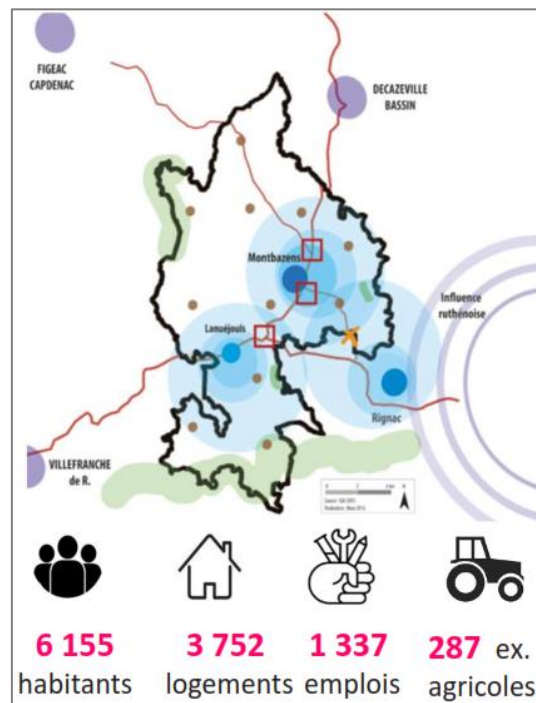




# Projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Communauté de communes du Plateau de Montbazens



## Enquête publique

23 septembre - 24 octobre 2022

### Document 2/3 : Conclusions

Auteur :

Sabine Nascinguerra

Commissaire enquêteur indépendante désignée par le Tribunal Administratif de Toulouse

Version du 19/12/2022

---

# Sommaire

---

<b>1</b>	<b>CONTEXTE GENERAL, DEROULE, RESULTATS.....</b>	<b>3</b>
1.1	OBJET DE L'ENQUETE ET CONTEXTE .....	3
1.2	UN DOSSIER D'ENQUETE COMPLEXE .....	3
1.3	UNE DEMOCRATIE PARTICIPATIVE BIEN COMMENCEE PUIS INTERROMPUE .....	4
1.4	UNE PARTICIPATION MOYENNE DU PUBLIC A L'ENQUETE .....	4
<b>2</b>	<b>CONCLUSION PAR THEME DE L'ENQUETE .....</b>	<b>5</b>
2.1	PADD .....	5
2.2	DIAGNOSTIC ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	5
2.3	REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE .....	6
2.4	OAP.....	6
2.5	EMPLACEMENTS RESERVES .....	7
2.6	BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION ET PERIMETRE SANITAIRES AGRICOLES.....	7
2.7	MODIFICATIONS DE ZONAGE.....	7
<b>3</b>	<b>ENGAGEMENTS DEJA PRIS EN COMPTE PAR LA CCPM.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>10</b>
	<i>Evolutions raisonnablement attendues / utilité.....</i>	<i>10</i>
	<i>Acceptabilité sociale.....</i>	<i>11</i>
	<i>Impact environnemental.....</i>	<i>11</i>
	<i>Bilan .....</i>	<i>11</i>
<b>5</b>	<b>AVIS MOTIVE.....</b>	<b>12</b>

# 1 Contexte général, déroulé, résultats

---

## 1.1 Objet de l'enquête et contexte

La présente enquête publique portait sur le projet de Plan local d'urbanisme des 13 communes de l'intercommunalité de la Communauté de Communes du Plateau de Montbazens (CCPM).

Ce projet du PLUi devra remplacer, après son adoption, les documents d'urbanisme de ses communes membres, à savoir 1 PLU, 1 POS devenu caduque au 01/01/2021, 8 cartes communales, 3 RNU.

La CCPM, qui est à la fois autorité compétente pour organiser l'enquête publique et responsable de ce projet, a prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal le 08 juin 2015.

Il s'agit d'un projet de territoire qui doit « permettre de décider de l'aménagement et du développement du plateau de Montbazens à l'horizon 2030 dans une vision partagée ».

Le PADD<sup>1</sup> a été adopté en mai 2017 et le projet de PLUi était « prêt pour l'arrêt en Conseil Communautaire » en juillet 2019, mais divers événements (dont l'arrivée de nouveaux projets de bâtiments agricoles, les élections municipales et les périodes de confinement COVID en 2020) l'ont retardé. Entre temps, le nouveau SCoT Centre Ouest Aveyron a été approuvé en février 2020, nécessitant une mise en compatibilité des dispositions du projet de PLUi.

Après cette longue période de préparation, le projet définitif du PLUi a été validé par le conseil communautaire en juin 2021.

Au vu des nombreuses remarques issues des consultations administratives et des personnes publiques associées et d'un avis défavorable de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale au sujet de l'évaluation environnemental et après la publication de la loi Climat et Résilience, les élus communautaires se sont interrogés sur la poursuite de la procédure avec l'enquête publique. Avec l'appui des services de la DDT et du PETR, les équipes de la CCPM et son bureau d'études ont repris les éléments de méthodologie, réduit les surfaces ouvertes à l'urbanisation et rédigé un volumineux mémoire en réponse.

