Départements de l'Aveyron

Enquête publique unique concernant

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Aveyron Bas Ségala Viaur

L'abrogation des cartes communales de

Labastide-l'Evêque et Lescure-Jaoul

Les périmètres délimités des abords sur les communes de La Bastide-l'Evêque, La Salvetat-Peyralès et Rieupeyroux

Aveyron Bas Ségala Viaur
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Enquête publique

du mardi 23 septembre 2025 à 9h00 au vendredi 24 octobre 2025 à 17h00

Commissaire enquêteur chargé de la conduite de l'enquête publique :

Monsieur LEFEBVRE Jacques

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

TOME II

OBSERVATIONS DU PUBLIC

REPONSES DES PORTEURS DE PROJET

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Table des matières

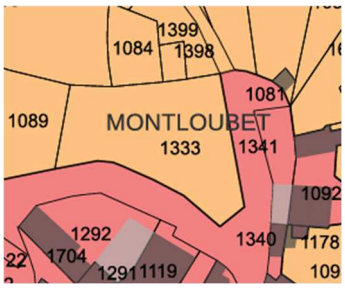
1/ Plan Local d'Urbanisme intercommunal....3
1.1/ Commune La Capelle-Bleys....3
1.2/ Commune La Salvetat-Peyralès....5
1.3/ Commune Le Bas Ségala....17
1.4/ Commune Lescure-Jaoul....26
1.5/ Commune Rieupeyroux....33
1.6/ Commune Tayrac....40
2/ Les périmètres délimités des communes de La Bastide-l'Evêque, La Salvetat-Peyralès et Rieupeyroux....41
2.1/ Oratoire de Romette (La Salvetat-Peyralès)....41
3/ Demande d'informations complémentaires de la part du commissaire enquêteur....42
3.1/ Projet d'intérêt national....42

Durant les 32 jours d'enquête publique, observations ont été déposées : 23 sur le registre numérique, 13 par mail, 33 sur le registre papier et 10 par courrier. Pour chacune d'entre elles, sont indiqués : leur provenance (@ pour registre numérique, M pour mail, RP pour registre papier et C pour courrier).

1/ Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1 1/ Commune La Capelle-Bleys

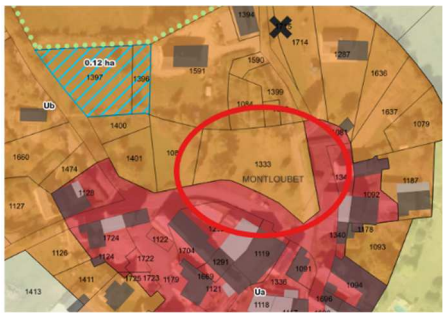
Obs n°10 (RP)- Courrier n°9



Dans l'Obs n° 10 (RP), Mesdames DELSOL Lydie et GARRAUD Joëlle font savoir qu'elles s'opposent au classement constructible de la parcelle 1333 sur le bourg de Montloubet.
Elles font savoir que cette dernière est le patus du village et à ce titre, un lieu de convivialité pour l'ensemble des résidents de Montloubet.
Elles signalent que sur cette parcelle se trouvent un terrain de pétanque, un lavoir restauré par les habitants et un espace arboré où ont lieu de multiples manifestations comme le repas annuel du village.

Le courrier n°9 est une pétition signée par 47 habitants de Montloubet.
Dans cette dernière les pétitionnaires expriment leur profond attachement au patus du village (parcelle cadastrale D 1333), un lieu central et historique.
Pour ces derniers, ce patus est un espace de convivialité et de patrimoine collectif (lieu de rencontre, repas annuel) essentiel à leur qualité de vie, aménagé et entretenu par eux (terrains de pétanque, lavoir réhabilité, surface arborée, bordure fleurie, boîte à livres, bancs).
C'est la raison pour laquelle, ils font savoir qu'ils s'opposent à sa déclaration comme parcelle constructible dans le cadre du PLUi, car cela va à l'encontre de sa destination immémoriale et porte atteinte à leurs droits.
En conséquence, Ils demandent que la parcelle D 1333 soit déclarée non constructible, en rappelant l'usage commun, le caractère indivisible d'un patus et la nécessité d'un consentement unanime de tous les propriétaires indivis (les habitants) pour sa dissolution, selon la jurisprudence (Cour d'appel de Toulouse 1996, Cour de cassation 2013).
Ils concluent en affirmant qu'Ils signent cette pétition pour préserver cet espace commun

Réponse du porteur du projet



« Le patus est situé au cœur du bourg ; c'est à ce titre qu'il a été classé en zone constructible, non dans une perspective de construction, mais par cohérence de zonage avec le reste du tissu bâti.
Afin d'assurer la préservation de sa valeur patrimoniale et paysagère, les élus proposent d'ajouter une trame de protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, garantissant la reconnaissance et la sauvegarde de cet espace collectif au sein du village ».

Avis du commissaire enquêteur

Même si la réponse fournie ne répond pas exactement aux des pétitionnaires, pour ce dernier, l'ajout d'une trame de protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme garantissant la reconnaissance et la sauvegarde de cet espace collectif au sein du village devrait

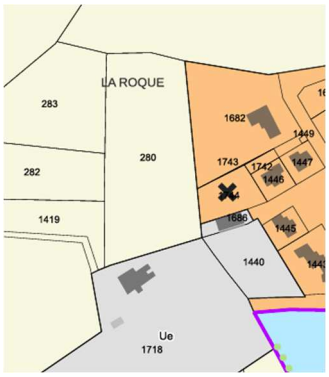
permettre de préserver cet espace de convivialité auquel les habitants de Montloubet semblent très attachés

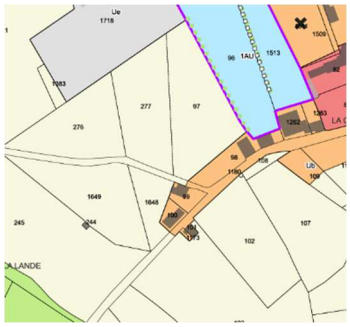
Obs n° 5 (C)

Monsieur VERGNES François fait savoir qu'il est propriétaire de la parcelle D 280 sur la commune de La Capelle-Bleys et demande que cette dernière devienne constructible pour les raisons suivantes :

- il souhaite y construire sa résidence principale ;
- cette parcelle est limitrophe à l'est d'un lotissement où les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement sont déjà présents ;
- si les pentes ne le permettent pas, il a la possibilité d'installer un assainissement individuel au regard des 5125 m^2 de la parcelle ;
- l'accès pourra se faire, comme actuellement, par le côté sud limitrophe du stade municipal ;
- l'agriculteur, âgé de 70 ans et sans repreneur, était prêt à abandonner l'exploitation agricole de ladite parcelle ;
- 0la future maison sera entourée de manière très significative d'arbres feuillus et fruitiers.

Enfin, il attire l'attention sur le fait que si son projet n'est pas possible sur la parcelle D 280, ses parcelles D 227 et 102 pourraient convenir à sa réalisation.





Réponse du porteur du projet

« Le classement en zone agricole (A) de la parcelle D280 est maintenu dans son ensemble.

Cependant, il est proposé d'insérer environ 1000m^2 de la parcelle D280 en zone constructible, afin :

- de répondre ponctuellement à une demande de résidence principale,
- sans compromettre l'équilibre entre urbanisation et préservation agricole ».

Réponse défavorable pour les autres parcelles.

Avis du commissaire enquêteur

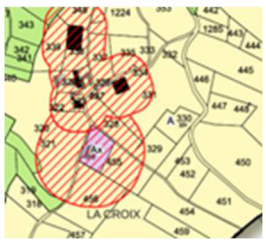
Ce denier prend acte de la réponse qui devrait permettre, au requérant, de réaliser son projet de construction, objet de sa requête.

Obs n° 27 (RP)

Monsieur RIGAL LACOMBE Bruno, propriétaire de la parcelle OD 445 au lieu-dit Pomazes, demande à pouvoir construire sur cette dernière une habitation sur cette dernière pour son fils.

Il fait savoir que :

- il est exploitant agricole et propriétaire des parcelles limitrophes ;
- son fils a une entreprise de maçonnerie sur la parcelle OD 455 classée Ax.



Réponse du porteur du projet

La parcelle OD 445 est située en zone agricole en discontinuité par rapport au tissu bâti existant. L'implantation d'une nouvelle habitation sur cette parcelle serait susceptible de contribuer au mitage du territoire et de nuire à la cohérence de l'urbanisation. Par conséquent, la demande de construction d'une habitation sur cette parcelle ne peut pas être retenue.

Avis du commissaire enquêteur

Cette réponse est en totale cohérence avec les directives du PLUi en ce domaine

1 2/ Commune La Salvetat-Peyralès

Obs n°2 (@) - Obs n°16 (RP)

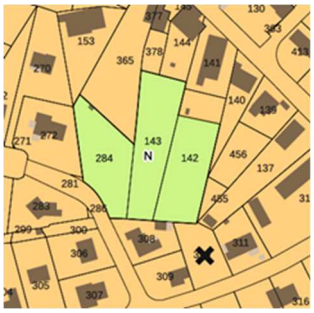
Monsieur BLANQUET Nicolas fait savoir que la parcelle AB 284, située rue de la Combe Jolie à la Salvetat - Peyralès et d'une superficie de 1297m^2, a été achetée par ses parents en 1984 en tant que terrain constructible faisant partie d'un lotissement.

Il souhaiterait savoir si cette dernière reste constructible dans le cadre du projet de PLUi.

Si ce n'était plus le cas, il demande qu'elle redevienne constructible.

Dans son observation n°16, le requérant souhaite apporter les précisions suivantes :

- un changement de zonage est demandé pour sa parcelle AB 284 qui est passée de zone constructible à zone naturelle ;
- cette dernière était constructible depuis son acquisition par sa famille en 1984 ;
- un projet d'acquisition de cette dernière par une famille pour y construire une habitation est en cours ;
- à ce titre, il est nécessaire que cette dernière redevienne constructible.



Enfin, il fait remarquer que, dans l'observation n°7, Monsieur BOUTONNET a eu une démarche analogue pour ses parcelles limitrophes à sa parcelle.

Réponse du porteur du projet

« Bien que la parcelle soit actuellement classée en zone N dans le projet de PLUi (volonté de créer un espace de respiration), sa situation au sein de l'espace urbanisé du bourg et raccordé aux réseaux justifie un reclassement en zone Ub, correspondant aux zones urbanisées.

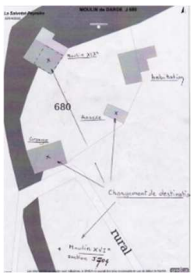
Il est donc proposé de revoir le zonage de la parcelle AB 284 en Ub ».

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui n'appelle de sa part aucune remarque particulière si ce n'est que cette dernière donne satisfaction au requérant.

Obs n°3 (M) – Obs n°24 (RP)

Monsieur MARREC Philippe, représente la SCI DARDE composée de 3 associés, dont 2 gérants, cette dernière est propriétaire du Moulin de dardé dit de la Mercie à La Salvetat-Peyralès.



Ce dernier demande un changement de destination pour les divers bâtiments constituants la propriété et le passage en zone « Atelier touristique » des bâtiments actuellement en « zone agricole ».A ce sujet, Il précise que Monsieur Paul MARTY, Maire de La Salvetat-Peyralès a été informé de ce projet.

Il précise que ce projet « vise à valoriser le patrimoine local tout en répondant aux besoins actuels de la commune parce que ce lieu s'y prête merveilleusement ,au départ du centre du village ,un chemin de randonnée traverse le domaine pour aller sur Campels et les environs » .

Dans le cadre de ce projet, il fait savoir que les aménagements prévus sont les suivants :

- Vieux Moulin à huile (XVIIe, parcelle N° 704 J) :

  - Restauration avec remise en état de l'adduction d'eau.
  - Création d'un atelier (meule d'époque) et d'une pièce à vivre conviviale (18m^2) avec cheminée.

- Grange (XIXe) :

  - Restauration complète (toiture et plancher à refaire, murs à rejointoyer chaux).
  - Transformation en atelier d'artistes (vannerie, peinture, sculpture, danse) avec une salle de 78m^2 au rez-de-chaussée et l'incorporation d'une verrière en toiture.
  - Aménagement d'un coin toilette/salle d'eau et stockage en sous-sol.

- Moulin à Farine (XIXe) :

  - Ravalement, réfection de la toiture, renforcement et rejointoiement des murs (chaux).
  - Préservation de la machinerie des années 1960 (à améliorer).
  - Création d'un petit logement (pièce à vivre avec cheminée, salle d'eau, kitchenette) avec un coin chambre en mezzanine (30m^2).
  - Restauration du sous-sol pour la mise en valeur de l'ancien atelier.
  - L'aspect extérieur et les ouvertures sont conservés.

- Petite Annexe (12m^2, 2 niveaux) :
  - Restauration complète (toit en pente à refaire).
  - Création d'une cuisine extérieure au rez-de-chaussée donnant sur une terrasse naturelle (vue rivière).
  - Aménagement de l'étage en pièce de rangement (outils de jardin, matériel potager).

Pour conclure il souligne que ce l'ensemble des espaces créés est destiné à accueillir un très petit nombre de personnes, dans le but de redonner vie et activité au patrimoine et ceci dans le respect de la nature environnante.

Dans son observation n°24, Monsieur MARREC demande le classement de ses parcelles J 680 et 704 en Al* et ceci pour mener à bien son projet.

