

DEPARTEMENT DE L'AVEYRON

Communauté de Communes

PAYS SEGALI

ENQUETE PULIQUE UNIQUE relative à la
REVISION allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune
de MOYRASES
MODIFICATION n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
(PLUi) du NAUCELLOIS
MODIFICATION n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune
de BARAQUEVILLE

Enquête du 25 juillet 2022 au 10 Aout 2022

CONCLUSIONS et AVIS

Pour la MODIFICATION N° 1 du PLUi du
NAUCELLOIS

Commissaire-enquêteur :

M. ROUALDES Denis

Place de la Mairie -Lavernhe
12150 SEVERAC d'AVEYRON

Désigné par décision du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 14 juin 2022

Communauté de Communes Pays SEGALI
Révision simplifiée du PLU de la commune de MOYRASES
Modification n°1 du PLUi du NAUCELLOIS
Modification n°2 du PLU de BARAQUEVILLE

Dossier N° E22000083/31

Table des matières

1- Rappel de l'objet de l'enquête	4
2- Avis sur le déroulement de l'enquête.....	4
3 – Avis sur le Dossier	5
3.1 Le dossier de l'enquête unique	5
3.2 La modification n°1 du PLUi du NAUCELLOIS	5
3.3 Avis des personnes publiques associées.....	9
3.4 Avis sur les requêtes.....	9
4 - AVIS FINAL	9

SIGLES et ACRONYMES

ALUR	Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Loi du 14 03 2014)
CC	Carte communale
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
DDT	Direction Départementale des Territoires
EPCI	Etablissement Public de Coopération intercommunale
ICPE	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
INAO	Institut National de l'Origine et de la Qualité
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement durable
PETR	Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan Local d'urbanisme intercommunal
PSC	Pays Ségali Communauté
RNU	Règlement National d'urbanisme
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale

1- Rappel de l'objet de l'enquête

La présente enquête publique unique se rapporte à divers documents d'urbanisme relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays Ségali. Elle concerne :

- La Modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de BARAQUEVILLE
- La révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de MOYRASES ;
- La modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du NAUCELLOIS ;

La communauté de commune Pays Ségali, communément désignée par PAYS SEGALI COMMUNAUTE (PSC) assume la compétence « *Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, schéma de cohérence territoriale, schéma de secteur, plan local d'urbanisme ou document en tenant lieu et carte communale* ». et conformément à l'article 153.9 de code de l'urbanisme, c'est cette collectivité, par l'intermédiaire de sa présidente qui devient autorité compétente et organisatrice de l'enquête publique.

La communauté de commune PAYS SEGALI, a été créé le 1er janvier 2017 par la fusion des anciennes Communautés de Communes du Pays Baraquevillois(10 communes) et du Naucellois (10 communes) et l'intégration des communes de Calmont, Cassagnes-Bégonhès et Sainte-Juliette-sur-Viaur.

Ces 23 communes regroupant 18 000 habitants s'organisent autour de 3 bourgs centres, BARAQUEVILLE, NAUCELLE et CASSAGNES BEGONHES et sont régies par divers document d'urbanisme, à savoir :

► **Un PLUi** pour l'ancienne communauté de commune du NAUCELLOIS (10 communes).

► **Neuf PLU** (BARAQUEVILLE, BOUSSAC, CALMONT, CASSAGNES-BEGONHES, COLOMBIES, MANHAC, MOYRASES, SAINTE-JULIETTE-sur-VIAUR et SAUVETERRE de ROUERGUE).

► **3 Cartes Communales (CC)** : CAMBOULAZET, CASTANET et GRAMOND.

► **1 RNU** (Règlement National d'Urbanisme) commune de PRADINAS.

Dans l'attente de la mise en place d'un PLUi couvrant tout le territoire intercommunal, il est apparu nécessaire de faire évoluer certains de ces documents d'urbanisme.

2- Avis sur le déroulement de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a constaté que l'enquête s'est parfaitement déroulée, sans incident, dans les délais et la forme prévue par l'arrêté de la Présidente de la communauté Pays Ségali n° 001 du 1 juillet 2022.