Le Conseil communautaire a alors décidé de soumettre le projet de PLUi avec le mémoire à l'enquête publique du 23 septembre au 24 octobre 2022.

## 1.2 Un dossier d'enquête complexe

Le contenu d'un PLUi s'appuie sur divers textes réglementaires du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, ce qui engendre inévitablement un dossier complexe.

Afin de faciliter sa compréhension par le public, j'ai demandé de rajouter au dossier des sommaires et un résumé non technique présentant de manière pédagogique les principaux objectifs du projet de PLUi, ce qui a été accepté volontiers par la CCPM.

A la lecture du dossier, j'ai constaté de nombreux oublis / erreurs et parfois des incohérences, ce qui n'est pas étonnant au vu de la longueur de la phase préparatoire et des nombreuses modifications effectuées. La présence d'un mémoire de réponse de 80 pages comportant de multiples adaptations du projet de PLUi soumis à enquête et dont il fallait tenir compte dans mes réponses au public a rendu la compréhension du projet définitif encore plus ardue.

Plusieurs observations orales du public critiquaient d'ailleurs la complexité du dossier d'enquête publique qui a découragé les lecteurs, et la difficulté d'y trouver des informations recherchées.

---

<sup>1</sup> Voir le glossaire des abréviations au début du rapport d'enquête, document 1/3.

### 1.3 Une démocratie participative bien commencée puis interrompue

L'objectif de la concertation amont est d'informer et d'associer les habitants tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi de leur territoire. Pour ce PLUi, les élus ont choisi d'associer la population en organisant des ateliers de concertation thématique au printemps 2016 ainsi que 2 réunions en février/mars 2017 pour présenter le projet de PADD.

L'intérêt de la population pour le projet de PLUi était relativement fort au début avec une bonne participation aussi bien aux ateliers qu'aux réunions, mais cette belle dynamique collective s'est ensuite perdue avec le temps passant, car à partir de 2017, il n'y a plus eu d'échanges avec la population jusqu'à l'arrêt du projet de PLUi en juin 2021.

*J'estime que la concertation amont était bien menée en 2016 et 2017, mais que la longue procédure a fait perdre l'intérêt de la population pour la portée générale du projet, c'est-à-dire le cadre de vie sur le plateau de Montbazens, ce qui est vraiment dommage.*

### 1.4 Une participation moyenne du public à l'enquête

Lors de mes quatre permanences dans les mairies de Montbazens et Lanuéjols j'ai rencontré 65 personnes ; le registre dématérialisé sur internet a enregistré 535 visites de 237 personnes qui ont consulté le dossier en ligne, ce qui est plutôt positif.

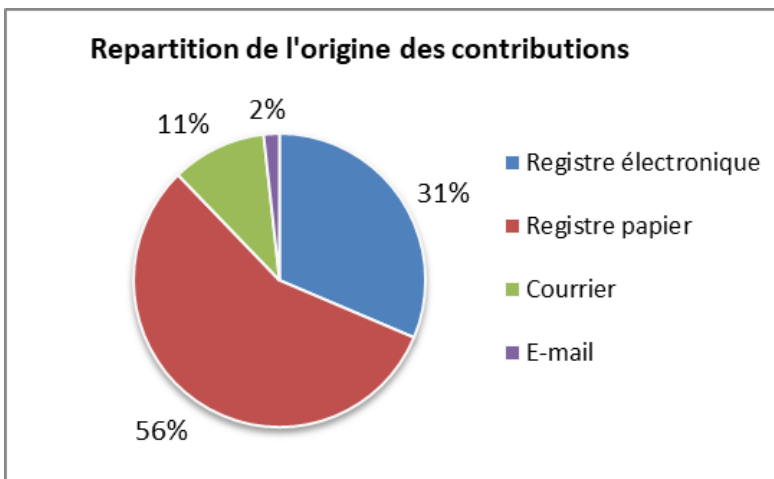
Les moyens d'information mis en œuvre par la collectivité pour informer la population sur le déroulement de l'enquête publique était conformes aux exigences réglementaires mais peu ambitieux, ce qui explique peut-être que ce sont finalement seulement 77 contributeurs qui se sont exprimés au cours de l'enquête, soit un peu plus de 1% de la population du plateau.

Chaque contributeur pouvant aborder plusieurs thèmes, c'est un total de **113 observations** qui ont été recueillies pendant l'enquête. Il s'agissait essentiellement de particuliers, de 4 entreprises agricoles et de 2 communes. Aucun autre acteur local ne s'est exprimé.

Plus de la 60% des contributions ont été déposées sur les registres papier, majoritairement lors de mes permanences, ce qui reflète bien l'intérêt de la population de rencontrer un commissaire enquêteur, phénomène assez marqué surtout en zone rurale.