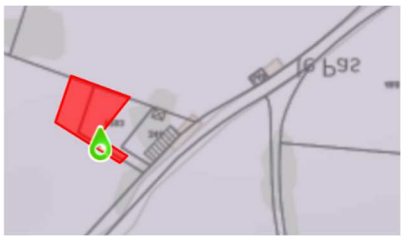
Réponse du porteur du projet

« Il est proposé de prendre en compte favorablement l'identification de ces bâtiments au titre du changement de destination pour des usages touristiques ou artisanaux liés au patrimoine, sans nécessiter de modification du zonage actuel, qui reste en zone naturelle (N). Le projet est réalisable sous réserve du respect des conditions de changement de destination

définies dans le règlement du PLUi (protection du paysage, intégrité du bâti, compatibilité avec l'activité agricole voisine) ».
« Le secteur Al* est considéré comme STECAL, aussi la création d'un STECAL à ce stade de la procédure n'est pas envisageable (avis défavorable pour la création d'un STECAL Al*) ».

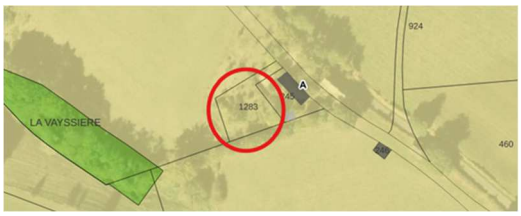
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui n'appelle de sa part aucune remarque particulière si ce n'est que cette dernière donne satisfaction au requérant.

Obs n°4 (@)
Monsieur MONNET Frédéric, habitant La Salvetat-Peyralès, fait savoir que :



- il souffre de leucoaraïose, une maladie des petits vaisseaux qui handicape ce dernier dans la pratique des escaliers qui sont difficilement praticables, car en pierre et irréguliers ;
- à ce titre, demande à pouvoir construire une « Tiny house » de 7m X 7m, petite maison en bois, sur la parcelle J 1283 qui lui sert actuellement de jardin ;
- dans le projet de PLUi, cette dernière est classée « agricole » alors qu'elle est recouverte d'une dalle de béton pour pratiquer le ping-pong ;
- de plus, la réalisation de ce projet permettrait à ses petits-enfants de venir habiter dans sa maison et de veiller ainsi sur sa santé.

Réponse du porteur du projet
Conformément au règlement du PLUi, les logements annexes à la résidence principale sont autorisés jusqu'à 50 m^2 et doivent être implantés à proximité immédiate de la résidence principale.
La tiny house projetée (49 m^2) respecte cette limite et pourra donc être considérée comme annexe au logement principal, sous réserve, que son implantation respecte la proximité requise avec la résidence principale.



Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse fournie.

Obs n° 1(RP)
Monsieur PAUZIE Jacky fait savoir que :

- il est propriétaire des parcelles AC 0004 et 0005 sur la commune de La Salvetat- Peyralès ;
- dans le projet de PLUi, ces dernières sont classées « agricoles » ;
- il demande que ces dernières soient reclassées constructibles, car il a des acheteurs pour ces terrains ;
- ces terrains disposent, dès à présent, de compteurs eau et électricité ;
- actuellement il paye pour lesdites parcelles, outre la taxe foncière, une taxe d'habitation.

Réponse du porteur du projet

« Les parcelles AC 004 et AC005 sont intégrées à un petit noyau urbanisé, constituant une dent creuse dans le tissu existant.
Le projet de PLUi vise à limiter l'extension diffuse des zones constructibles pour répondre aux objectifs de sobriété foncière et aux orientations du SCoT et de la loi Climat et Résilience.
Solution proposée :

- Maintien en zone agricole car les objectifs de production de logements de la commune sont satisfaits par le projet de zonage ;
- Étude d'un reclassement partiel en zone U, en intégrant la parcelle AC 003 (Obs 33 (M)). Cela permettrait de :
  - Classer l'ensemble du petit noyau urbanisé, favorisant une densification cohérente.
  - Maintenir la continuité avec le tissu urbain existant et assurer un raccordement aux réseaux.
  - Respecter les objectifs initiaux de sobriété foncière et de limitation de l'extension diffuse ».

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la solution de substitution proposée qui devrait permettre de sauvegarder en zone constructible une partie des parcelles du requérant.

Obs n°2 (RP)

Madame GULMEZIAN Célia fait savoir que :

- elle a signé un compromis de vente les parcelles F 549 et 550 sur la commune de La Salvetat-Peyralès ;
- elle a constaté que, dans le cadre du projet PLUi, seule la parcelle F 549 est constructible ;
- cette dernière est traversée diagonalement et sur la totalité de sa superficie par une conduite d'eau VEOLIA induisant une servitude de 3 mètres de part et d'autre de cette dernière qui réduit considérablement la partie constructible ;
- elle demande donc
- que la partie de la parcelle 550 , classée constructible lors de la signature du compromis de vente, le soit à nouveau ;
- elle a un projet de construction d'une maison « passive » et que seule cette parcelle convient de manière adéquate à sa réalisation.

Réponse du porteur du projet

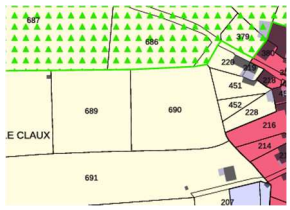
Cf. réponse Obs n°11@

Avis du commissaire enquêteur

Voir avis Obs n°11@

Obs n° 9 (@)

Madame REVEL Béatrice fait savoir qu'elle possède en indivision la parcelle J 689 sur la commune de La Salvetat-Peyralès et qu'elle n'est pas recensée dans le RPG 2024.



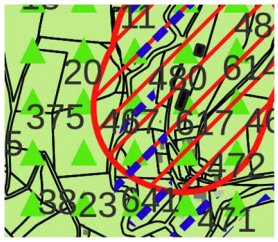
Desservie par un chemin et à proximité du bourg et donc des équipements publics, elle demande que cette dernière devienne constructible dans le cadre du PLUi.

Réponse du porteur du projet

« La parcelle J 689 n'est pas en continuité directe avec l'espace urbanisé existant.
Son classement en constructible créerait une discontinuité dans l'urbanisation, contraire aux principes de densification et de limitation de l'urbanisation diffuse, notamment en conformité avec la loi Montagne.
Par conséquent, il n'est pas possible de rendre cette parcelle constructible dans le cadre du PLUi. »

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte.

Obs n°10 (M)



Mme Bros Annie souhaiterait changer la destination d'un bâtiment actuellement classé "grange , situé sur la parcelle 2L20 au lieudit le camp de Luce, pour le remettre à sa destination d'origine qui était une habitation.
Elle fait savoir que cette démarche se fait dans le cadre d'une succession : le propriétaire Mr Cadillac Jean-Michel venant de décéder, elle l'en est l'unique héritière.

Réponse du porteur du projet

« Le bâtiment concerné est un bâti existant situé dans un environnement déjà urbanisé.
Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande de changement de destination, afin de réhabiliter le bâtiment pour usage d'habitation, sous réserve que :

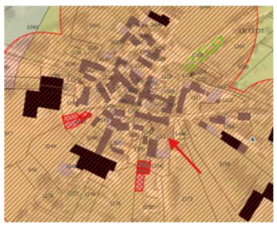
- le projet respecte les règles d'urbanisme et de sécurité applicables,
- sous réserve ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte.

Obs n°3 (RP)

Monsieur TARDIEU Jean-Claude fait savoir qu'il est propriétaire de la parcelle J 1153 à Puech Montard (La Salvetat-Peyralès) sur laquelle est implantée une grange.
Il demande que la totalité de cette parcelle soit constructible et un changement de destination pour la grange.

Réponse du porteur du projet



« La parcelle J1153 est située dans un périmètre de réciprocité agricole, comme l'ensemble du hameau, qui présente une vocation agricole forte.
Le changement de destination du bâtiment pourra être proposé à l'identification au titre de l'article L151-11 2° dans le PLUi, permettant ainsi la possibilité d'une évolution ultérieure du bâti.
Cependant, l'obtention d'un permis de construire restera conditionnée à

l'évaluation, par les services compétents, de l'impact de la transformation d'usage sur l'activité agricole environnante ».

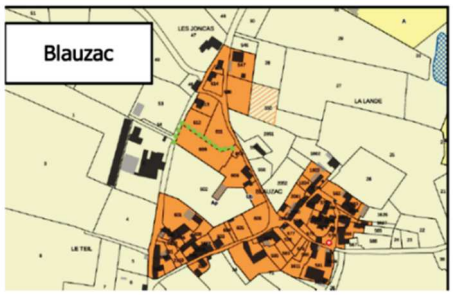
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n° 6 (RP)
Monsieur MARTINEZ Stéphane fait savoir qu'il est propriétaire de la parcelle OE 833 à Vialarels (La Salvetat-Peyralès) sur laquelle est implantée une grange.
Il demande, si cela n'est pas déjà le cas, un changement de destination pour cette dernière.

Réponse du porteur du projet
« Le bâtiment mentionné est situé en zone agricole (A).
Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande au titre du changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation du bâtiment existant dans le cadre d'un usage compatible avec le PLUi (artisanat, habitation, valorisation patrimoniale), et sous réserve ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n° 11 (@)
Monsieur et Madame DI LORENZO Nicolas font avoir que :



- ils sont actuellement propriétaires des parcelles F549 et F550 situées au lieu-dit Blauzac, sur la commune de La Salvetat-Peyralès ;
- ils ont constaté que, sur les règlements graphiques du projet de PLUi, la surface constructible de la parcelle F550 a été réduite ;
- cette modification ne tient pas compte de la présence d'une conduite d'eau potable publique traversant ladite parcelle, précisément à l'endroit restant constructible selon le nouveau zonage proposé ;
- en raison de cette incohérence, ils sollicitent le maintien de la constructibilité de la parcelle F550 sur l'ensemble de la partie large du terrain, jusqu'au début de son rétrécissement (zone hachurée sur le plan) ;
- ils soulignent que leur requête est en lien avec l'observation n°2 (RP) déposée par Mme GULMEZIAN (voir ci-dessus), cette dernière étant la future acquéreuse du terrain (actuellement sous compromis de vente), en vue d'y construire sa maison.

Réponse du porteur du projet
« La proposition du PLUi tient compte :

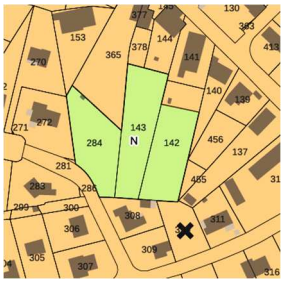
- des densités imposées par le SCoT,
- de l'objectif de sobriété foncière imposé par la loi Climat et Résilience.

La canalisation d'eau potable ne génère qu'une contrainte de 4 m de part et d'autre de son tracé.
En conséquence, la commune accepte d'élargir de manière mesurée

la zone constructible, afin de permettre la construction tout en respectant les prescriptions réglementaires et la protection de la canalisation ».

Avis du commissaire enquêteur
Ce dernier prend note de la réponse qui ne nécessite pas de réponse particulière de sa part

Obs n°7 (RP)



Monsieur BOUTONNET Jean-Marc, propriétaire des parcelles AB 142 et 143 sur la commune de La Salvetat-Peyralès, demande que ces dernières passent constructibles.
Il souligne que les parcelles limitrophes, lui appartenant, sont déjà urbanisées et qu'un refus de la demande de changement de zonage induirait un préjudice certain à son encontre.

Réponse du porteur du projet

« Bien que la parcelle soit actuellement classée en zone N dans le projet de PLUi (volonté de créer un espace de respiration), sa situation au sein de l'espace urbanisé du bourg et raccordé aux réseaux justifie un reclassement en zone Ub, correspondant aux zones urbanisées.
Il est donc proposé de revoir le zonage des parcelles AB 142 et 143 en zone Ub ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n°13 (RP)

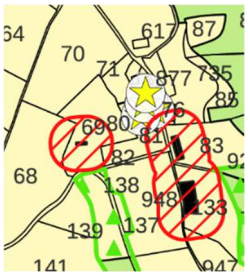
Madame MOULY Anne-Laure et Monsieur POZOULS Nicolas font savoir qu'ils sont propriétaires de la parcelle 467 sur la commune de La Salvetat-Peyralès et que cette dernière est classée agricole dans le projet de PLUi alors qu'elle «était constructible dans l'ancien document d'urbanisme.
Ils demandent que cette dernière reste constructible sachant que les services sont à proximité immédiats de cette dernière ainsi qu'au chemin d'accès.

Réponse du porteur du projet

« La parcelle 467 est localisée en continuité d'un secteur urbanisé, mais demeure isolée, au sein d'une zone à dominante agricole.
Son reclassement en zone A vise à préserver la vocation agricole du secteur, conformément à la méthodologie du PLUi.
Toutefois, la proximité des réseaux et la présence d'un accès justifient un réexamen du classement de la parcelle.
En conséquence, la collectivité indique que la parcelle sera intégrée à la zone Ub ».

Avis du commissaire enquêteur
Ce dernier prend note de la réponse qui ne nécessite pas de réponse particulière de sa part

Obs n°14 (RP)
Madame MARTY Annie, habitant Le Ran (Salvetat-Peyralès) fait savoir qu'elle est propriétaire de la parcelle E 71 à Vialarels (La Salvetat-Peyralès) qui est classée agricole dans le projet de PLUi alors qu'elle était constructible dans l'ancien document d'urbanisme.