Les moyens de consultation du dossier étaient suffisants (dépôt dans les bureaux de la communauté à Baraqueville et Naucelle, la mairie de Moyrasès et site internet) les locaux mis

Communauté de Communes Pays SEGALI
Révision simplifiée du PLU de la commune de MOYRASES
Modification n°1 du PLUi du NAUCELLOIS
Modification n°2 du PLU de BARAQUEVILLE

Dossier N° E22000083/31

à la disposition du commissaire enquêteur et du public dans les lieux de permanence étaient tout à fait convenables en permettant une confidentialité des entretiens.

Les moyens de recueil des observations du public étaient suffisants, un registre papier dans chaque site de la communauté Pays Ségali (BARAQUEVILLE et NAUCELLE) la mairie de MOYRASES et un registre numérique à l'adresse internet du dossier.

Les règles de publicité et d'affichage de l'avis d'enquête ont respectées les prescriptions règlementaires.

Le public a pu largement s'informer ou faire des remarques auprès du commissaire enquêteur lors des 4 permanences tenues dans les locaux de la communauté Pays Ségali à BARAQUEVILLE et NAUCELLE et à la mairie de MOYRASES.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments le commissaire enquêteur émet une **appréciation très favorable sur le déroulement de l'enquête publique.**

3 – Avis sur le Dossier

3.1 Le dossier de l'enquête unique

Le dossier global est constitué de 3 sous-dossiers correspondant à chacun des documents d'urbanisme modifiés. Les dossiers illustrés et détaillés sont matériellement séparés ce qui en facilite la consultation

Sans que la réglementation l'y oblige, l'autorité organisatrice a rédigé pour chacun des dossiers, une note de présentation générale qui précise la teneur synthétique des projets soumis à l'enquête, les textes de référence et la mise en perspective de la procédure suivie.

Cette note permet d'éclairer un public non averti sur les tenants et les aboutissants de l'enquête publique organisée et constitue un plus incontestable.

C'est donc un avis favorable global que je formule pour la forme du dossier présenté.

3.2 La modification n°1 du PLUi du NAUCELLOIS

Le contenu de ce projet de modification n°1 du PLUi du NAUCELLOIS est largement développé dans le rapport d'enquête et j'en rappellerais simplement ici les points essentiels pour éviter des allers retour pour les consulter.

■ **Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** Depuis l'approbation du PLUi certains principes d'aménagement édictés dans les OAP se sont avérés inopérants comme les alignements ou recul d'alignement, les voiries et les espaces verts ou espaces communs. Dès lors la présente modification de droit commun a pour objets :

- la suppression du principe d'alignement,
- la modification des principes de voiries,
- la suppression d'espaces verts ou espaces communs.

En outre d'autres ajustements en particulier en terme de densité, s'avèrent nécessaires pour une meilleure cohérence avec le SCOT. Enfin une OAP nouvelle, n°42 à Naucelle, est

créée en remplacement de la zone UBc dite de l'éco quartier. Au final, l'ensemble de ces 42 Orientations d'Aménagement de de Programmation offrent un potentiel constructible de 337 logements pour le territoire de l'ex communauté de commune du Naucellois. La répartition est la suivante :

Commune concernée	Nombre de logements
CABANES	Minimum 10
CAMJAC	Minimum 31 et 10% en logements sociaux
CASTELMARY	Minimum 7
CENTRES	Minimum 19
CRESPIN	Minimum 11
MELJAC	Minimum 9
NAUCELLE	Minimum 147 et 15% en logements sociaux
QUINS	Minimum 64 et 10% en logements sociaux
SAINT JUST sur VIAUR	Minimum 10
TAURIAC de NAUCELLE	Minimum 29 et 10% en logements sociaux

Le commissaire enquêteur prend acte de la simplification de certains principes d'aménagement avec pour souci l'efficacité opérationnelle des projets et il note avec satisfaction l'effort engagé par la collectivité pour renforcer la densification du tissu urbain et rationaliser la consommation de l'espace. Le potentiel de logements offert par ces OAP lui paraît largement suffisant pour satisfaire la demande pour les prochaines années.