Objet des contributions :

La majorité des avis a été déposée par des particuliers qui ont fait des demandes de modification de zonage ou de changement de destination. Très peu de contributions s'intéressent à la portée générale du PADD ou des thèmes d'intérêt général, ce que je trouve regrettable eu égard à la quantité de travail qu'a représenté la préparation de ce PLUi pour la collectivité.



*Je constate un taux de participation à l'enquête faible à moyen, avec un public très présent lors de mes permanences. Je regrette le faible intérêt qu'ont suscité le PADD et l'évaluation environnementale eu égard à la quantité de travail qu'a représenté la préparation et l'adaptation de ce PLUi, et à l'importance du projet pour le développement du territoire.*

## 2 Conclusion par thème de l'enquête

---

### 2.1 PADD

Le PADD reflète les choix que les élus ont fait pour assurer un développement durable de leur territoire dans les 10 ans à venir.

Il s'oriente autour des objectifs stratégiques suivants :

- « Faire revivre nos villages : lutter contre la désertification, rénover les centres, maintenir et développer l'activité
- Dessiner les villages de demain : renforcer les bourgs, lutter contre l'étalement urbain, imaginer de nouvelles formes du vivre ensemble »

Le PADD s'articule autour de 5 axes principaux, chaque axe étant décliné en 3 à 6 objectifs, assortis d'une liste d'actions pour sa mise en œuvre.

Les hypothèses de développement de la population, à savoir un objectif volontariste d'accueillir 700 nouveaux habitants engendrant un besoin de création de 500 logements (dont 25% issus de l'existant et 75% de constructions nouvelles) sont ambitieuses, mais c'est bien l'objectif de l'axe 1 du PADD intitulé « *Accueillir, ancrer la population et améliorer l'offre de logements* ».

Si les PPA/PPC n'ont pas émis d'avis sur le PADD, je rejoins le constat de la MRAe et de certains contributeurs à l'enquête que divers choix du PADD ne sont pas étayés par des données dans le diagnostic territorial ou environnemental.

Par ailleurs, je considère que de nombreuses actions manquent d'applications concrètes, comme par exemple les objectifs affichés sur la trame verte et bleu (non identifiée sur le règlement graphique) ou les engagements dans la transition énergétique (pas d'objectifs concrets, aucune zone identifiée sur le règlement graphique pour développer des ENR, interdiction catégorique des centrales photovoltaïques au sol en zone agricole...).

Les justifications des choix du PADD, données dans le document 2.4 du rapport de présentation, restent souvent très généralistes. De nombreux paragraphes pourraient être transposés à d'autres territoires que le plateau de Montbazens sans nécessiter de modification de leur rédaction...

Si les élus ont choisi un PADD ambitieux et volontariste, j'estime que cela est effectivement le cas pour ce qui concerne le développement démographique et le maintien de la dynamique agricole, mais que d'autres thèmes comme la biodiversité, la transition énergétique ou le changement climatique semblent être cités dans ce PADD plus pour des raisons d'obligation réglementaire que pour des vrais volontés politiques.

Un diagnostic environnemental plus complet, à la hauteur de l'excellent diagnostic agricole et une liste d'actions moins longue, s'appuyant réellement sur l'évaluation environnementale, puis traduites concrètement par le règlement et les OAP aurait permis de donner plus de crédibilité à ce PADD.

### 2.2 Diagnostic et évaluation environnementale

Le rapport de présentation comporte un diagnostic agricole très qualitatif réalisé par la Chambre d'agriculture de l'Aveyron et un diagnostic territorial détaillé réalisé par l'équipe du PLUi. Ces études ont permis de constituer une base solide sur les thèmes agriculture / socio-économie / cadre de vie pour l'élaboration du PADD et des autres pièces du PLUi.

Par contre :

- le diagnostic environnemental est resté très basique : il n'y a pas eu de campagnes de terrain pour identifier les sensibilités et enjeux (les données présentées sont issues de sources bibliographiques),
- l'étude n'identifie pas clairement quelles mesures / actions sont prévues pour éviter / réduire / compenser les éventuels impacts environnementaux (hors argumentaires en lien avec les sites Natura

2000 et les ZNIEFFs) et je trouve que les paragraphes de « justification des choix » dans le tome 4 du rapport de présentation restent très succincts / incomplets ;

- l'évaluation environnementale ne comporte pas d'indicateurs de suivi qui permettraient de constater l'atteinte (ou non) des deux objectifs majeurs que la CCPM s'est fixés pour son PLUi et d'analyser l'évolution des divers paramètres à enjeux abordés par les 5 axes du PADD.

L'état actuel de l'environnement et les enjeux autres que la consommation des espaces me semblent insuffisamment pris en compte et je suis d'accord avec le constat de la MRAe que le dossier ne permet pas d'analyse complète des incidences du projet de PLUi sur l'environnement.

## 2.3 Règlements écrit et graphique

Le règlement écrit, qui est le principal document opposable au public, a été consulté de nombreuses fois aussi bien lors de mes permanences que sur le document en ligne. Il a fait l'objet de quelques demandes de précisions.