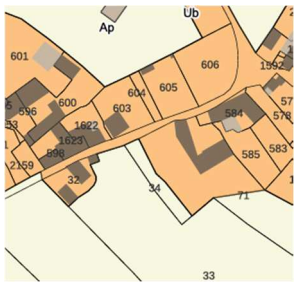
Elle demande que cette dernière soit maintenue constructible, car elle projette d'y construire sa future résidence principale, sachant que l'ensemble des services est à proximité immédiat.
Elle souligne que cette parcelle est issue du partage du patrimoine de ses parents et que le classement agricole proposé la pénalise sur le plan financier par rapport à son frère qui a hérité du bâti existant.

Réponse du porteur du projet

« La parcelle E71 est située en périphérie d'un petit noyau bâti, dans un secteur à dominante agricole. Son reclassement en zone A découle de la volonté de **maîtriser l'urbanisation diffuse** et de préserver les espaces agricoles.
Dans ce contexte, la collectivité n'est pas en mesure d'émettre une réponse favorable à cette demande ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n° 19 (RP)



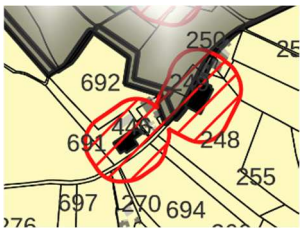
Monsieur DUPONT Romain, propriétaire des parcelles n° 604 et 605 à Blauzac, constate que ces dernières sont classées constructibles (Ub) dans le projet de PLUi.
Il demande qu'elles le demeurent dans le PLUi définitif

Réponse du porteur du projet

« Le classement en zone Ub correspond à un secteur urbanisé, équipé en réseaux, et cohérent avec le tissu bâti existant.
Le zonage proposé sera donc maintenu ».

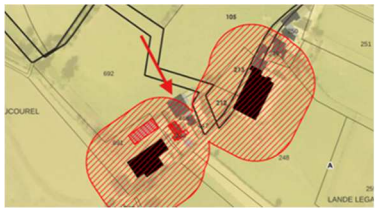
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte.

Obs n° 22 (@)



Monsieur et Madame MARRE, propriétaires de la parcelle C 446 sur la commune de La Salvetat-Peyralès, demandent un changement de destination pour la grange implantée sur ladite parcelle et attenante à la maison. Pour ces derniers, cela permettrait, dans le futur, d'apporter une plus-value à la maison.

Réponse du porteur du projet

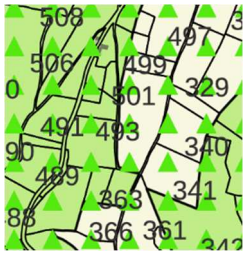


« Les bâtiments mentionnés sont situés en zone agricole (A).
Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande au titre du changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation des bâtiments existants dans le cadre d'un usage compatible avec le PLUi (artisanat, habitation, valorisation patrimoniale), et sous réserve ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole ».

Avis du commissaire enquêteur
Ce dernier prend note de la réponse qui ne nécessite pas de réponse particulière de sa part.

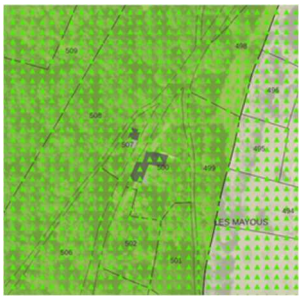
Obs n° 23 (@)

Madame FABRE Justine fait savoir que sa requête concerne les parcelles K 0500, 0501, 0502, 0503, 0504 et 0507 situées entre le hameau de Montou et celui de Roumégous. sur la commune de La Salvetat Peyralès et classées N dans le projet de PLUi.
Elle fait savoir que l'ensemble de ces parcelles représente un pré, un verger et des bâtiments agricoles cadastrés qui constituaient autrefois une ferme et sont limitrophes d'une zone agricole.
Elle souligne que ces dernières ne lui appartiennent pas, mais sont actuellement en vente.



Elle souhaiterait pouvoir les acquérir, car elle est actuellement en train de monter un projet agricole en tant que jeune agricultrice et, à ce titre, faire des bâtiments agricoles existants le siège de sa future exploitation.
C'est pour ces raisons , qu'elle demande le classement des parcelles citées en zone agricole qui lui permettrait en outre de rénover les bâtiments et ainsi, l'installation d'un exploitant ou d'une exploitante agricole.

Réponse du porteur du projet



Il est proposé de reconsidérer le classement des parcelles K500 à K507 au regard de leur vocation agricole historique, de la présence de bâtiments anciens à usage agricole, et de leur positionnement en continuité directe avec la zone A existante.
Sous réserve de la confirmation postérieure par la Chambre d'agriculture du potentiel d'installation agricole, ces parcelles seront intégrées à la zone A, ce qui permettrait la rénovation des bâtiments à des fins d'exploitation agricole.
Il est rappelé que le secteur concerné se situe dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 "Vallée du Viaur et ses affluents", ce qui limite les possibilités d'évolution de l'urbanisation.
Dans ce contexte, seul le réinvestissement des bâtiments existants pourra être envisagé, sous réserve du respect des dispositions du règlement et de la compatibilité du projet avec les enjeux environnementaux identifiés.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui est en totale cohérence avec le PADD, qui veut préserver et permettre le développement des activités agricoles.

Obs n°24 (M)

Madame ENJALBERT Monique fait savoir qu'elle est propriétaire de la parcelle OL 49 au lieudit Murat (La Salvetat-Peyralès) et sur laquelle est implantée une grange attenante à la maison familiale.
Elle demande un changement de destination pour cette dernière en vue d'en faire sa résidence principale, sa famille habitant actuellement ce même lieudit.
Elle signale que les raccordements seront faciles au regard de la disposition de la grange par rapport à la maison familiale.

Réponse du porteur du projet

« Il est proposé d'identifier la grange au titre des changements de destination possibles, sans modification du zonage, conformément aux dispositions du règlement écrit ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte.

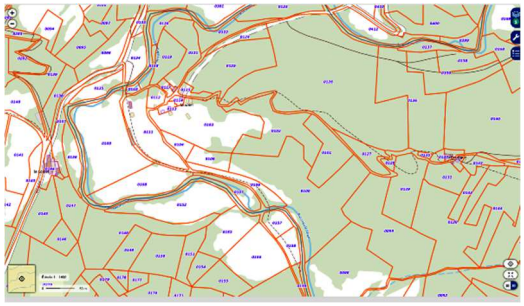
Obs n°29 (@) – Obs n°30 (@)
Madame HEMANDEZ Andréa constate, en tant qu'actionnaire de la SCI la Mutinerie, que le projet de PLUi prévoit de classer en zone naturelle (N)) un lot de parcelles situé sur hameau / lieu-dit MURATET (section 0I du cadastre).commune de La Salvetat-Peyralès.
Elle fait remarquer que :

- la SCI a divers projets agricoles sur ses terrains (maraîchage, élevage avicole, vergers).
- à cette fin, cette dernière a besoin que plusieurs parcelles composées de vergers, prairies, poulaillers et serres déjà en place soient classées à destination agricole ;
- ces parcelles sont les parcelles 0104, 0105, 0106, 0121, 0157 et 0158 ;
- cette requête lui semble en adéquation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la communauté de communes ABSV stipulant dans son axe 2, orientation n°7 : « Soutenir l'activité agricole et son adaptation aux changements climatiques et favoriser les nouvelles implantations ».

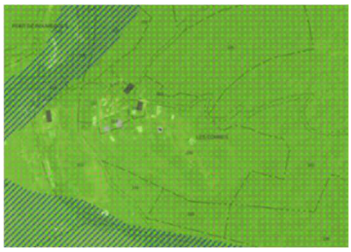
De la même manière, elle attire l'attention sur le fait que :

- un certain nombre de ces parcelles est concerné par des permis de construire en cours, principalement des ruines anciennes en cours de restauration (PC 012 258 12 W1006) ;
- face à l'ignorance du classement attribué à ces dernières dans le PLUi définitif, il lui semble logique que ces dernières soient classées agricoles elles aussi ;
- dans l'attente de finir les travaux en cours sur lesdites ruines, les membres de la SCI logent dans des habitats provisoires démontables et à ce titre, ils souhaiteraient que le zonage retenu dans le PLUi définitif permette leur maintien sur ces espaces ;
- les parcelles d'implantation sont les parcelles 0103, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116 et 0117 ;
- a contrario, les parcelles 0100 et 0102, représentant la moitié de la propriété, sont de la forêt et à ce titre, un classement en zone naturelle de ces dernières serait apprécié.

L'Obs n° 30 est l'ajout du relevé cadastral ci-dessous :



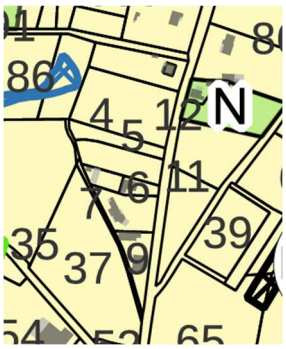
Réponse du porteur du projet
« Parcelles agricoles (0104, 0105, 0106, 0121, 0157, 0158) :



Il est proposé de les reclasser en zone agricole (A) afin de soutenir les activités agricoles existantes et le développement de nouvelles implantations, en cohérence avec l'orientation 7 du PADD.
La zone agricole dans une logique d'ensemble sera élargie aux parcelles I 109 et I 111.
Parcelles forestières (0100 et 0102) :
Elles seront maintenues en zone naturelle (N) conformément à la vocation forestière et écologique du site ».

Avis du commissaire enquêteur
Ce dernier prend note de la réponse qui ne nécessite pas de réponse particulière de sa part.

Obs n°33 (M)



Monsieur BIVEN Didier et Madame FRAYSSE Christiane, propriétaires de la parcelle AC 003 située route de Rodez (commune de La Salvetat-Peyralès), constatent que cette dernière est classée en zone agricole dans le projet de PLUi.
Ils demandent que cette dernière soit classée U pour les raisons suivantes

- Situation urbaine :
  - la parcelle est une "dent creuse" car elle est située dans un alignement urbain en sortie de bourg ;
  - les parcelles adjacentes au sud et au nord sont construites ou viabilisées ;
  - d'autres parcelles construites se trouvent de l'autre côté du chemin à l'est et de la route départementale à l'ouest.
- Accessibilité et viabilisation :
  - la parcelle est facilement et rapidement accessible à pied ou à vélo aux services de La Salvetat-Peyralès (10 minutes maximum) ;
  - l'accès aux réseaux d'eau et d'électricité est immédiat ;
  - l'assainissement individuel est facile à réaliser sur cette parcelle de 5000 m².
- Intérêt pour la commune :
  - le changement de zonage se justifie par la rareté des logements vacants et la demande réelle ;
  - Il permettrait de favoriser l'installation de nouveaux arrivants et de maintenir la dynamique locale.

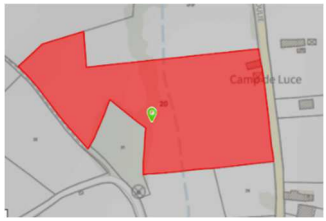
Réponse du porteur du projet
« La parcelle AC 003 est intégrée à un petit noyau urbanisé, constituant une dent creuse dans le tissu existant.
Le projet de PLUi vise à limiter l'extension diffuse des zones constructibles pour répondre aux objectifs de sobriété foncière et aux orientations du SCoT et de la loi Climat et Résilience.
Solution proposée :

- Maintien en zone agricole car les objectifs de production de logements de la commune sont satisfaits par le projet de zonage ;
- Étude d'un reclassement partiel en zone U, en intégrant les parcelles AC 004 et AC 005 voisines. Cela permettrait de :
  - Classer l'ensemble du petit noyau urbanisé, favorisant une densification cohérente.
  - Maintenir la continuité avec le tissu urbain existant et assurer un raccordement aux réseaux.

- Respecter les objectifs initiaux de sobriété foncière et de limitation de l'extension diffuse ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

0bs n°36 (RP) Obs n°10 (@)
Madame BROS Annie, propriétaire (à la suite du décès de son frère) de la parcelle ZL 20 au Camp de Luce, demande un changement de destination pour la grange implantée sur cette dernière et ceci, afin qu'elle redevienne une habitation comme cela était le cas à l'origine.



Réponse du porteur du projet
« Le bâtiment concerné est un bâti existant situé dans un environnement déjà urbanisé.
Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande de changement de destination, afin de réhabiliter le bâtiment pour usage d'habitation, sous réserve que :

- le projet respecte les règles d'urbanisme et de sécurité applicables,

sous réserve ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole »

Avis du commissaire enquêteur
Ce dernier prend note de la réponse qui ne nécessite pas de réponse particulière de sa part.

Courrier n°8
Ce dernier contient deux correspondances.
Dans la première, Monsieur DUBRAY Jérôme et Madame AUBER Sandrine demandent la régularisation concernant une construction située à cheval sur les parcelles A391 et A392 au lieu-dit « La Vayssière « sur la commune de La Salvetat-Peyralès.
Ils font savoir que si cette construction apparaît bien sur le Règlement National d'Urbanisme, ce n'est pas le cas dans le projet de PLUI.
Ils signalent qu'ils sont sur le point de signer un compromis de vente avec les propriétaires actuels, Monsieur et Madame Jean-Pierre ANDRIEU pour cette construction en dur. Sachant que cette dernière est actuellement un abri de pêche, ils demandent le changement de destination de ce dernier pour en faire une habitation.
Enfin, ils précisent que cette construction est raccordée au réseau d'eau potable, se trouve à proximité des services (électricité) et est équipée d'un système d'assainissement individuel.