■ **L'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.** Profitant des dispositions de la loi ALUR qui ouvre la possibilité d'identifier un bâtiment pouvant changer de destination sur des espaces plus importants que les simples zones agricoles, la collectivité a procédé à une analyse des bâtiments déjà identifiés et complété son inventaire en identifiant **118 nouveaux bâtiments** dans les divers hameaux de la commune. Cet examen conduit également à la **suppression de 12 bâtiments** qui figuraient sur la liste annexée au PLUi en vigueur. Dès lors ce sont **293 bâtiments** qui sont identifiés pour un changement de destination éventuel, mais pas obligatoirement en nouveaux logements, il pourra y avoir des gîtes, de l'artisanat ou des services conformément aux destinations autorisées.

Cet inventaire est en cohérence avec l'objectif 5 du PADD du PLUi du Naucellois (« *définir des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ») ainsi qu'avec les orientations du SCOT Centre Ouest Aveyron.

Le commissaire enquêteur est complètement en phase avec cette démarche qui permet de sauver de la ruine des bâtiments inutilisés souvent de bonne qualité architecturale. La procédure d'autorisation prévoit l'aval de la CDPENAF afin de s'assurer d'absence de gêne à l'activité agricole. A l'issue des requêtes recueillies et examinées par la collectivité 6 autres bâtiments seront rajoutés à la liste.

■ Les emplacements réservés.

Le PLUi en vigueur listait 10 emplacements réservés et le bilan consiste à supprimer ceux qui ne sont plus d'actualité en raison de la caducité des projets ; il s'agit des N°1, 2, 3, 4, de la commune de CASTELMARY et les n° 2, 3, et 4 de la commune de NAUCELLE dû à un changement de localisation des liaisons douces à aménager. Il n'est pas envisagé d'en créer de nouveaux. Dès lors, suite à cette actualisation il restera 3 emplacements réservés au PLUi du Naucellois. Un pour la commune de NAUCELLE, de 6445 m² pour l'aménagement d'un parc public et deux sur la commune de QUINS, respectivement de 4004 m² et 3689 m² pour l'agrandissement de l'école et la création d'une place publique.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette actualisation et demande à la commune de NAUCELLE de conserver une grande vigilance pour l'aménagement de liaisons douces qui étaient prévues aux emplacements réservés supprimés et qui sont déplacées dans les opérations d'aménagement.

■ **Modification du règlement écrit.**

Prenant en compte l'évolution du contexte réglementaire depuis l'approbation du PLUi en 2015 (loi ALUR, loi MACRON) et les difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations de construire, la communauté de commune du Naucellois a souhaité modifier l'écriture de certains articles du règlement pour une clarification et une harmonisation de la rédaction entre les différentes zones.

Ces modifications portent :

Aux articles 1 et 2 de toutes les zones sauf UT des précisions ou nouvelles définitions sont apportées pour :

- ce qui est permis ou pas,
- les bâtiments identifiés en zone A ou N,
- les extensions en zone A, N et NC1,
- les annexes en zone A et N
- les continuités écologiques en zone N,
- la suppression de la limite d'une habitation par unité foncière en zone NC1,

A l'article 3 « accès et voirie » : grouper les accès sur la voie publique, aménager des zones de stationnement temporaire hors de l'emprise publique, avoir des voies traversantes et renvoi aux OAP pour les aménagements d'ensemble

A l'article 4 « desserte par les réseaux » : obligation de raccordement au réseau d'assainissement et d'eau potable lorsqu'ils existent.

A l'article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » précisions sur l'implantation des projets par rapport aux voies et emprises publiques en fonction des zones et des situations.

A l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » : harmonisation et précisions de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en fonction des zones.

A l'article 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » : compléments afin d'autoriser les annexes et les extensions sur l'unité foncière.

A l'article 9 « emprise au sol » : harmonisation des articles A9 et N9 concernant les annexes aux habitations existantes.

Article 10 « hauteur des constructions » : précision sur la définition et harmonisation pour toutes les constructions dans les différentes zones.