Le règlement graphique est présenté par commune, ce qui facilite les recherches. J'ai constaté que certains plans d'eau ou ruisseaux n'y figurent pas. Certains éléments du réseau hydrographique n'apparaissent pas sur le cadastre mais ils sont représentés par exemple sur les cartes IGN.

Nous avons constaté et regrettons que certains choix du PADD ne soient pas traduits dans ces règlements, par exemple :

- l'objectif d'encourager le développement des énergies renouvelables alors qu'aucune zone n'est prévue à cet effet dans le règlement graphique ;
- l'objectif de protéger et de renforcer les composantes de la Trame Verte et Bleue alors que celles-ci n'apparaissent pas sur règlement graphique ; celui-ci ne prévoit même pas un seul espace boisé à conserver (EBC), malgré la présence de ZNIEFFs, d'un site Natura 2000 et de nombreux éléments de la « nature ordinaire » qui mériteraient d'être protégés (dont les haies) ;
- équipements publics : le projet prévoit plus de 39 ha de zones UEq, mais on ne trouve pas d'inventaire de quoi il s'agit ; même si le maître d'ouvrage considère dans son mémoire de réponse au PV de l'enquête que « ces équipements n'ont pas à être inventoriés », je considère qu'il aurait été intéressant de porter à la connaissance du public les équipements collectifs que l'intercommunalité projette de réaliser dans le futur, car ces équipements peuvent créer des impacts non négligeables pour le voisinage.

## 2.4 OAP

Le projet de PLUi prévoit 52 Orientations d'Aménagement et de Programmation « habitat » et 3 OAP « économiques ». Il n'y a pas de carte de synthèse permettant de localiser l'ensemble de ces OAP sur le territoire communautaire, ce que je trouve dommage pour un PLU « intercommunal ».

Le nombre d'OAP me semble relativement élevé pour ce territoire, car si les OAP sont obligatoires pour les secteurs 1AU, elles sont optionnelles dans les autres secteurs. La CCPM a utilisé cet outil pour s'assurer d'une densité suffisante des constructions dans certaines zones UA et UB<sup>2</sup>, mais l'outil OAP n'a pas été appliqué de manière homogène (certains secteurs ont été « épargnés »), ce qui pose des questions sur leur cohérence. Je recommande de traiter l'ensemble du territoire de manière homogène.

L'enquête publique a aussi permis d'identifier une incohérence entre les numérotations dans le document « 4-1 OAP » et celles apparaissant sur le règlement graphique.

---

<sup>2</sup> conformément aux prescriptions du SCoT

## 2.5 Emplacements réservés

Le projet de PLUi identifie 22 emplacements réservés pour des voiries, espaces publics, extension de cimetière etc.

Les ER sont des terrains réservés pour des équipements et ouvrages publics ou d'intérêt général et qui sont pris sur des propriétés privées et ils constituent donc une atteinte forte à la propriété privée.

Au cours de l'enquête publique, une seule contribution a été déposée au sujet d'un ER à Vaureilles visant un élargissement de voirie (RD 583) et la CCPM consent à supprimer cet ER qui n'a plus de raison d'être.

Ce thème n'a pas posé de problème particulier lors de l'enquête.

## 2.6 Bâtiments pouvant changer de destination et périmètre sanitaires agricoles

Les annexes du règlement font état de 525 bâtiments sur le territoire communautaire pouvant faire l'objet d'un changement de destination et on parle de 519 dans le tome 4 du rapport de présentation. Ces bâtiments sont identifiés avec un polygone bleu sur le règlement graphique.

Au cours de l'enquête, j'ai reçu 22 demandes supplémentaires, dont certaines ont été acceptées par la CCPM sur la base des règles annoncées dans le tome 4 du rapport de présentation (p. 51).

Les périmètres sanitaires agricoles autour des bâtiments existants / en projet / vacants fonctionnels, destinés à accueillir des animaux ainsi qu'à partir des annexes ont été directement indiqués sur le règlement graphique du projet de PLUi, ce qui ne me semble pas très rationnel dans un objectif de « simplification des procédures ».

En effet, une **difficulté a été identifiée au cours de l'enquête** : des belles granges en pierre se trouvent parfois un sein d'un périmètre sanitaire (PS) et ne peuvent donc pas faire l'objet d'un changement de destination en gîte ou habitation. Si l'agriculteur arrête définitivement son activité d'élevage et qu'il n'y a pas de repreneur, le PS disparaît, mais une procédure de modification ou de révision du PLUi sera nécessaire pour pouvoir réaliser un changement de destination, ce qui est une démarche très lourde.

Il me semble que la meilleure solution serait de faire apparaître les périmètres sanitaires agricoles dans une annexe et non pas directement sur le règlement graphique, ce qui permettrait d'identifier sur ce dernière tous les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination (sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole), quelle que soit leur localisation par rapport à un bâtiment d'élevage.

Sachant que le changement de destination d'un bâtiment agricole est dans tous les cas soumis à l'obtention d'un avis conforme, de la CDPENAF ou de la CDNPS, la faisabilité ou non du projet pourra alors être étudiée au stade de la demande d'autorisation.