Dans la seconde, Monsieur et Madame ANDRIEU Jean font savoir que

- ils sont propriétaires des parcelles A391 et A392, aux noms de GAU et ANDRIEU, au lieu-dit La Vayssière ;
- leurs parents avaient fait construire un abri de pêche à cheval sur la limite de ces parcelles il y a plus de 50 ans, chaque famille disposant de la moitié du bâtiment ;

- ils sont sur le point de vendre ces deux biens ;
- à cette occasion ils se sont aperçus que ladite construction n'apparaissait pas sur le PLUI, bien que présente sur le Règlement National d'Urbanisme ;
- la construction est raccordée au réseau d'eau potable et est à proximité des services (électricité).

En conclusion, ils demandent la régularisation de cette situation et la mention de cette construction sur le PLUI.

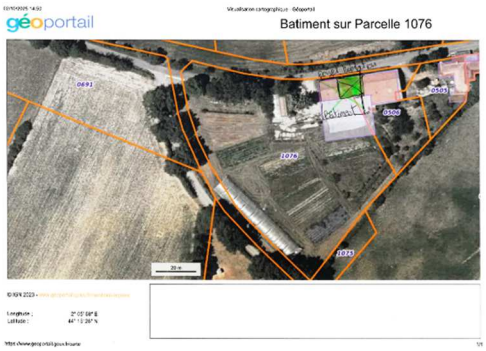
Réponse du porteur du projet

« Le PLUi s'appuie sur la donnée cadastrale PCI vecteur fournie par l'État. La construction mentionnée n'apparaît pas sur ce fond de plan, ni sur le site cadastre.gouv.fr.
Le projet de PLUi indique donc un bâti non cadastré.
La maison n'apparaît pas sur le cadastre mais est bien référencée aux impôts en tant que maison. M. ANDIEU a obtenu une aide pour faire l'assainissement individuel.
Il est proposé de prendre en compte favorablement l'identification de ce bâtiment au titre du changement de destination (pour appuyer ce décalage, sans nécessiter de modification du zonage actuel, qui reste en zone naturelle (N) ».

Avis du commissaire enquêteur
Ce dernier prend note de la réponse qui ne nécessite pas de réponse particulière de sa part.

1⍰3/ Commune Le Bas Ségala

Obs n°5 (@)



Monsieur DRIQUERT Eugène fait savoir que :

- dans le cadre d'une activité agricole maraîchage diversifié, petits fruits, petits élevage sur la parcelle 1076 il y a bâtiment de 400m^2 (encadré dans la numérisation de la parcelle : 285 / 0E / 1076 indiquée à l'adresse : 930 route de Peyresalbles 12240 Le Bas Ségala) ;
- ce bâtiment est actuellement utilisé à titre d'activité agricole avec eau et électricité ;
- il souhaiterait pouvoir aménager dans ce dernier une partie habitable de 100m2 afin de pouvoir bénéficier d'un logement à proximité de son activité professionnelle qui faciliterait le gestion de cette dernière.

Réponse du porteur du projet

« Il est proposé de prendre en compte favorablement cette demande au titre du changement de destination, afin d'autoriser l'aménagement d'une partie du bâtiment existant en logement lié à l'activité agricole, sous réserve ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.
Le bâtiment reste en zone agricole (A), et le zonage n'est pas modifié ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n°4 (RP)

Madame ROUZIES Emmanuelle fait savoir qu'elle est propriétaire de la parcelle OH 1373 sur le hameau de Fourniés (Le Bas Ségala).
Ayant constaté que, dans le projet de PLUi, seule une partie de cette dernière était constructible, elle demande que ce soit l'ensemble de cette dernière qui le soit.
Elle justifie cette requête par le fait qu'elle a un projet de construction d'une habitation au profit de son fils.

Réponse du porteur du projet

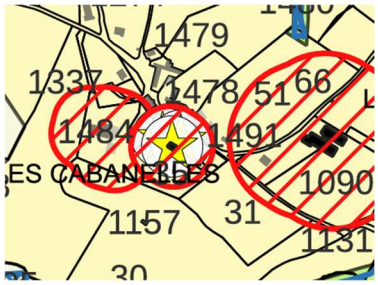
« Une partie de la parcelle H1373 est bien constructible, ce qui permettra la réalisation du projet ».

Avis du commissaire enquêteur

Cette réponse ne répond pas exactement à la demande de la requérante, reste à savoir si la partie constructible permet effectivement la réalisation du projet de construction envisagé.

Obs n°2 (C))

Monsieur LACASSAGNE Michel, propriétaire d'une grange sur les parcelles A 1199 et 1200 situées dans le hameau des Cabanelles (La Bastide l'Evêque) demande son changement de destination afin de faire de cette dernière une maison d'habitation. Il souligne qu'il « s'agit d'un projet pour une résidence principale avec conservation de tout le bâti en pierre » et que « la demande de permis de construire sera effectué dans ce sens ».



Il précise que :

- l'ensemble des réseaux eau, électricité, téléphone et fibre sont déjà sur place ;
- un assainissement individuel sera réalisé ;
- les hangars agricoles attenants, lui appartenant, feront l'objet d'une demande de permis de démolir pour permettre la création d'un jardin ;
- le bâtiment se trouvant dans in périmètre soumis à la réciprocité, un acte notarial de réciprocité est en cours de rédaction pour acter l'accord obtenu avec le voisin bénéficiant de l'actuelle limite de réciprocité.

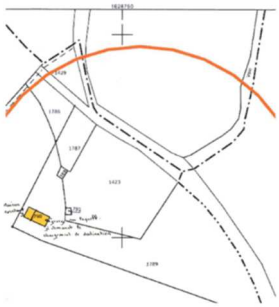
Il fait remarquer que sa démarche est en totale cohérence avec l'axe 1/orientation 2 du PADD qui prévoit la production de logements à partir de bâtiments existants par le biais d'un changement de destination.
Enfin, il conclut en faisant remarquer que son projet contribuera à une revitalisation du hameau pratiquement à l'abandon actuellement.

Réponse du porteur du projet

Le bâtiment situé sur les parcelles A 1199 et A 1200 est proposé à l'identification au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, permettant ainsi son changement de destination en habitation.
Cette identification contribuera à la requalification du hameau existant, en cohérence avec les objectifs du PLUi relatifs à la revitalisation du bâti ancien et à la sobriété foncière.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

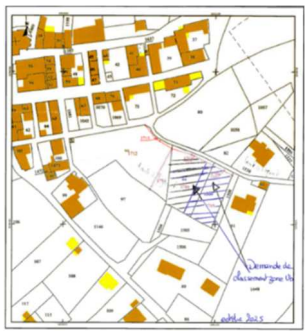
Obs n°3 (C)) – Obs n°8 (RP)
Monsieur SIGARD Quentin demande à pouvoir réhabiliter la maison d'habitation et changer de destination la grange attenante, toutes deux implantées sur les parcelles E 255 et 790 et dont il est le propriétaire.
Il fait savoir que les réseaux (eau, électricité) sont à proximité immédiats et qu'un assainissement individuel est réalisable sur les parcelles limitrophes dont il est aussi le propriétaire.
Enfin, il attire l'attention sur le fait que son projet est de réaliser une résidence principale, objectif qui répond aux attentes du PADD en ce domaine.



Réponse du porteur du projet
« Le bâtiment mentionné est situé en zone agricole (A).
Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande au titre du changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation des bâtiments existants dans le cadre d'un usage compatible avec le PLUi (artisanat, habitation, valorisation patrimoniale), et sous réserve ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n°4 (C) – Obs n°11 (RP)
Consort FABRE, représenté par Madame MOULY Céline, demande le classement en Ub des parcelles H 1509 (nouvelle numérotation en cours H1715) et une partie de la parcelle H 94 (nouvelle numérotation en cours H 1710) situées dans le bourg de La Bastide l'Evêque et dont il est le propriétaire.
Il fait savoir que ce classement lui permettrait la construction d'habitation à usage principal pour l'installation de leur fille dans le village.



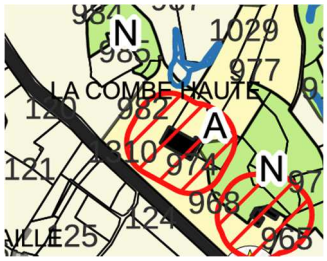
Réponse du porteur du projet
« Les terrains sont situés à proximité du bourg de La Bastide-l'Evêque et de constructions déjà existantes.
Ils sont également desservis par les réseaux.
Bien que le secteur soit actuellement classé en zone N dans le projet de PLUi, dans le but de créer un espace de respiration, leur situation au sein de l'espace urbanisé du bourg et leur raccordement aux réseaux justifient un reclassement en zone Ub, correspondant aux zones urbanisées.

Il est donc proposé de revoir le zonage des parcelle H 94 et 1509 en Ub, pour une surface totale d'environ 1000 m^2, afin de permettre la réalisation d'un lot.
Par ailleurs, la collectivité souhaite profiter de cette modification pour permettre la régularisation de l'emprise d'un chemin existant ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui devrait permettre la réalisation du projet de construction envisagé.

Obs n°9 (RP)
Monsieur PONIES Loïc habitant, La Combe Haute, demande à pouvoir installer une stabulation sur la parcelle H 982 classée Ap.
Il fait savoir que :

- l'implantation se ferait à proximité immédiate des hangars déjà existants ;
- cette parcelle appartient aux parents de sa conjointe qui ont donné leur accord pour ce projet ;
- les parcelles limitrophes sont leur propriété ;
- ils sont les seuls exploitants et habitants de ce lieu-dit

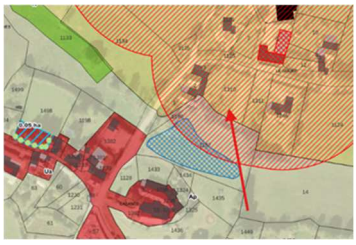


Réponse du porteur du projet
« Le bosquet de la parcelle H 984 limite les vues lointaines depuis la RD911, ce qui avait initialement déterminé la méthodologie de classement du secteur en zone Ap (inconstructible), incluant la parcelle H 982.
Toutefois, il est proposé de classer en zone A, une partie de la parcelle H 982, située au plus proche des bâtiments existants et jusqu'au bout du bosquet, afin de permettre au pétitionnaire l'édification d'une stabulation, tout en maintenant la cohérence paysagère du secteur ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui est en totale cohérence avec le PADD, qui veut préserver et permettre le développement des activités agricoles.

Obs n° 17 (RP)
Madame VEYRIAC MOYANO Monique, habitant le bourg Cabanes, demande un changement de destination pour le hangar en pierres implanté sur sa parcelle n°2 et ceci pour le transformer en résidence principale.
De même, elle souhaiterait si elle peut rénover l'intérieur de la partie non habitée du bâtiment limitrophe implanté sur la parcelle n°1310, ce dernier ayant été avant une habitation.

Réponse du porteur du projet
« Le bâtiment implanté sur la parcelle B2 est situé en zone agricole (A).
Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande au titre d'un changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation du bâtiment existant dans le cadre d'un usage compatible avec le PLUi (habitation, activité artisanale, ou valorisation patrimoniale), sous

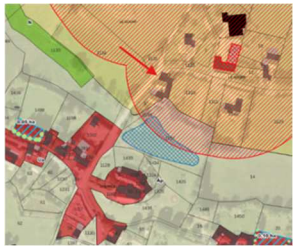


réserve de ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole environnante.
Concernant la parcelle B1310, aucun bâtiment n'est cadastré à ce jour. Il conviendra donc d'échanger avec les élus afin de vérifier la réalité du bâti sur le terrain et déterminer l'opportunité d'une identification au titre du PLUi ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n°18 (RP)
Madame VEYRiAC Denise demande un changement de destination pour la grange implantée sur la parcelle n°3 au bourg Cabanes

Réponse du porteur du projet
« Le bâtiment implanté sur la parcelle B3 est situé en zone agricole (A).
Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande au titre d'un changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation du bâtiment existant dans le cadre d'un usage compatible avec le PLUi (habitation, activité artisanale, ou valorisation patrimoniale), sous réserve de ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole environnante ».



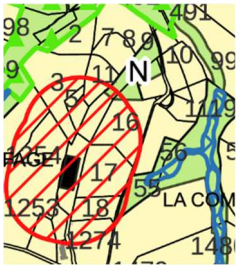
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n° 21 (RP)
Madame LAUBIEES Magali, propriétaire de la parcelle n°39 à la Bastide-Lévêque demande un changement de destination pour le bâtiment agricole implanté sur cette dernière et ceci à des fins d'habitation .

Réponse du porteur du projet
« Le bâtiment est situé en zone Ua du PLUi. La transformation d'usage est autorisée, ce qui permet la réhabilitation du bâtiment existant pour un usage d'habitation conformément aux dispositions du PLU ».

Avis du commissaire enquêteur
Ce dernier prend note de la réponse qui ne nécessite pas de réponse particulière de sa part.

Obs n°22 (RP)
Monsieur et Madame VEYRIAC Gilbert, propriétaires des parcelles A 10, 11 et 12 sur la commune, demandent le changement de destination des bâtiments agricoles implantés sur la parcelle A10 afin de pouvoir les transformer en habitations.
De même, propriétaires de la parcelle B 955 à Cabanes, ils demandent un changement de destination du bâtiment implanté sur cette dernière en vue d'en faire une habitation.