Article 11 « aspect extérieur » : simplification de la rédaction afin de mettre l'accent sur l'aspect fini pour toutes les zones sauf UT

Article 12 « Stationnement » : rappel des compensations en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement, et harmonisation de la règle entre les zones présentant des vocations similaires.

Article 13 « espaces libres et plantations » : précision pour le renvoi à la palette végétale jointe en annexe et compléments pour les EBC (espace boisé classé) ou présentant un intérêt paysager.

Article 15 : suppression de l'ensemble des prescriptions associées au secteur UBc qui est supprimé et transformé en OAP.

Article 16 : dans les opérations d'ensemble obligation de prévoir les réservations nécessaires aux réseaux de communication électronique.

Le commissaire enquêteur considère que l'amélioration de la rédaction du règlement de manière à le rendre plus clair et cohérent sans interprétation tendancieuse possible est une excellente chose qui ne peut que profiter aux futurs pétitionnaires. Il relève de manière positive l'objectif de la communauté Pays Ségali d'avoir des prescriptions similaires pour les trois dossiers soumis à l'enquête publique préfigurant ainsi un futur plan local d'urbanisme intercommunal unique sur l'ensemble du territoire.

■ Suppression du secteur UBc et intégration en secteur UB avec création d'une OAP n° 42.

Lors de l'élaboration du PLUi en 2015, la collectivité avait souhaité réaliser un éco quartier aux performances énergétiques et environnementales soutenues. Depuis est intervenu la réglementation énergétique RE2020 dont l'application permet d'atteindre les mêmes objectifs voir plus que l'éco-quartier. En conséquence ce sous-secteur est supprimé avec l'article du règlement écrit qui lui était dédié (article UB15) mais pour encadrer l'aménagement de ce secteur il est créé une nouvelle OAP, n° 42, qui fixe les objectifs de densité (20 logements) et quelques règles d'aménagement (accès groupés, voie interne reliant les deux RD, tenir compte des aménagements déjà réalisés).

Le commissaire enquêteur ne voit aucun inconvénient à ce changement de procédure d'aménagement dans la mesure où les objectifs finaux de qualité énergétique et environnementale sont respectés voire renforcés.

■ Correction d'une erreur matérielle de délimitation de la zone Ut

Lors de l'élaboration du PLUi, un secteur Ut a été mis en place pour le camping de Bonnefon à NAUCELLE, pour encadrer cette activité existante. Or il s'avère que la partie nord du camping, qui existait, a été classé en zone A (agricole) ce qui est une erreur. La correction consiste à supprimer 1,09 ha du secteur agricole (A) pour l'inclure en secteur Ut correspondant à l'emprise réelle du camping. La CDPENAF n'a pas émis d'objection.

Le commissaire enquêteur constate cette correction qui n'a pas d'impact sur l'activité agricole, puisque c'est le reflet d'une situation qui existait avant l'approbation du PLUi en 2015.

3.3 Avis des personnes publiques associées.

Suite à l'examen au cas par cas du dossier, l'autorité environnementale (MRAE) a statué sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La CDPENAF a émis un avis favorable aux modifications envisagées.

Quant aux remarques ou observations exprimées par la DDT et le PETR (SCOT Centre Ouest Aveyron) la collectivité a fourni de manière argumentée les éléments de réponses à ces remarques affirmant ainsi la position retenue.

Sans entrer dans la polémique juridique de la définition d'une extension, les dispositions retenues basées sur le pragmatisme paraissent totalement acceptable pour le commissaire enquêteur. Cette règle est la même pour les trois dossiers de l'enquête unique, amorçant ainsi une harmonisation sur l'ensemble du territoire intercommunal, préfigurant un futur PLUi.

3.4 Avis sur les requêtes

Le dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi du NAUCELLOIS a engendré 10 requêtes qui ont été examinées en détail dans le procès-verbal de synthèse et auxquelles la collectivité a apporté une réponse.