Cette solution permettrait d'éviter d'attendre une modification ou révision du PLUi quand une exploitation agricole change de statut ou quand un agriculteur part à la retraite.

## 2.7 Modifications de zonage

Les surfaces des zones urbaines et à urbaniser représentent 463 ha, soit environ 2,5 % du territoire intercommunal, le reste étant répartie entre les zones agricoles (57%) et les zones naturelles qui peuvent aussi être cultivées (40,5 %).

Conformément à la Loi et au SCoT, le projet de PLUi prévoit une diminution assez significative des surfaces constructibles par rapport aux documents d'urbanisme actuels et vise à recentrer l'urbanisation autour des noyaux existants, en limitant la dispersion de l'habitat.

Comme c'est généralement le cas lors d'enquêtes portant sur des documents d'urbanisme, les demandes de modification de zonage constituent la majorité des contributions à l'enquête et concernent essentiellement des requêtes qui visent à autoriser la construction d'habitations.

De nombreux requérants privés ne comprennent pas ou n'acceptent pas de voir leurs parcelles devenir inconstructibles. Si leurs arguments se basent sur des raisons personnelles tout à fait compréhensibles, ceux-ci ne peuvent souvent pas être pris en compte dans le cadre d'un projet de développement intercommunal qui doit respecter les exigences réglementaires en termes de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les 37 demandes ont été analysées en détail par la CCPM et moi-même. Chaque requête a obtenu une réponse argumentée soit sur la base de la réglementation nationale, soit en lien avec les objectifs du PADD (chapitre 4-f du rapport d'enquête).

Je considère que la plupart des avis de la CCPM sont en cohérence avec les objectifs affichés par le PADD et donc justifiés. Néanmoins, j'ai émis quelques recommandations en lien avec des demandes ponctuelle au chapitre 5 plus loin.



### 3 Engagements déjà pris en compte par la CCPM

---

#### Mémoire de réponse MRAe et PPA / PPC

Suite à la réception des avis des PPA et de la MRAe, le maître d'ouvrage s'est déjà engagé dans son mémoire en réponse (plus de 80 pages) à amender divers documents, à modifier le zonage et à réaliser diverses démarches.

[J'approuve les mesures prévues ; elles sont vraiment nombreuses et ne sont pas reprises ici.](#)

#### Réponses au PV de synthèse de l'enquête publique

Dans sa réponse détaillée aux contributions de l'enquête (cf. rapport d'enquête chapitre 4), la CCPM a aussi donné plusieurs avis favorables aux requêtes du public et aux constats d'erreurs matérielles dans le dossier.

[Je liste ci-dessous toutes les mesures que j'approuve :](#)

- Pièce 0-3 : suppression des 2 dernières pages « brouillon » du mémoire de réponse
- Partie 1 : Rajouter dans le dossier PLUi la délibération de la CCPM du 28 juin 2021 qui arrête le projet de PLUi
- Partie 2-3 et 2-4 et règlement graphique de Peyrusse-le-Roc : modifier la rédaction relative au Périmètre délimité des abords (PDA) pour indiquer que l'enquête publique aura lieu ultérieurement et supprimer le PDA du plan
- Partie 4 : vérifier / corriger les numéros des OAP sur les plans de zonage
- Partie 5-2 :
  - Drulhe : rajouter un polygone bleu sur une grange (requête R49)
  - Lanuéjols : supprimer un polygone bleu lieu-dit Lavaysse (requête R6) ; supprimer l'OAP n°9 (contribution R54-1)
  - Les Albres : adapter les zonages A aux lieux-dits Igarel et Rieu Nègre (requête E8)
  - Lugan : supprimer le périmètre sanitaire à Baltardives et rajouter deux polygones bleus sur les granges en pierre des parcelles A648 et 649 et A 630 (R12-1 et R42-2) ; corriger le périmètre sanitaire Mas de Gaspard (R12-2) ; rajouter un polygone bleu sur la grange de la parcelle 256 (R42-1) ; classer la parcelle A 586 en zone N (R42-3) ; supprimer la parcelle 748 de la zone UB (R45-3) ;
  - Montbazens : classer la parcelle 89 en zone N (R13) ; Le Galinié / Le Paradis parcelles 6 et 7 : positionner la zone Uj à proximité de la maison et rajouter une zone U le long de la voirie (R17-1) ; ajuster l'emprise de la zone 1AU en intégrant les parcelles 290 et 291 dans la zone UB car elles appartiennent à un lotissement (R11 et E67) ;
  - Roussennac : placer un polygone bleu sur la grange de la parcelle 6a (R18) et sur la grange de la parcelle A697 (R76) ;
  - Valzergues : corriger le zonage en reclassant les parcelles 878 et 879 en zone N (seule la parcelle 877 reste en zone UB) et supprimer l'OAP du secteur n°3 (R52) ; adapter le zonage U sur la parcelle ZH39 (@9) ;
  - Vaureilles : supprimer l'emplacement réservé n° 21 (contribution @60-2).