Réponse du porteur du projet

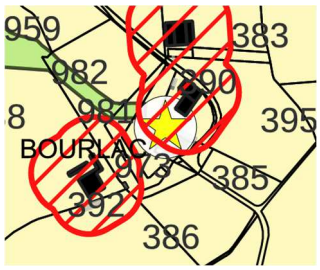
« Les bâtiments implantés sur la parcelle B10 sont situés en zone agricole (A). Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande de changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation de l'ensemble des bâtiments existants dans un cadre compatible avec le PLUi (habitation, activité artisanale, ou valorisation patrimoniale), sous réserve de ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole environnante.
Pour la parcelle B955, le bâtiment est isolé et ne répond pas aux critères définis dans le PADD du PLUi. L'identification au titre d'un changement de destination n'est donc pas possible ».

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n° 26 (RP)

Madame RABAYROL Bernadette, habitant NAJAC (12270) et propriétaire des parcelles E 973 et 978 au lieu-dit Bourlac et sur lesquelles se trouvent des bâtiments agricoles limitrophes de la maison d'habitation, demande leur changement de destination afin de pouvoir les transformer en habitations.



Réponse du porteur du projet

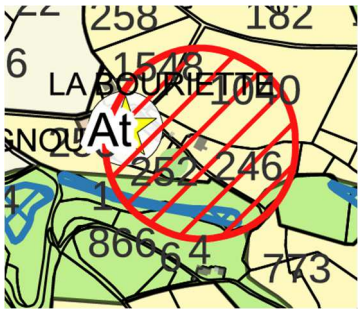
« Les bâtiments sont situés en zone agricole (A). Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande de changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation de l'ensemble des bâtiments existants dans un cadre compatible avec le PLUi (habitation, activité artisanale, ou valorisation patrimoniale), sous réserve de ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole environnante ».

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Obs n° 25 (M) et 26 (M)

Monsieur PIBAROT Pablo et Madame VERDIER Anaïs, par le biais d'un mail, font parvenir deux courriers:



Dans le premier, ces derniers demandent la levée du périmètre de réciprocité concernant la parcelle cadastrée 246 (Feuille 000H02), située Chemin de la Bouriette à La Bastide l'Evêque, appartenant à Monsieur DALMIERE Philippe.
Pour les requérants, cette demande s'inscrit en cohérence avec le reclassement de leurs parcelles en secteur STECAL tel que prévu dans le projet de PLUi. Ils font remarquer que le maintien de ce périmètre de réciprocité irait à l'encontre des objectifs portés par ce reclassement, dans la mesure où il freinerait le développement de leurs projets à vocation économique et touristique qu'ils portent.
Enfin, ils font savoir qu'un acte notarié officialisant cette levée sera rédigé et transmis à qui de droit dès sa finalisation sachant que cette dernière ne peut être effective avant la fin de l'enquête publique en raison de délais notariaux importants

Dans le second courrier, Monsieur DALMIERE Philippe, propriétaire de la parcelle 246, fait savoir qu'il donne son accord pour la levée du périmètre de réciprocité impactant les parcelles cadastrées 256, 254 et 253 (Feuille 000H02) de Madame Anaïs VERDIER et Monsieur Pablo PIBAROT afin de permettre le développement du projet économique et touristique de ces deux derniers sur leurs parcelles précitées.
Il souligne pour conclure que ce courrier a été rédigé dans l'attente de l'établissement d'un acte notarié officialisant cette levée qui sera transmis dès signature.
Dans l'**Obs n° 26**, c'est le même contenu, mais il manquait en pièces jointes les deux courriers.

Réponse du porteur du projet

« Les périmètres de réciprocité figurent au PLUi comme informations surfaciques.
Dès lors que la désaffectation du bâtiment agricole concerné aura été effectuée et communiquée aux services de la Chambre d'agriculture, la restriction réglementaire liée au périmètre de réciprocité tombera de fait. La levée sera donc automatiquement effective une fois la désaffectation constatée, sans nécessité de modifier le zonage ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Obs n° 31 (@) – Obs n°32 (@)

Dans l'Obs n°31, Monsieur Verdier Bertrand demande le changement de destination des bâtiments situés à proximité de la maison et implantés les parcelles 0498 et 0504 au lieu-dit Laubiès (ces derniers sont signalés par une étoile sur le relevé cadastral joint).

Réponse du porteur du projet

« Les bâtiments mentionnés sont situés en zone agricole (A).
Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande au titre du changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation des bâtiments existants dans le cadre d'un usage compatible avec le PLUi (artisanat, habitation, valorisation patrimoniale), et sous réserve ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Dans l'Obs n°32, ce dernier demande le changement de destination de la grange implantée sur la parcelle 0027 au lieu-dit Le Rial (Saint Salvadou) (cette dernière est signalée par une étoile sur le relevé cadastral joint).

Réponse du porteur du projet

« Le bâtiment mentionné est situé en zone agricole (A).
Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande au titre du changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation du bâtiment existant dans le cadre d'un usage compatible avec le PLUi (artisanat, habitation, valorisation patrimoniale), et sous réserve ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole ».

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n° 36 (@)

Madame BESSOU Catherine, propriétaire de la parcelle 56 située au mas du Puech de St Salvadou souhaite que cette dernière soit constructible si ce n'est pas le cas actuellement dans le projet du PLUi.

Réponse du porteur du projet

« La parcelle mentionnée est déjà bâtie.
Compte tenu du caractère agricole du hameau (présence de bâtiments agricoles et de périmètres de réciprocité), la collectivité ne souhaite pas ouvrir de nouveau secteur à l'urbanisation sur ce périmètre.
La maison
Cependant, la collectivité rappelle que pour les habitations existantes situées en zone agricole (A) dans le projet de PLUi, le zonage n'interdit pas les évolutions du bâti existant. En effet, le règlement de la zone autorise les extensions et annexes à proximité immédiate des constructions à usage d'habitation existantes ».

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n° 28 (RP)

Monsieur MALGOUYRES Thierry demande un changement de destination pour le bâti implanté sur sa parcelle D 80 à Rieuprésens.

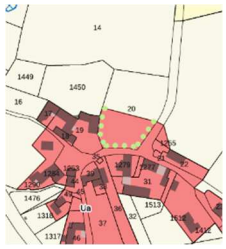
Réponse du porteur du projet

Le bâtiment est situé en zone agricole (A). Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande au titre d'un changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation du bâtiment existant dans le cadre d'un usage compatible avec le PLUi (habitation,

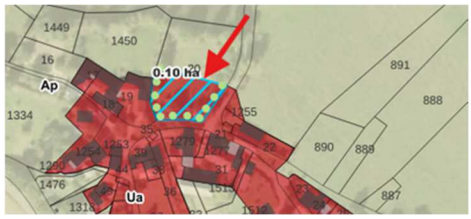
activité artisanale, ou valorisation patrimoniale), sous réserve de ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole environnante.

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

Obs n°33 (RP)
Madame RODRIGUEZ Michel, propriétaire de la parcelle B 20 sur le hameau Cabanes, demande que cette dernière soit constructible dans sa totalité sachant que la surface actuellement retenue comme constructible est insuffisante pour le projet de construction envisagée d'une habitation principale, cette dernière étant pour partie arborée.
Elle fait savoir que l'ensemble des services (eau, électricité et assainissement collectif) sont à proximité immédiats de ladite parcelle.

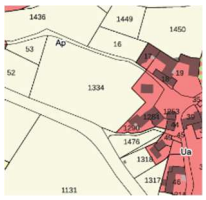


Réponse du porteur du projet
« La parcelle B 20 est déjà partiellement constructible dans le projet de PLUi.
Compte-tenu de sa proximité immédiate avec l'espace urbanisé du village et de son raccordement aux réseaux, il est proposé de reclasser l'intégralité de la parcelle B 20 en zone Ua, correspondant à la zone urbanisée.
La collectivité émet donc une réponse favorable à cette demande ».

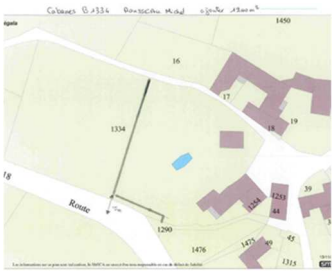


Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui devrait permettre au requérant de réaliser son projet de construction.

Obs n° 34 (RP)
Monsieur ROUSSAU, propriétaire de la parcelle 1334 sur le hameau Cabanes, demande que l'ensemble de cette dernière soit constructible afin de lui permettre la construction d'une habitation, sachant que les services sont à proximité immédiats.



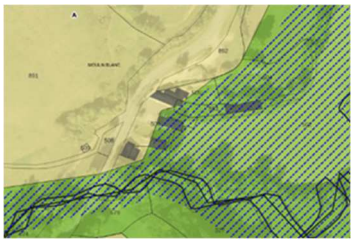
Réponse du porteur du projet
« La parcelle est située à proximité directe du village de Cabanes et de constructions déjà existantes. Il est également desservi par les réseaux.
Bien que la parcelle soit actuellement classée en zone Ap dans le projet de PLUi, dans le but de préserver cet espace de toute construction, sa situation à proximité directe de l'espace urbanisé du village et son raccordement aux réseaux justifient un reclassement en zone Ua, correspondant à la zone urbanisée.
Il est donc proposé de revoir le zonage de la parcelle B 183 en Ua, pour une surface totale d'environ 1 200 m^2, afin de permettre la réalisation d'un lot ».



Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui devrait permettre au requérant de réaliser son projet de construction.

Obs n°35 (RP)
Messieurs CAVILLE Patrick et Jean-Louis , propriétaires de la parcelle 506 sur laquelle sont implantés un vieux moulin et une dépendance, demandent un changement de destination pour ces derniers afin de pouvoir les restaurer à des fins professionnelles ou touristiques.
Ils font savoir que cette parcelle se trouve au Moulin Blanc à Vabre-Tizac.

Réponse du porteur du projet
« Les bâtiments sont situés en zone agricole (A). Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande de changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation de l'ensemble des bâtiments existants dans un cadre compatible avec le PLUi (habitation, activité artisanale, ou valorisation patrimoniale), sous réserve de ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole environnante ».



Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

1 4/ Commune Lescure-Jaoul

Obs n°1 (M)
Monsieur PETIT Pierre (Famille PETIT) fait savoir que :

- depuis juillet 2011, il est propriétaire de la parcelle 105, reprise comme constructible ;
- sachant que la maison bâtie et restaurée sur la parcelle 96 n'est pas/plus accessible par la rue "Impasse du rocher" ; d'autant plus que, compte tenu des dimensions des véhicules actuels, ce dernier n'est d'ailleurs pas/plus entretenu par la commune vu la difficulté d'accès aux actuels équipements communaux ;
- conscient de cette situation peu avantageuse dans la vente, l'ancien propriétaire avait d'ailleurs déjà inclus la parcelle 185 afin de laisser la possibilité au futur propriétaire de créer une voie carrossable pour accéder à la maison depuis la voirie située entre les parcelles 100 et 01/102 ;
- il est prévu un projet de création des aménagements suivants :
    - une voirie et quelques places de parking sur la parcelle 105,
    - un abri de jardin sur la parcelle,
    - une piscine,

- une terrasse en prolongement de la partie actuellement en ruine (*) non couverte à ce jour ;

- il n'est absolument pas favorable à ce que cette parcelle soit classée « non constructible ».

Réponse du porteur du projet

« Le secteur concerné est classé en zone Ap, permettant les extensions et annexes liées à une construction existante.
À ce titre, le projet des pétitionnaires reste possible dans le respect du règlement du PLUi, sous réserve du respect de la notion de proximité entre le bâti principal et les annexes :

- en principe dans un rayon de 30 mètres,
- pouvant être porté jusqu'à 50 mètres en cas de contrainte technique avérée (pente, accès, configuration du terrain, etc.).

Par ailleurs, la parcelle 105 étant située à l'intérieur de la ZNIEFF de type 2 "Vallée du Viaur et ses affluents", il est proposé de soustraire cette parcelle de la prescription surfacique associée ».

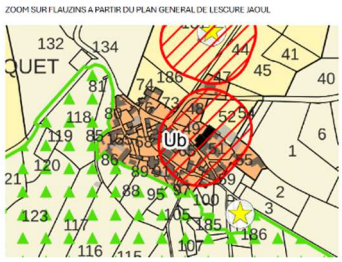
Avis du commissaire enquêteur

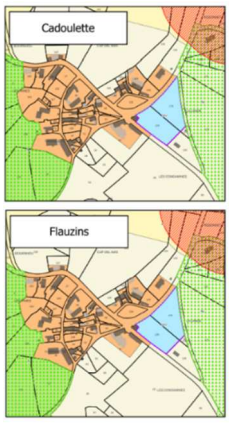
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui devrait permettre au requérant de réaliser ses travaux sous réserve de respecter les prescriptions rappelées par le porteur du projet.

Obs n°7 (@)

Madame LEFEVRE Florence fait savoir qu'elle s'est rendu compte, en voulant prendre connaissance du zonage du lieu-dit Flauzins sur le document graphique de la commune de Lescure-Jaoul, que :

- il lui était impossible de prendre connaissance avec précision des limites de zonages sur sa propriété au le lieu-dit Flauzins sur la carte générale même en zoomant ;
- l'encadré cartographie correspondant au hameau de Flauzins est la reproduction de celui de Cadoulette.





Elle demande donc, afin de pouvoir faire d'éventuelles observations, de pouvoir bénéficier du bon encadré d'ici la fin de l'enquête publique.

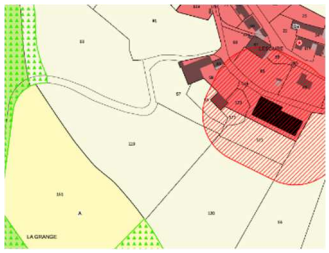
Réponse du porteur du projet

« Cette remarque n'amène pas de réponse particulière de la part de la Communauté de communes ».