3 requêtes concernaient des demandes de changement de zonage de certaines parcelles et dès lors elles ne relèvent pas de l'objet de la présente enquête publique qui ne traite que des modifications arrêtées

6 concernent des repérages de bâtiments en vue d'un changement de destination et reçoivent une suite favorable.

1 concernait la demande de suppression de l'objectif de densité sur les terrains formant l'OAP 23. Cette requête reçoit un avis défavorable de la collectivité au motif de maintenir la cohérence avec les orientations du SCOT. Elle précise en outre la possibilité d'une réalisation par étape sous réserve de ne pas compromettre l'objectif final des 4 logements.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses argumentées de la collectivité tant dans le sens positif que négatif et rejoint l'arbitrage rendu.

4 - AVIS FINAL

VU la qualité du dossier de modification de droit commun n°1 au PLUi du NAUCELLOIS tant dans sa composition strictement réglementaire qu'avec les pièces supplémentaires fournies (note de présentation et réponses de la collectivité aux remarques des personnes publiques associées) qui facilitent la compréhension du dossier.

VU les conditions d'organisation et de déroulement favorables de l'enquête publique unique.

VU le rapport d'enquête et le procès-verbal de synthèse complété par les réponses de la collectivité.

CONSIDERANT que la collectivité a analysé et apporté réponse aux observations formulées par les personnes publiques associées en particulier la DDT et le PETR au titre du SCOT Centre Ouest Aveyron. En l'occurrence elle a justifié ses choix de rédaction sur la problématique des extensions et des annexes

CONSIDERANT l'impact positif des modifications envisagées notamment :

- La reprise de la rédaction du règlement dans un souci de simplification et de facilité d'application par le service instructeur des demandes d'autorisation d'occupation du sol.

- La simplification de certains principes d'aménagements des 41 OAP, la création d'une 42^{ème} OAP en lieu et place de l'éco-quartier prévu (ex secteur UBc) mais aussi le renforcement de l'objectif de densité des constructions ouvrant un potentiel de 337 logements pour le territoire de l'ancienne communauté de commune du Naucellois

- L'inscription de 118 nouveaux bâtiments (chiffre qui passeras à 124 après l'analyse des requêtes) pour changement de destination permettant ainsi la sauvegarde d'un patrimoine bâti et offrant une alternative à l'aménagement de logements sans artificialisation d'espace supplémentaire.

- La mise à jour de la liste des emplacements réservés avec la suppression de 7 emplacements devenus obsolètes par l'abandon des projets communaux.

- La suppression du secteur UBc avec sons article du règlement dédié et son remplacement par une nouvelle OAP qui encadre l'aménagement de ce secteur en fixant, entre autre, un objectif de densité de logements.

- La rectification du périmètre du secteur Ut pour le faire coïncider avec la réalité du terrain.

VU les appréciations que j'ai pu formuler ci-dessus et tout au long du rapport et constatant que les modifications arrêtées peuvent s'analyser comme suit :

Modification	Avantages	Inconvénient
Règlement écrit	Simplification, cohérence et harmonisation	Risque juridique pour les extensions aux dires des services de l'Etat
OAP	Simplification d'aménagement- Objectifs de densité affirmés	
Repérage des bâtiments	Sauvegarde du bâti ancien Offre en aménagement de logements Maîtrise de la consommation de l'espace	Risque de dispersion de l'habitat dans les hameaux au détriment des bourgs centre.

Modification	Avantages	Inconvénient
Emplacements réservés	Dégel de terrains bloqués inutilement.	Vigilance accrue pour s'assurer que les objectifs de liaisons douces seront remplis.
Suppression Eco Quartier (UBc)	Application de la règle générale RE2020 Facilité de réalisation	
Périmètre secteur Ut	Reflet de la réalité Permet à l'exploitant de progresser	Perte de 1,09 ha de zone Agricole (qui n'en était pas une puisque les aménagements existaient à l'approbation du PLUi)

En conclusion, j'émet un AVIS FAVORABLE à la modification de droit commun^o1 du PLUi du NAUCELLOIS

A Lavernhe le

Le Commissaire enquêteur

Denis ROUALDES

;