## 4 Conclusion générale

---

Le projet présenté par la collectivité prend en compte les objectifs de la loi SRU et du SCoT<sup>3</sup>. La Loi Climat et résilience ayant été publiée après son arrêt, ses dispositions ne sont pas prises en compte dans ce projet de PLUi dont le PADD a été validé il y a déjà 5 ans, en 2017.

Cette élaboration d'un PLUi intercommunal comporte une multitude de points qui correspondent à autant de « sous projets » indépendants les uns des autres. Ils reflètent une volonté de structurer la vie sur le plateau de Montbazens et de l'améliorer dans un esprit de développement durable. [Je reconnais cette mise en avant de l'intérêt général](#) .

Cependant, le commissaire-enquêteur doit se montrer vigilant pour que cette notion d'intérêt général soit réellement effective. Ainsi, mon avis émis au chapitre 5 résulte du bilan « points forts - faiblesses » dûment justifié et motivé ci-après.

Pour me forger une opinion et donner un avis circonstancié, j'estime que certains points du projet manquaient de justifications, ou que certaines propositions du public nécessitaient un avis spécifique de la CCPM. J'ai donc établi un mémoire de questions qui a été inclus dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête. Ce procès-verbal a été communiqué à la collectivité qui y a répondu de façon assez exhaustive. Cela a permis une meilleure prise en compte, tant des requêtes et des propositions du public que des motivations argumentées du responsable du projet.

### ***Evolutions raisonnablement attendues / utilité***

Je reconnais que le projet soumis à enquête devrait permettre dans son ensemble de :

- rendre cohérent / harmoniser le développement sur le territoire de la communauté de communes ;
- faire vivre une politique cohérente en ce qui concerne la rénovation des centres-bourgs, le maintien des activités économiques et l'accueil de nouveaux habitants répartis sur l'intercommunalité ;
- réduire significativement la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à l'état actuel ;
- permettre la rénovation de nombreux bâtiments agricoles de caractère et leur transformation en habitations ou gîtes et contribuer ainsi à la sauvegarde de ce patrimoine bâti ;
- contribuer à développer les moyens de mobilité alternatifs ;
- recentrer les activités économiques et regrouper l'habitat, réduire l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels et le potentiel agricole ;
- dynamiser le développement local et profiter de l'accueil de nouveaux habitants pour assurer le maintien et la création des équipements mis au service de la population (écoles, future médiathèque...) ;
- donner enfin, après bientôt 7 ans de réflexions et d'études, un projet d'urbanisme cohérent aux 13 communes de la CCPM.

[Pour ces raisons, je considère que le projet de PLUi dans sa globalité engendrera des évolutions positives pour le territoire.](#)

---

<sup>3</sup> Le SCoT a été élaboré simultanément au projet de PLUi

## **Acceptabilité sociale**

La réduction des secteurs constructibles concerne toutes les communes qui voient leur potentiel d'accueil de nouveaux habitants globalement diminuer et heurte les propriétaires et porteurs de projets concernés. Cela est évidemment compréhensible, mais correspond aux directives nationales indispensables pour enrayer la perte d'espaces agricoles et naturels et l'artificialisation des sols et me semble justifié et nécessaire.

Au cours de l'enquête, il n'y a pas eu de contributions spécifiques sur l'acceptabilité générale du PLUi. Je m'étonne tout de même sur l'absence d'une liste précise des projets d'équipements publics et du justificatif de leur emplacement dans les communes, car ils peuvent avoir un impact non négligeable sur le voisinage (trafic, bruit, pollutions diverses).

*Au regard de l'absence de commentaires négatifs, je considère que le projet soumis à enquête présente une acceptabilité sociale correcte et qu'il permettra de renforcer la cohésion sociale sur les communes impliquées.*

## **Impact environnemental**

Comme déjà expliqué plus haut, la prise en compte de l'impact environnemental est l'un des points faibles du dossier : diagnostic incomplet, peu de mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts, pas d'indicateurs de suivi pertinents.

Il est à espérer que les diverses critiques émises sur ce thème par la MRAe, par quelques rares contributeurs à l'enquête et par moi-même puissent déclencher une prise de conscience du porteur de projet sur ce thème et une meilleure prise en compte dans le futur.