Avis du commissaire enquêteur

Concernant l'erreur d'encadré cartographie correspondant au hameau de Flauzins », le commissaire enquêteur a demandé à cette dernière de la corriger dans le dossier.

Obs n°15 (@)



Monsieur CUVILLIER Roméo, membre de la société SAS, demande à pouvoir installer un habitat léger démontable de type yourte sur une parcelle agricole AT119 (commune de Lescure Jaoul) une fois obtenu le statut d'agriculteur (projet de polyculture bio).
Il explique que ce choix d'habitat est motivé par des raisons économiques, écologiques et de facilité de travail.
Il signale que la société, dont il est membre, est propriétaire de la majeure partie des parcelles attenantes et notamment au nord où se situe le bâti en

dur existant (AT57, AT58, AT59, AT122, AT123, AS151). Selon ce dernier, cela ne provoquerait donc aucune gêne pour le voisinage surtout que la localisation de l'habitat léger se ferait en partie nord de la parcelle, proche du bâti et donc facilement raccordable aux réseaux (eau, électricité, tout-à-l'égout).

Réponse du porteur du projet

« Il est proposé de classer la parcelle AT119 en zone agricole (A), permettant au futur exploitant :

- de travailler avec la Chambre d'Agriculture sur la faisabilité d'un logement lié à l'exploitation agricole,
- de démontrer que le logement est nécessaire à l'activité agricole, conformément aux prescriptions réglementaires.

Cette décision facilite la mise en place de l'habitat léger dans le cadre de l'exploitation agricole, tout en respectant les objectifs de protection du foncier agricole et les principes du PLUi ».

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui est en totale cohérence avec le PADD, qui veut préserver et permettre le développement des activités agricoles.

Obs n°12 (RP)

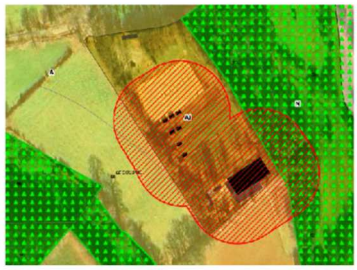
Monsieur DELANNOY Antoine (Les Ecuries du Jaoul) constate que sa parcelle fait l'objet d'un STECAL Al qui ne prévoit pas l'implantation d'habitation.

Face à ce constat, il demande d'avoir la possibilité de garder une zone constructible pour y faire une résidence et avoir une capacité d'hébergement sur place type gîte.

Il attire l'attention sur l'importance de ces réalisations pour la pérennité de l'exploitation et en cas de revente sachant qu'il n'y a aucune habitation sur place.

A défaut, il demande que le STECAL Al soit reclassé Al*

1 Le coustal - Lescure Jaoul (2,08 ha)



Ce secteur Al permet d'accompagner les Écuries du Jaoul. Elles offrent un large éventail d'activités dans le domaine du cheval, loisir ou la compétition.

Le périmètre retenu englobe l'ensemble des constructions, installations existantes.

Réponse du porteur du projet

« Le STECAL Al a été identifié afin d'assurer la pérennité de l'activité équestre existante tout en maîtrisant l'urbanisation en secteur agricole.

Le vestiaire situé au nord de la parcelle sera identifié au titre des bâtiments éligibles au changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation du bâtiment existant dans un cadre compatible avec le PLUi, sous réserve de ne pas générer de gêne supplémentaire pour l'activité agricole environnante ».

Avis du commissaire enquêteur

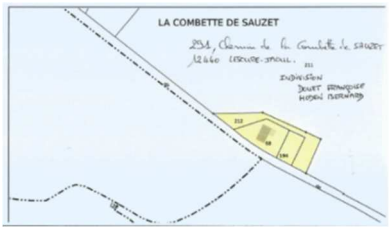
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

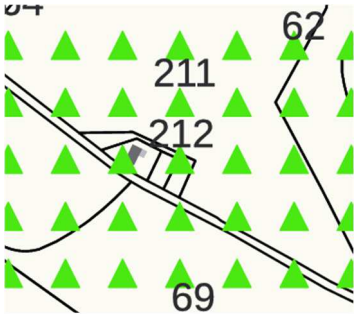
Obs n°18 (M) – Obs n°6 (C) – Obs n°7 (C) – Obs n°21 (M)

Monsieur HODEN Bernard fait savoir que :

- Il est propriétaire, en indivision avec sa sœur, d'une maison d'habitation située sur la commune de Lescure-Jaoul, 291 chemin de la Combette de Sauzet, correspondant aux parcelles cadastrales AL 68, 194 et 212.

- cette construction à usage d'habitation ne présente pas des conditions d'accessibilité
- satisfaisantes et impose d'envisager la réalisation d'une pièce d'eau et d'une chambre au même niveau que la pièce principale ;
- cette adaptation devient nécessaire en raison d'une perte de mobilité et ne peut être réalisée qu'au moyen d'une extension de la construction existante ;
- afin de pouvoir réaliser cette mise en accessibilité, il sollicite le bénéfice des dispositions de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, au même titre que plusieurs constructions figurant elles aussi en zone Ap ;
- il considère qu'une telle extension n'aurait qu'un impact très limité sur l'aspect de la construction existante et ne serait pas de nature à porter atteinte à la protection écologique ou paysagère mise en œuvre dans le document d'urbanisme.





Façade Sud-Est de la maison

Façade Nord-Ouest de la maison

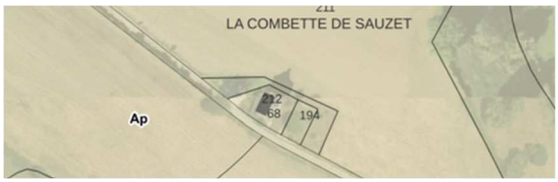
Il est à noter que les Obs n°7 (C) et n° 21 (M) sont de Madame DOUET Françoise et que le contenu de ces derniers est identique à celui des Obs n°18 (M) et n° 6 (C) de Monsieur HODEN Bernard.

Réponse du porteur du projet

Au sein des ensembles paysagers remarquables, le règlement du PLUi précise que :

- toutes les constructions sont interdites, sauf pour les annexes et extensions des maisons existantes, et pour les équipements publics relatifs à la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI),
- les affouillements et exhaussements du sol sont interdits lorsqu'ils sont susceptibles d'altérer le milieu.

Le projet d'extension est donc réalisable sous réserve de respecter les dispositions du règlement écrit.



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n° 20 (@)

Madame LEMONNIER Sarah fait savoir que :

- elle est la 6e associée de la SAS LJ la Coop (les 5 autres associés de la coopérative ayant rencontré le commissaire enquêteur pour présenter les projets de la Coop lors de sa permanence du 11 octobre) ;
- c'est en tant que sociétaire de la SAS et avec son soutien qu'elle demande de pouvoir installer un habitat léger de type « Tiny House » sur une parcelle agricole appartenant à la SAS située sur la commune de Lescure-Jaoul ;
- elle est médecin généraliste et sophrologue, arrivée récemment dans la commune avec le projet d'une installation professionnelle dans les environs ;
- elle souhaiterait s'installer dans ce type d'habitat pour des valeurs écologiques et le souhait d'un mode de vie « sur-mesure » ;la parcelle concernée par ce projet est la parcelle A T57 ;
- cette dernière est mitoyenne des parcelles de bâtis (AT58 et AT59), permettant de se raccorder facilement aux réseaux (eau, électricité et tout-à-l'égout) ;
- la majorité des parcelles attenantes appartiennent à la SAS (AS119, AT58, AT59, AT122, AT123, AS151), n'occasionnant pas ainsi de gêne pour le voisinage ;
- une partie de la parcelle est longée par une petite route très peu empruntée et sans vis-à-vis grâce à la végétation de la parcelle.

Réponse du porteur du projet

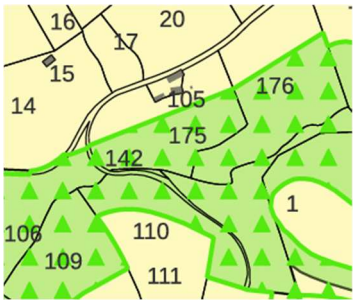
« Il est proposé de créer une zone Ua pour la création d'un logement (environ 1000m²) pour accompagner le projet ».

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui devrait faciliter l'installation de ce médecin sur le territoire communautaire.

Obs n°20 (RP)

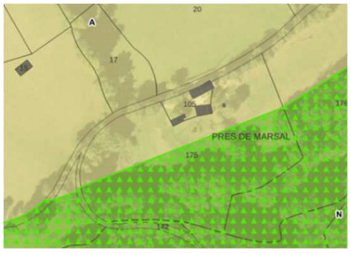
Monsieur GENNIAUX Baptiste et Madame DESPORTES Elodie, propriétaires des parcelles AS 105 et 175 situées 585 chemin du pré de Marsul à Lescure-Jaoul, demandent un changement de destination pour des granges implantées sur la parcelle 105 et la possibilité de construire des habitants légers sut la partie N de la parcelle 175. Ils font savoir que ces habitats seraient des cabanes dans les arbres ou des yourtes et ceci à des fins touristiques.



Réponse du porteur du projet

« Pour les bâtiments situés sur la parcelle AS 105 (bien qu'ils soient isolés – à voir avec les élus) : Les bâtiments sont localisés en zone agricole (A). Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande au titre d'un changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation du bâti existant dans le cadre d'un usage compatible avec le PLUi

(habitation, activité artisanale ou valorisation patrimoniale), sous réserve de ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole environnante.



Concernant les habitats légers de loisirs (HLL) envisagés sur la parcelle AS 175, au regard du calendrier du PLUi et des contraintes liées à la loi Montagne (notamment la nécessité d'une dérogation préfectorale en CDNPS avant l'arrêt du projet de PLUi), il est proposé de faire mûrir le projet et de le présenter ultérieurement à la communauté de communes. Une évolution du document d'urbanisme pourra être envisagée par la suite pour intégrer ce type de projet touristique, sous réserve d'une étude plus approfondie et de l'accord des instances compétentes ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

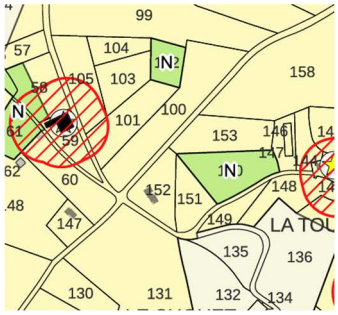
Obs n°25 (RP)
Monsieur LEGREND Fabien et Madame JOLIBERT Othilie, propriétaires des parcelles AO 142et 143 à la Rivière, demandent le changement de destination de la grange se trouvant sur la parcelle 142 pour y construire une habitation principale.
Ils disposent à ce jour d'un CU validé sous le n° CU0121282600007 du 8 juillet 2025.

Réponse du porteur du projet
« Le bâtiment situé sur la parcelle AO142 est en zone agricole (N), non loin d'une habitation existante.
Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande au titre d'un changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation du bâtiment existant dans un cadre compatible avec le PLUi (habitation, activité artisanale ou valorisation patrimoniale), sous réserve de ne pas générer de gêne supplémentaire pour l'activité agricole environnante ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n° 28 (@)
Monsieur ROUZIES Dominique, demeurant au 20 route des Puechs à Lescure-Jaoul, constate que le projet de PLUi prévoit le classement de plusieurs de ses parcelles en zone agricole et notamment les parcelles cadastrées AN 152 (parcelle principale) et AN 100.
Il fait remarquer que :

- ces dernières étaient jusqu'à présent en zone constructible (AN152 intégralement et AN100 en partie (2000m^2)) ;
- elles accueillent sa résidence principale et font l'objet d'un projet d'extension de l'habitation existante ;



- le classement de ces parcelles en zone agricole rendrait impossible la réalisation de ce projet d'agrandissement, pourtant nécessaire à l'évolution de ses besoins familiaux.

En conséquence, il demande le maintien des parcelles AN 152 et AN 100 en zone constructible afin de :

- préserver la cohérence du bâti existant ;
- permettre la réalisation du projet d'extension de sa maison d'habitation ;
- garantir la valorisation normale de sa propriété

Réponse du porteur du projet

« Pour la parcelle AN152, il est proposé de maintenir le caractère inconstructible de cet espace urbanisé de façon lâche, conformément aux orientations du projet de PLUi visant à limiter l'étalement de l'urbanisation et à préserver les espaces agricoles et naturels dans une logique de sobriété foncière, en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.

La parcelle AN152 est aujourd'hui partiellement bâtie et intégrée à un secteur à dominante naturelle et agricole, en lisière d'un tissu urbanisé diffus.

La maison d'habitation existante située sur cette parcelle est classée en zone agricole (A) dans le projet de PLUi. Ce zonage n'interdit pas les évolutions du bâti existant, puisque le règlement de la zone autorise les extensions et annexes à proximité immédiate des constructions à usage d'habitation existantes ».

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n°34 (M)

Monsieur VIALELLES Didier, propriétaire de la Parcelle 9 (Feuille 000 AT 01), souhaiterait savoir s'il est possible pour le bâti implanté sur cette dernière d'organiser les espaces à sa convenance au sein de ce dernier, tel que : cave, grenier, garage, habitation, remise ou cellier ou s'il y a des limitations d'usage.

Réponse du porteur du projet

« La parcelle est en zone Ua, correspondant aux secteurs urbanisés disposant de réseaux et accueillant des constructions existantes.

