour déléguer le DPU à l'EPF Occitanie. De plus des modifications sont intervenues après la révision n°5 du PLUi et ont changé le classement de certaines zones et donc les périmètres du DPU. Ainsi, par la même occasion la carte du DPU est mise à jour.

Le conseil du 19/12/23 a validé l'actualisation les périmètres d'application du DPU, en reprenant les dispositions applicables sur le reste du territoire. Cette délibération abroge et remplace la délibération du 12/12/17.

L'annexe 9.3 du PLUi est mise à jour.

Cette modification est une mise à jour dans le cadre réglementaire. J'en prends acte

Le commissaire Enquêteur :

- Vu le rapport d'enquête ci- joint
- Vu la décision par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Toulouse
- Vu l'Avis d'Enquête
- Vu le dossier déposé dans les 8 Mairies de l'intercommunalité, et au siège de Rodez Agglomération durant toute la durée de l'enquête
- Vu les dossiers et registres informatiques et dématérialisés
- Vu les différents Avis des personnes publiques associées
- Vu le déroulement de l'enquête
- Vu le bilan développé dans les conclusions relatives aux observations du public
- Vu le Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

CONSIDERANT D'UNE PART

Le Commissaire Enquêteur :

- Retenant que l'enquête s'est déroulée dans des conditions normales tant au niveau de **l'information au public**, que de la **qualité détaillée du dossier (plan, figures, photomontage, et textes)**.
- Retenant que de l'ensemble de ces éléments, l'enquête s'est déroulée dans le respect des textes en vigueur.
- Retenant l'Avis Favorable du SCoT Centre Ouest Aveyron
- Retenant l'Avis Favorable de La CCI de l'Aveyron
- Retenant l'Avis Favorable de La Chambre d'Agriculture
- Retenant l'Avis Favorable de La Mairie d'Onet le Château
- Retenant l'Avis Favorable du Département de l'Aveyron sous réserve
- Retenant l'Avis du Préfet de l'Aveyron sous observations
- Retenant l'Avis de la MRAe (**dispense d'évaluation environnementale**)
- Retenant l'Avis Favorable de l'ARS sous réserve
- Retenant la volonté de Rodez Agglomération de mettre à jour et d'actualiser son PLUi avant la révision N°6
- Retenant le Mémoire en réponse
- Retenant les réponses du 3 mai 2024, au Procès-Verbal de synthèse.
- Retenant que ces modifications ne vont pas à l'encontre des orientations du SCOT

CONSIDERANT D'AUTRE PART :

- Que le Maître d'Ouvrage envisage dans sa prochaine révision N°6, en cours d'élaboration, à intégrer la loi mobilité du 24 décembre 2019
- Que le Maître d'Ouvrage a tenu compte des remarques
- Qu'il n'y a pas eu d'opposition au Projet
- Que le dossier d'enquête fournissait les informations nécessaires
- Que l'Enquête s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs sans incident qui soit de nature à l'entacher d'irrégularité
- Que le commissaire a tenu ses 3 permanences
- Que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts sur l'environnement ni sur la santé humaine (**annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001**)
- Que l'objectif de la loi Climat et Résilience (**C.C.C. du 22/8/21**) est respecté
- Que cette modification ne remet pas en cause les objectifs du PADD

En conséquence de ce qui précède et des remarques et analyses du rapport, notamment les éléments de discussion qui figurent au procès-verbal de synthèse à la suite de la réponse du porteur de projet à la question afférente à la modification n°5 du PLUi de Rodez agglomération

-Vu l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes de Rodez Agglomération n° 2024-A-228 du 22 février 2024.

- Que le projet de modification n°5 consiste en des adaptations dument justifiées, comme en atteste l'exposé clair des motifs du porteur de projet, le tout au service des habitants de l'intercommunalité qui bénéficieront d'un document d'urbanisme en phase avec la réalité et les besoins futurs de leur territoire.

- Que les changements générés par cette modification n°5 du PLUi sont à considérer plus comme des ajustements que des modifications substantielles, tant pour ce qui a trait au zonage, excepté pour la zone de Garlassac, qu'au règlement.

- Que sur la modification de la zone de Garlassac le **Commissaire Enquêteur** conseille au porteur de projet d'étudier dans l'élaboration de la révision N°6 la faisabilité d'un mixage de cette zone 1 zone habitat. 2 zone activité.

- Que comme annoté ci-dessus le Commissaire Enquêteur a donné un Avis sur le zonage, le règlement, les OAP, les annexes.

Le commissaire enquêteur estime in fine qu'à l'exception du point concernant le changement de la zone de Garlassac de 1AUxa en 2AUxa et :

Considérant :

D'une part

- Que le porteur de projet justifie cette modification par sa volonté d'harmoniser les entrées de Rodez ainsi que par sa réponse au PV de synthèse.

D'autre part

- L'analyse du Cabinet Bouyssou représentant M. Menel, la demande de M. Constan et le CUB de la Ste Malrieu

Cette modification pourrait être réétudiée et si la surface de ces parcelles le permet, Rodez Agglomération pourra lors de l'élaboration de la révision n°6 du PLUi envisager la possibilité d'organiser une mixité (habitat, commerce, service) qui pourraient être compatibles entre elles sans générer de nuisances, avec un règlement et un cahier des charges ou la qualité d'aménagement paysager préserve l'environnement tout en voulant harmoniser l'entrée de la ville. Dans le cadre de la loi Climat et Résilience et de Zéro Artificialisation Nette dans le respect d'atteindre son objectif de réduction de sa consommation d'espace, compatible avec les orientations du SCoT.

Hors la modification de la zone de Garlassac qui peut être considérée comme négative.

La modification n°5 du PLUi de Rodez Agglomération telle que décrite ci-dessus ne présente que des avantages ci-dessus énoncés dans les Avis partiels, ce qui le conduit à émettre conformément à la théorie du Bilan :

UN AVIS FAVORABLE

Au projet de la modification N°5 de la révision N°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rodez Agglomération soumis à enquête publique du 18 mars au 17 avril 2024

Fait à Millau le 4 JUIN 2024

Henri PUJOL