*En l'état actuel de l'évaluation environnementale, je considère que l'acceptabilité de l'impact environnemental n'est pas suffisamment argumentée, en particulier pour les secteurs constructibles non encore urbanisés.*

## **Bilan**

### **Points à améliorer :**

- il n'y a pas eu de campagnes sur le terrain pour identifier la trame verte et bleu, le repérage du réseau hydrographique sur le règlement graphique est incomplet, il n'y a pas d'identification de réseau de haies à préserver sur ce territoire fortement impacté par des activités agricoles ;
- il n'y a pas de vue globale sur le développement des mobilités alternatives, les informations sont dispersées dans les projets communaux (OAP, ER...) ;
- il manque une liste des équipements publics (zones Ueq) existants et projetés et la justification de leur localisation au sein du territoire intercommunal ;
- par conséquence, le diagnostic environnemental apparaît lacunaire, absence de vraie prise en compte des thèmes essentiels comme par exemple la trame verte et bleue, les zones humides, la transition écologique, la préservation de la ressource en eau, les capacités des stations d'épuration par rapport aux charges à traiter dans le futur selon les choix de l'urbanisation ;
- j'ai l'impression que l'évaluation environnementale a été rédigée en dehors de la procédure d'élaboration du PADD et que les élus n'ont en pas pris connaissance avant de définir les objectifs du PADD ce qui est vraiment dommage ;
- l'implantation des zones UJ n'a pas fait l'objet d'une caractérisation argumentée, leur choix apparaît arbitraire ;
- les documents graphiques sont insuffisants pour pouvoir appréhender de manière correcte les servitudes publiques par rapport aux zones aménageables et les zonages d'assainissement ne sont pas à jour en lien avec les projets de développement urbains ;
- le projet manque d'indicateurs de suivi pertinents, mais ce point sera complété en lien avec le SCoT.

**Points positifs :**

- le PADD est complet et aborde globalement tous les aspects imposés par la loi ;
- le projet a été rendu compatible avec le document supérieur qui s'impose à lui (SCoT Centre Ouest Aveyron) alors que son élaboration avait été commencée avant le SCoT ce qui a nécessité une mise à jour assez conséquente de divers projets, mais a finalement permis une prise en compte des orientations d'aménagement retenues à plus grande échelle ;
- malgré l'évolution des équipes d'élus suite aux élections (5 nouveaux élus communaux), le projet de PLUi a été mis à l'enquête, ce qui montre qu'il existe globalement un consensus sur le programme de développement adapté au territoire ;
- le projet amènera une réduction significative de la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur et permet déjà d'anticiper en partie les obligations de densification des constructions ;
- l'équilibre entre accueil de nouveaux habitants, développement urbain et modération de la consommation d'espace est recherché ;
- c'est un projet ambitieux pour dynamiser le territoire, s'appuyant sur une volonté politique de garder le caractère rural du plateau pour préserver les activités agricoles et son attrait de position stratégique de carrefour qui dessert plusieurs pôles urbains.

**J'admets que malgré les imperfections constatées, le projet présente donc plus d'avantages que d'inconvénients pour la population et le territoire.**

## 5 Avis motivé

---

Après analyse du projet soumis à enquête, sur la base des avis exprimés avant et pendant l'enquête qui m'ont pu éclairer et au vu des éléments et arguments évoqués dans les paragraphes précédents, je considère que :

- le dossier d'enquête était conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, mais aurait mérité une présentation plus abordable pour une meilleure information du public ;
- l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et en toute régularité ;
- le public a pu s'exprimer librement au cours des 31 jours d'enquête, rencontrer le commissaire-enquêteur au cours des 4 permanences, faire connaître ses observations sur les registres déposés dans les 2 lieux d'enquête, sur le registre électronique et par courrier postal ou électronique ;
- le maître d'ouvrage a étudié l'ensemble des contributions des citoyens dans sa réponse et a accepté de les prendre en compte dans la mesure du possible autorisé par la réglementation et dans le respect des objectifs affichés par le PADD et visés par la politique de la collectivité ;
- malgré les imperfections constatées, le projet, amendé par les diverses modifications prévues à l'issue de l'enquête, présente plus d'avantages que d'inconvénients pour la population et le territoire.

Après avoir répertorié, analysé et exploité l'ensemble des observations émises dont l'intégralité est disponible dans les locaux de la Communauté de communes ;

Après avoir remis le 7 novembre 2022, au maître d'ouvrage, un procès-verbal de synthèse des observations du public et pris connaissance des réponses apportées par la CCPM dans son mémoire transmis le 30 novembre 2022 ;

Après avoir établi un rapport sur le projet et sur le déroulement de l'enquête ;

Après avoir procédé à une analyse détaillée des thèmes abordés lors de l'enquête et réalisé un bilan du projet visant à mesurer l'acceptabilité sociale, l'intérêt d'un point de vue développement intercommunal, l'impact sur l'environnement et l'utilité du programme de développement envisagé ;

Après avoir pesée de manière détaillée les aspects positifs du projet et ses faiblesses dans les conclusions ci-dessus ;

J'émetts, en toute indépendance et impartialité, un

## **Avis favorable au projet de PLUi de la Communauté de Communes du Plateau de Montbazens**

**Cet avis est assorti de 1 réserve et de 8 recommandations suivantes :**

### **RESERVE**

#### **Réserve n° 1 : Diagnostic et évaluation environnementale**

J'émetts une réserve en raison d'une prise en compte insuffisante des thèmes suivants :

- **inventaires écologiques / zones humides / trame verte et bleu / continuités écologiques** : demande à ce que le diagnostic et l'évaluation environnementale soient complétés à l'occasion de la prochaine modification du document.