- Les bâtiments existants peuvent être utilisés et aménagés librement à condition que les travaux respectent le règlement écrit du PLUi pour la zone Ua.
- Il est possible de réaliser des aménagements intérieurs tels que cave, grenier, garage, habitation, remise ou cellier.
- Toute modification affectant la structure ou l'implantation devra respecter les règles de gabarit, d'emprise au sol et de recul, précisées dans le PLUi.

Ainsi, l'organisation des espaces au sein du bâti est possible à la convenance du propriétaire, dans le respect du règlement de la zone Ua ».

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n°32 (RP) – Obs n°35 (@)

Dans l'Obs n° 32, Monsieur et Madame RICARD, propriétaires de la stabulation implantée sur leur parcelle 195 au lieu-dit La Montarnie, demandent le retrait du périmètre de réciprocité agricole

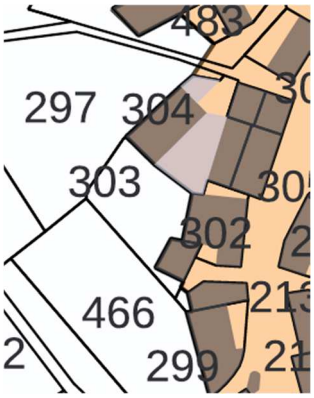
entourant cette dernière sachant que depuis 8 ans il n'y a plus d'activité agricole sur ladite stabulation et son changement de destination pour en faire une habitation.
Dans l'Obs n° 35 (@), ces derniers font savoir qu'ils annulent la requête exprimée dans l'Obs n°32 (RP).

Réponse du porteur du projet
« Ces doléances n'amènent pas de remarque particulière ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte.

15/ Commune Rieupeyroux

Obs n°6 (@)
Monsieur ALET Thibault et Madame COUDER Noélie font savoir que :



- au regard du projet PLUi, leur parcelle 303 sur la commune de Rieupeyroux n'est plus constructible ayant passé en AP ;
- ils avaient acquis cette dernière en septembre 2024 au prix de 5 000 euros (au tarif constructible donc et non agricole), en complément de l'acquisition des autres parcelles 296, 297 et 304 ;
- ils avaient déposé un CU opérationnel pour un projet de construction sur les parcelles 303 et 304 qui fut accepté en septembre 2024 ;
- ce changement de zonage remet complétement en cause leur projet de construction alors qu'ils ont engagé des frais (notaire, architecte, géomètre).
- cette parcelle étant petite, limitrophe d'autres parcelles constructibles et ayant un impact environnemental mineur, ils demandent que cette parcelle soit maintenue constructible.

Réponse du porteur du projet
« La parcelle CH 303 est actuellement projetée en zone AP dans le PLUi, afin de limiter l'urbanisation diffuse et de protéger les espaces agricoles.
Toutefois, au regard :

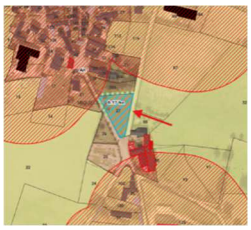
- de la constructibilité récente (CU opérationnel accepté),
- de la taille réduite de la parcelle,
- de la continuité avec les parcelles constructibles voisines,

Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande de maintien en constructible et d'envisager un reclassement en zone Ub ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

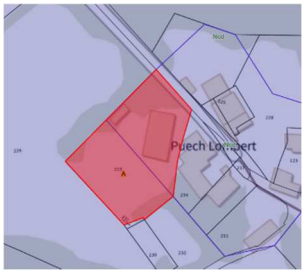
Obs n°5 (RP)
Monsieur BOYER Christian demande que sa parcelle BH 27 sur le hameau de Miquels (Rieupeyroux), actuellement constructible dans le projet de PLUi, le demeure lors de l'approbation de ce dernier.

Réponse du porteur du projet
« La parcelle BH 27 est bien constructible ».



Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte.

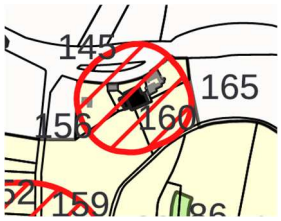
Obs n°1 (C)
Monsieur ETIENNE Jacques, propriétaire d'une grange et d'un petit hangar sur la parcelle CM 215 au lieudit Puech Lombert sur la commune de Rieupeyroux, demande leur changement de destination afin de transformer ces derniers en habitations sachant que l'eau potable, l'électricité et le téléphone sont à proximité immédiate.



Réponse du porteur du projet
« La grande grange située sur la parcelle CM215 est déjà identifiée au titre de l'article L151-11, 2° du Code de l'urbanisme, permettant un changement de destination vers l'habitation.
Il est proposé d'ajouter le petit hangar attenant à cette identification, afin de permettre sa réhabilitation dans le même cadre réglementaire ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n° 23 (RP)
Monsieur MARUEJOULS Christian, propriétaire de la parcelle 160 à la Baraque de Rabiac, demande un changement de destination des bâtiments agricoles se trouvant sur cette dernière.



Réponse du porteur du projet
« Le bâtiment situé sur la parcelle 160 est en zone agricole (A).
Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande au titre d'un changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation du bâtiment existant dans un cadre compatible avec le PLUi (habitation, activité artisanale ou valorisation patrimoniale), sous réserve de ne pas générer de gêne supplémentaire pour l'activité agricole environnante ».

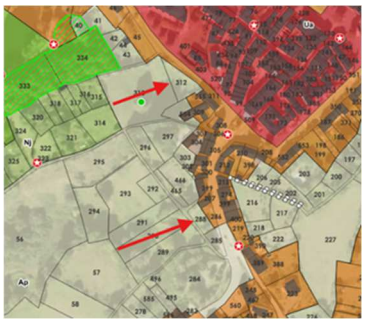
Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

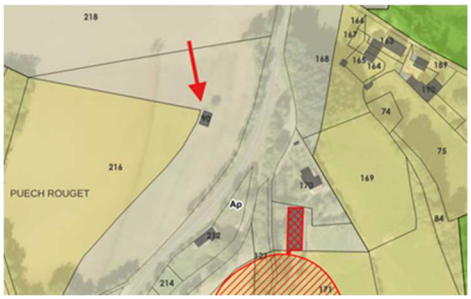
Obs n °31 (RP)
L'indivision DICK-DELALONDE, propriétaires des parcelles 312 et 288 sur la commune de Rieupeyroux, demandent que ces dernières, classées Ap dans le projet de PLUi, deviennent constructibles sachant qu'elles sont limitrophes de zones elles-mêmes constructibles
Ils souhaitent aussi savoir pourquoi sa parcelle AM 216 a été divisée en deux zones Ap et A.

Enfin, ils demandent un changement de destination 0, à des fins de réhabilitation, de la grange implantée sur la parcelle AM 216.

Réponse du porteur du projet

« Pour les parcelles CH312, la demande de reclassification en constructible peut être envisagée, au regard de sa situation vis-à-vis du tissu urbain (densification).
A contrario, la position de la parcelle CH 288 (problème d'accessibilité), ne permets son passage en Ub.
Pour la parcelle AM216 : Celle-ci est concernée par le tampon paysager, appliqué le long de la RD911, ce qui explique le découpage en zones Ap et A.
Concernant la grange sur AM216 : Étant isolée, son identification au titre du changement de destination ne peut être accepté ».





Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n°13 (@) – Obs n°17 (M)

Monsieur MÉTAIS Paul fait savoir que :

- il est propriétaire d'un terrain depuis toujours agricole sur Rieupeyroux ;
- ce dernier est passé en zone naturelle sans doute du fait que, depuis quelques années, il n'y avait plus d'activités agricoles dessus ;
- aujourd'hui il a une acquéreuse qui est une agricultrice souhaitant développer une activité agricole sur ce terrain ;
- c'est la raison pour laquelle il demande que les parcelles constituant ce terrain soient de nouveau classées agricoles ;
- la plupart des parcelles limitrophes sont déjà classées agricoles, classement qui permet à l'acheteuse d'avoir une activité agricole sur ce terrain ;
- les parcelles concernées par cette demande de changement de zonage sont : CS 97, CS 98, CS 99, CS 100, CS 111, CS 112, CS 113, CS 114, CS 115, CS 116, CS 121, CS 125, CS 126, CS 127, CS 133, CS 134 ;
- l'ensemble de ces dernières forment deux terrains distincts à proximité l'un de l'autre.

Sur la commune de RIEUPEYROUX,

Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
CS	97	Roucassous	pré	0	76	55
CS	98	Roucassous	taillis	0	24	34
CS	99	Roucassous	lande	0	08	70
CS	110	Roucassous	lande	0	65	45
CS	111	Roucassous	pré	0	29	15
CS	112	Roucassous	pré	1	17	70
CS	113	Roucassous	taillis	0	36	70
CS	114	Roucassous	lande	0	68	60
CS	115	Roucassous	taillis	0	18	40
CS	116	Roucassous	lande	0	11	15
CS	121	Roucassous	lande	0	18	20
CS	125	Roucassous	lande	0	13	45
CS	126	Roucassous	terre	0	20	20
CS	127	Roucassous	lande	0	15	35
CS	129	La Boule	taillis	0	47	11
CS	133	La Boule	taillis	0	14	35
CS	134	La Boule	lande	1	51	65

Réponse du porteur du projet

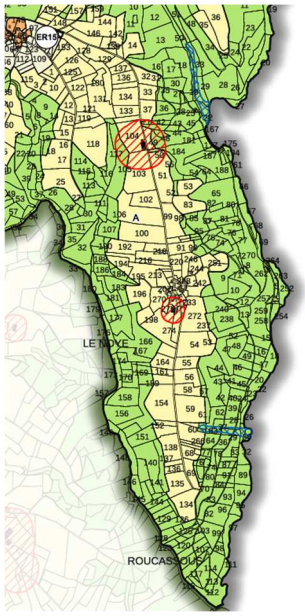
« Il est proposé de réattribuer ces parcelles en zone agricole :

- La parcelle CS 134 est déjà en zone A.
- Les autres parcelles seront reconsidérées au regard de la méthodologie appliquée pour définir la zone agricole :

- Certaines parcelles situées en pente ou soumises au risque d'inondation seront classées en zone agricole protégée (Ap),
- Les autres pourront être classées en zone agricole constructible (A) pour permettre l'activité agricole envisagée (sachant que la CS134 est déjà en zone constructible) ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui est en totale cohérence avec le PADD, qui veut préserver et permettre le développement des activités agricoles.

Obs n°14 (@) – Obs n°19 (M)



Madame NICOLINI Emilie fait savoir qu'elle est une agricultrice en cours d'installation et, à ce titre, elle souhaite acquérir plusieurs parcelles situées sur la commune afin d'y développer une activité de maraîchage diversifié et de production de fruits de verger, avec une démarche respectueuse de l'environnement fondée sur la traction animale (travail du sol avec chevaux).
Elle souligne qu'en complément de cette activité agricole, elle prévoit un volet pédagogique et social autour de la découverte du maraîchage, du soin animal et de la nature, en lien avec son autre parcours professionnel d'éducatrice spécialisée. Dans ce cadre, elle envisage d'y accueillir ponctuellement des groupes (enfants, jeunes en difficulté, publics en insertion) dans une logique d'agriculture éducative et inclusive.
Elle constate que les parcelles, nécessaires à la réalisation de ce projet, ont été classées en zone naturelle (N) alors qu'elles étaient jusqu'à présent classées agricoles. Pour cette dernière, ce changement de zonage peut s'expliquer par l'absence d'une activité agricole depuis un certain temps sur ces dernières.
Elle fait savoir que :

- les parcelles concernées sont les suivantes : CS 97, CS 98, CS 99, CS 100, CS 111, CS 112, CS 113, CS 114, CS 115, CS 116, CS 121, CS 125, CS 126, CS 127, CS 133, CS 134 ;
- l'ensemble de ces parcelles forme deux entités foncières distinctes, mais proches, entourées majoritairement de terrains à vocation agricole ;
- son projet s'inscrit pleinement dans la dynamique locale de maintien et de diversification des activités agricoles, ainsi que dans les objectifs du PLUI visant à soutenir l'agriculture paysanne, la relocalisation alimentaire et la préservation des paysages vivants.

Afin de lui permettre son installation effective et durable sur la commune, elle demande donc que ces parcelles soient reclassées en zone agricole (A) dans le cadre du nouveau PLUI,

Réponse du porteur du projet

« Il est proposé de réattribuer ces parcelles en zone agricole :

- La parcelle CS 134 est déjà en zone A.
- Les autres parcelles seront reconsidérées au regard de la méthodologie appliquée pour définir la zone agricole :
  - Certaines parcelles situées en pente ou soumises au risque d'inondation seront classées en zone agricole protégée (Ap),
  - Les autres pourront être classées en zone agricole constructible (A) pour permettre l'activité agricole envisagée (sachant que la CS134 est déjà en zone constructible) ».

Avis du commissaire enquêteur
Monsieur METAIS Paul (le vendeur) a déjà formulé une demande dans ce sens dans les Obs n°13 (@) – Obs n°17 (M). Une fois encore, le commissaire enquêteur tient à souligner que la réponse du porteur du projet est en totale cohérence avec le PADD, qui veut préserver et permettre le développement des activités agricoles.