### **RECOMMANDATIONS**

#### **Recommandation n° 1 : mises à jour avant approbation**

J'apprécie la volonté de la collectivité de compléter le rapport de présentation et les autres pièces du dossier selon les termes indiqués :

- dans le mémoire de réponses aux PPA et la MRAe
- dans le mémoire de réponse à l'enquête publique

et je recommande de faire ces mises à jour bien évidemment avant l'approbation du projet de PLUi en 2023.

#### **Recommandation n° 2 : zones Uj**

En l'absence d'un inventaire détaillé et d'un justificatif argumenté du choix des secteurs Uj (jardin) au sein des zones UA et UB, je recommande :

- d'accorder à toutes les personnes ayant fait une demande au cours de l'enquête dans ce sens le maintien en zone constructible d'un terrain classé Uj si tel est le cas actuellement (R37 à Lugan, R16 et @74 à Montbazens, @9 et R46 Vaureilles) ;
- de réaliser un inventaire exhaustif et argumenté de l'ensemble des zones Uj qui sera intégré dans les annexes du PLUi lors de sa prochaine évolution.

#### **Recommandation n° 3 : réseau maillé des mobilités alternatives à l'échelle intercommunale**

En lien avec l'axe 2 du PADD, je recommande de faire apparaître clairement dans un document de synthèse et/ ou sur un plan le projet du « réseau maillé des déplacements alternatifs » à l'échelle intercommunale, à annexer au PLUi ou à intégrer dans le rapport de présentation.

**Recommandation n° 4 : zonages d'assainissement**

Je recommande une mise à jour très rapide des zonages d'assainissement en lien avec les projets d'urbanisme sur chaque commune.

**Recommandation n° 5 : liste des essences végétales à planter**

Je recommande de remplacer la liste des essences à planter, présente actuellement dans le règlement écrit à l'article 7 de toutes les zones clôturées, par une liste plus pertinente d'essences adaptées aux paysages locaux et au changement du climat et élaborée avec l'aide des experts du CAUE de l'Aveyron.

**Recommandation n° 6 : au sujet des périmètres sanitaires et des polygones bleus permettant un changement de destination**

Etant donné que le changement de destination d'un bâtiment agricole est dans tous les cas soumis à l'obtention d'un avis conforme CDPENAF ou CDNPS, je recommande :

- d'identifier sur les plans du règlement graphique tous les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (y compris ceux situés au sein d'un périmètre sanitaire comme par exemple les bâtiments de qualité visés par les requêtes R2, @40, C41, @68 à Cranton et Compolibat),
- et de basculer la représentation des périmètres sanitaires autour des bâtiments d'élevage en annexe (éventuellement sur des plans en format informatique afin d'éviter de multiplier les plans grand format),
- de rajouter sur ces plans en annexe une explication au sujet de l'obligation d'un passage en CDPENAF (zone A) ou CDNPS (zone N) de toutes les demandes de permis de construire pour ces bâtiments.

Cette solution évite d'attendre une procédure lourde de modification ou de révision du PLUi pour pouvoir réaliser un changement de destination quand une exploitation agricole change de statut ou quand un agriculteur part à la retraite.

**Recommandation n° 7 : assurer une densité suffisante des constructions au centre-bourg**

Pour des raisons de cohérence dans l'application des règles du SCoT pour les bourgs-centres (14 logements à l'hectare en respectant « les modes d'aménagement, des morphologies et des densités se rapprochant de celles constatées dans les centres bourgs existant ») et les villages (10 logements à l'hectare) dans l'objectif d'une gestion économe de l'espace, je recommande de créer des OAP pour l'ensemble des unités foncières dans les centres-bourgs de l'intercommunalité d'une surface > 1600 m<sup>2</sup> et dans les hameaux / villages d'une surface > 2000 m<sup>2</sup> (soit la possibilité de créer au moins 2 logements) et non pas seulement pour l'espace visé par l'OAP n° 1 chemin des Glandolières à Montbazens (requête C34) ou l'OAP n° 10 à la Tarenquie à Lanuéjols.

**Recommandation n° 8 : demandes ponctuelles**

- Vaureilles, La Barrabie R29 et @72 : laisser le polygone bleu sur le hangar de la parcelle 161 et rajouter un autre polygone bleu sur le hangar situé sur la propriété des parcelles 220, 222, 225
- Vaureilles, R59 habitation d'un maraîcher en zone agricole: je recommande à la CCPM de vérifier, en accord avec l'avis des experts de la chambre d'agriculture, si la zone A peut être agrandie vers des terrains voisins plus adaptés pour accueillir l'habitation de l'exploitant
- Roussennac, R14 : un CU a été accordé en sept. 2022, après l'arrêt du projet de PLUi qui exclut les parcelles B1476 et B1478 de la zone constructible ; je recommande que la collectivité assume son erreur et intègre ces parcelles dans le secteur UA
- Lugan, R37 : intégrer la parcelle B236 dans de la zone UH

Cuzance, le 19/12/2022

Sabine Nascinguerra 