Obs n° 12 (M)
Madame HIGOUNENC Clémence, habitant Rieupeyroux, fait savoir que :

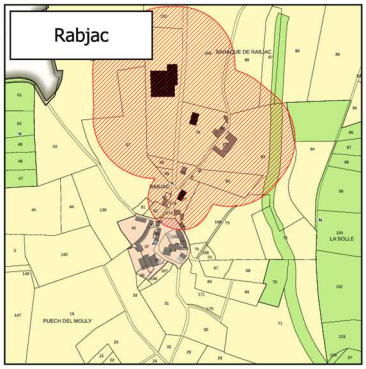
- la parcelle AS 218, dont elle est propriétaire, et dont la référence cadastrale est à jour sur le registre de la République française et non sur le PLUi est une parcelle sur laquelle elle a obtenu un permis de construire en 2025 (voir copie ci-dessous) ;
- cette dernière apparaît en parcelle "agricole protégée" dans le projet de PLUi ;
- face à cette dichotomie, elle demande que ladite parcelle redevienne constructible sachant que les travaux de construction de sa maison sont bien avancés à ce jour sur cette dernière.

Réponse du porteur du projet

« Le projet de PLUi maintient le zonage en zone agricole protégée afin de limiter l'urbanisation et de répondre à l'objectif de sobriété foncière.
Cependant, la pétitionnaire peut poursuivre la construction autorisée par le permis de construire.
Une fois la construction réalisée, il sera possible de prévoir ultérieurement des extensions ou annexes conformément au règlement de la zone.
Classer la parcelle AS218 en constructible nécessiterait également le reclassement des parcelles voisines jusqu'aux constructions les plus proches, ce qui irait à l'encontre des objectifs de limitation de l'urbanisation ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n°27 (M)
Madame GRES Nathalie, exploitante agricole à Rabjac, demande, au nom de l'ensemble de la Famille GRES, le classement intégral du hameau de Rabjac en zone A (agricole), au lieu de la division actuelle en zone A et zone Ah, comme c'est le cas pour la majorité des autres villages de la commune de Rieupeyroux et ceci, en raison :



- **de la vocation et de l'activité agricole historique et actuelle du bourg** : Rabjac est un hameau rural d'origine. L'élevage y est l'activité principale, avec deux exploitations agricoles familiales situées en amont, dont la sienne. L'élevage est essentiel pour l'entretien des espaces, notamment des parcelles inaccessibles aux engins agricoles ;

- **des contraintes et dangers liés à la circulation** :La circulation est déjà très importante et quotidienne (livreurs pour un artisan, nombreux clients de chambres d'hôtes), tous deux situés en aval de la zone agricole, sur la seule voie d'accès étroite du hameau ;
- ces visiteurs ont souvent un comportement inadapté face aux troupeaux et aux engins agricoles ;
- un accroissement potentiel de la circulation (lié à une zone Ah) rendrait l'activité agricole (rentrée des vaches matin et soir pour l'allaitement des veaux) et les déplacements à pied sur la route (pour aller aux bâtiments/parcelles AV78 à AV38) difficiles, voire impossibles ;
- les bâtiments (maisons, hangars, granges) des agriculteurs débouchent immédiatement sur la route étroite, rendant tout déplacement à pied déjà dangereux pour la famille (enfants, personnes âgées) et les animaux de compagnie, en particulier en raison de la topographie (route en forte pente à l'entrée) ;
- la configuration du hameau et sa voie unique ne permettent pas d'envisager sereinement une zone Ah.

Concernant le périmètre de réciprocité agricole, elle estime qu'il est insuffisant, car les bâtiments agricoles, situés sur les parcelles AV38 et AV39, devraient y être inclus.

Enfin, au sujet du patrimoine bâti, elle constate qu'une ancienne réserve à incendie avec abreuvoir, élément du petit patrimoine bâti, situé au centre du hameau et mentionné dans la légende du PLUI, n'est pas matérialisée sur le plan.

localisation du petit patrimoine bâti non matérialisé sur le PL

Réponse du porteur du projet

« Le classement en zone Ah au sein du hameau de Rabjac est très limité et vise uniquement à encourager une densification ponctuelle du bâti existant, sans remettre en cause la vocation agricole dominante du secteur.

Concernant les bâtiments d'exploitation situés sur les parcelles AV38 et AV39, il convient de faire remonter l'information à la Chambre d'agriculture, les périmètres proposés dans le PLUi étant des informations surfaciques issues du diagnostic agricole réalisé par la Chambre.

Le périmètre de réciprocité agricole est directement lié à la présence d'un élevage dans les bâtiments concernés. Une actualisation de ces données pourra donc être envisagée si la Chambre d'agriculture confirme leur usage agricole effectif.

Il est proposé de protéger l'ancienne réserve à incendie agrémentée d'un abreuvoir au titre du petit patrimoine vernaculaire protégé au titre de l'articule L151.19 du CU ».

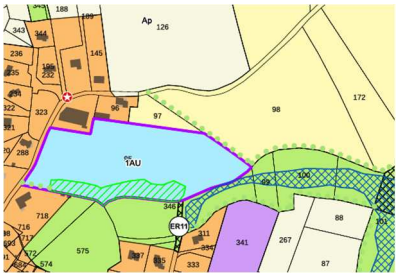
Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Obs n°37(RP) – Courriern°10 – Obs n°38 (RP)

Dans l'Obs n°37 et le courrier n°10, Monsieur BOURSINHAC Alexis expose son projet d'exploitation agricole sur les parcelles familiales BX 0098, 0172 et 0173, situées à Sévérou, 12240 Rieupeyroux.

Il fait savoir que :



- ce projet vise la mise en valeur de ces terres en pleine propriété par des productions agricoles spécialisées : culture de safran, production de morilles, exploitation de châtaigneraies, production de sapins de Noël et culture de gazon en plaque ;
- la commercialisation sera organisée en circuit court, favorisant les commerces locaux ;
- à terme l'étude future d'un petit élevage bovin pour optimiser les surfaces herbagères et une complémentarité avec les autres activités est envisagée ;
- cette activité est immatriculée, avec une demande d'exploiter validée le 28 mars 2025.

Il souligne qu'en raison du caractère rare et précieux de ces productions, notamment le safran (dont la cueillette et le séchage exigent une vigilance et une disponibilité constantes et dont la valeur impose une surveillance permanente), une surveillance plusieurs fois par jour est nécessaire.

En conséquence, il demande un classement partiel de la parcelle 0098 en terrain constructible pour permettre la réalisation du projet de construction, qui comprendrait :

- un bâtiment agricole de stockage et de transformation des productions (environ 650 m^2), conçu pour assurer une suffisance énergétique ;
- une maison d'habitation (environ 180 m^2) destinée à loger sa famille (2 adultes, 3 enfants en bas âge).

Il fait savoir que la zone de construction proposée respecte les contraintes environnementales du site (haies, arbres) ainsi que les normes de construction (RT 2020).

Enfin, il attire l'attention sur le fait que :

- en application du code de l'urbanisme, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone agricole (dont le logement si l'agriculture le justifie) ;
- le Conseil d'État (arrêt du 7 novembre 2012, n° 334424) a autorisé le logement d'un agriculteur cultivant du safran en zone "NC" en raison de la vigilance, de la disponibilité particulière et de la surveillance permanente qu'exige cette culture (cueillette précise, séchage, valeur des bulbes/épice) ;
- cette jurisprudence est transposable à la trufficulture ;
- toutefois, le PLU doit définir des conditions (densité minimale, emprise au sol limitée, obligations de raccordement aux réseaux) pour protéger la zone agricole et éviter le mitage ;
- enfin, une demande peut être refusée si le pétitionnaire dispose déjà d'un logement existant à proximité de l'exploitation. (JO Sénat du 13/12/2018 - page 6418).

Réponse du porteur du projet

« Le projet de PLUi prévoit de maintenir ce secteur en zone agricole, au regard de son caractère d'espace rural ouvert et de sa vocation à accueillir des activités agricoles.

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, tels que ceux destinés au stockage, à la transformation ou à l'habitation du chef d'exploitation, pourront être autorisés dans cette zone sous conditions (articles L151-11 et R151-23 du Code de l'urbanisme). Le classement en zone constructible n'est donc pas nécessaire pour permettre le développement de l'activité agricole, dès lors que le projet respecte la réglementation applicable et le lien direct avec l'exploitation ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

Dans l'Obs n°38, Monsieur BOURSINHAC Alexis, gérant de la SCI AXON, demande que la parcelle BX 206 reste constructible pour des bâtiments à usage professionnel et artisanal car le développement de la société en dépend.
Il souligne que le projet de PLUi retire des zones constructibles les parcelles Bx 221,82 et 206 soit 15690 m2. Pour ce dernier la conservation de la parcelle BX 206 en zone constructible est nécessaire pour conserver un dynamisme économie sur Rieupeyroux.

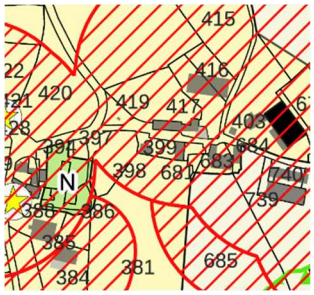
Réponse du porteur du projet

« La parcelle BX 206 est déjà partiellement artificialisée comme l'illustre l'image aérienne ci-dessous.
Les données issues des Fichiers Fonciers indique que le site a été anthropisé en 2019.
Il est donc proposé de classer la partie ouest de la parcelle, (environ 5 000 m^2), en zone Ux1 afin de permettre d'une part, l'implantation de nouveaux bâtiments à vocation économique, et d'autre part, le développement de la SCI AXON ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

16/ Commune Tayrac

Obs n°8 (@)



Monsieur VIGUIER Claude fait savoir qu'il est propriétaire d'une ancienne grange sur la parcelle OD 400 sur le hameau de Fabrègues (Tayrac) ainsi qu'un corps de ferme et une ancienne grange sur la parcelle OC 0695 à l'entrée de Lineyroux (Tayrac) et pour lesquels, il demande un changement de destination.

Réponse du porteur du projet

Les bâtiments mentionnés sont situés en zone agricole (A).

Il est proposé de prendre en compte favorablement la demande au titre du changement de destination, afin de permettre la réhabilitation ou la valorisation des bâtiments existants dans le cadre d'un usage compatible avec le PLUi (artisanat, habitation, valorisation patrimoniale), et sous réserve ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qu'il n'appelle aucune remarque de sa part.

2/ Les périmètres délimités des communes de La Bastide-l'Evêque, La Salvetat-Peyralès et Rieupeyroux

2.1/ Oratoire de Romette (La Salvetat-Peyralès)

Obs n° 16 (@)

Le requérant (anonyme) fait savoir que :

- il est propriétaire de la parcelle E 265 sur la commune de La Salvetat-Peyralès qui est incluse dans le nouveau PDA de l'Oratoire de Romette ;
- cette parcelle a été acquise pour lui permettre l'implantation d'un bâtiment à des fins de création d'une activité agricole, ce projet étant toujours d'actualité ;
- tout en comprenant les enjeux du PDA concernant la protection de ce monument historique, l'intégration de sa parcelle dans ledit périmètre engendra des contraintes administratives et financières pour la construction de ce bâtiment ;
- le bâtiment envisagé ne sera pas visible depuis l'Oratoire ;
- pour toutes ces raisons, il demande que sa parcelle ne soit pas incluse dans le périmètre prévu et pour cela de remonter la limite de ce dernier à la route départementale La Saltre - La Gardelle.

Réponse du porteur du projet

« Il y a une grande proximité entre la parcelle E265 et le monument (entre 120 et 250 m), avec une forte « covisibilité » entre la parcelle concernée et le monument. La logique d'un PDA étant de conserver en son sein les terrains ayant un enjeu pour la bonne présentation du monument historique, il convient donc de conserver cette parcelle dans le PDA, et ce d'ailleurs dans un souci d'égalité vis-à-vis des autres agriculteurs présents dans le secteur qui ont des bâtiments agricoles au sein du projet de PDA, et qui ne seront pas empêchés de développer leur activité (extension, installation de panneaux photovoltaïques…) ».

Avis du commissaire enquêteur
Cette réponse sera prise en compte dans son analyse et ses conclusions sur le PDA

3/ Demande d'informations complémentaires de la part du commissaire enquêteur

3.1/ Projet d'intérêt national
L'un des arguments avancés, pour justifier le scénario démographique retenu dans le PADD, est un projet d'intérêt national prévu sur la zone d'activité de La Peyrière. Il viserait à accompagner la réindustrialisation du pays et par la même générer un nombre important de nouveaux emplois sur le territoire.
Le commissaire enquêteur souhaiterait avoir des informations plus précises en particulier sur la nature de ce projet, le calendrier de réalisation et le

Réponse du porteur du projet
« Le projet évoqué dans le PADD s'inscrit dans une démarche nationale de réindustrialisation, soutenue par l'État, visant à relocaliser sur le territoire français certaines chaînes de production. L'entreprise concernée, dont l'activité relève du secteur industriel, envisage la fermeture d'une chaîne de production, située en Europe de l'Est, pour l'implanter sur la zone d'activités de La Peyrière. Ce choix est motivé par la volonté de réduire les coûts de transport.
Le calendrier prévisionnel d'installation se situe à un horizon de **3 à 4 ans**, en cohérence avec la mise en œuvre du PLUi et les aménagements à prévoir sur le site. À terme, **la création d'environ une centaine d'emplois directs** est anticipée, avec un effet d'entraînement attendu sur les activités locales (sous-traitance, logistique, services).
Ce projet constitue ainsi un levier structurant pour le maintien et le développement de l'emploi industriel sur le territoire de la Communauté de communes Aveyron Bas Ségala Viaur ».

Avis du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui sera traitée dans le cadre de son analyse et de ses conclusions du projet de PLUi.

Fait à RODEZ le, 28 novembre 2025

Monsieur LEFEBVRE Jacques
Commissaire enquêteur