

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**



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

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCERNANT

**LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES AVEYRON BAS SEGALA VIAUR**

Table des matières

1/ Généralités	3
2/ Dispositions réglementaires	3
3/ Analyse et conclusions partielles sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique	4
3.1/ L'information du public	4
3.2/ Accueil du public	5
3.3/ Dossier d'enquête	5
4/ Analyse et conclusions partielles sur les observations du public	7
4.1/ Activité sur le registre numérique, décompte et provenance des observations	7
4.1.1/ Activité sur le registre numérique	7
4.1.2/ Décompte et provenance des observations	7
4.2/ Orientation des observations par thématiques	7
4.3 Aspect qualitatif	8
5/ Analyse et conclusions partielles relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)	8
5.1/ Analyse et conclusions partielles sur la concertation menée en amont de l'enquête publique	8
5.2/ Analyse et conclusions partielles sur la déclinaison du PADD dans le projet de PLUi	9
5.2.1/ Axe 1 : « Organiser une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs	9
5.2.2/ Axe 2 : « S'appuyer sur le développement économique pour conforter l'attractivité du territoire, notamment au travers de la sphère productive »	16
5.2.3/ Axe 3 « Offrir à tous un cadre de vie de qualité par un aménagement durable et une mobilité facilitée »	24
5.3/ Analyse et conclusions partielles relatives à la déclinaison du PADD dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	41
6/ Conclusion générale et avis	43

1/ Généralités

La présente enquête publique concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, engagé le 09 février 2021, par une délibération du Conseil communautaire et arrêté le 13 novembre 2024 par une autre délibération du Conseil communautaire.

Ce dernier se substituerait au PLU de Rieupeyroux et aux cartes communales de La Bastide l'Évêque et Lescure-Jaoul ; les autres communes, à savoir, Saint-Salvadou, Vabre-Tizac, La Capelle-Bleys, Tayrac, Prévinières et La Salvétat-Peyralès étant régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La Communauté de Communes Aveyron Bas Ségala Viaur (CC ABSV), concernée par ce projet, est née le 1er janvier 2017 faisant suite à la fusion de deux intercommunalités : la Communauté de communes Aveyron Ségala Viaur et la Communauté de communes Bas Ségala.

Elle regroupe 7 communes et 3 communes déléguées (La Bastide-L'Eveque, Vabre-Tizac et Saint Salvadou).

Située au nord de la Région Occitanie et à l'ouest du département de l'Aveyron, cette dernière s'étend sur 262,1 km² soit 3% du territoire départemental et compte 5 573 habitants selon les données les plus récentes de l'INSEE pour l'année 2022.

Enfin, elle est traversée par la D 911, artère de circulation routière majeure pour le territoire, cette route départementale permet de relier la RN 88, axe majeur reliant Albi et Toulouse à Rodez, à Villefranche-de-Rouergue.

2/ Dispositions réglementaires

Ce projet de PLUi est régi par :

- sur le plan de son élaboration
 - o le Code de l'Urbanisme : livre 1er, titre V, chapitre III, section 3, articles L.153-11 et suivants pour sa partie législative et livre 1er, titre V, chapitre III, articles R.153-1 et suivants pour sa partie réglementaire ;
- sur le plan de l'organisation et de la conduite de l'enquête publique :
 - o le Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-1 et suivants.

Il se doit aussi de respecter l'ensemble des documents de portée et rang supérieurs, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Centre Ouest Aveyron ».

Enfin, Il convient de citer en outre au titre des lois d'aménagement et d'environnement qui s'imposent à ce document d'urbanisme et parmi ces dernières :

- les lois «Solidarité et Renouvellement Urbain» (SRU),
- «Urbanisme et Habitat» (UH),
- «Grenelle 2» et «de Modernisation de l'Agriculture» (LMA),
- les lois pour «l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové» (ALUR),
- la loi d'«Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt» (LAAAF),
- la loi Macron ;
- Ou encore, la loi ELAN, loi Climat et Résilience.

3/ Analyse et conclusions partielles sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique

3.1/ L'information du public

Conformément à l'article 6 de l'arrêté cité ci-dessus, un avis au public faisant état de la mise à l'enquête publique dudit projet a été publié dans les journaux locaux : « La Dépêche » et « Le Villefranchois » du 4 septembre 2025.

Ce même avis a été renouvelé dans des conditions identiques dans « La Dépêche » et « Le Villefranchois » du 25 septembre 2025 .

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier d'enquête.

Toujours conformément à l'article 6 du même arrêté, un affichage de l'avis d'enquête a été réalisé au siège administratif de la communauté de communes Aveyron Bas Ségala Viaur et dans les mairies des 7 communes membres.

Cet affichage a été certifié par le Président de la Communauté de Communes ainsi que par le maire de chacune des communes membres.

Cet avis a été également publié sur le site de la Communauté de communes Aveyron Bas Ségala Viaur ainsi que sur le registre numérique.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Ce dernier estime que les actions de communication envers le public par leur volume et leur nature constituent une réponse conforme au cadre légal en vigueur et en adéquation parfaite avec l'étendue du territoire et le volume de population à toucher.

De même, il considère qu'à travers la mise à sa disposition :

- *du dossier sous forme papier ainsi que numérique au siège administratif de la communauté de communes Aveyron Bas Ségala Viaur (siège de l'enquête) ;*
 - *du dossier par voie informatique sur un site dédié à cet effet,*
 - *de registre « papier » mis en place au siège de l'enquête publique*
 - *d'un registre dématérialisé et d'une adresse électronique dédiée,*
- le public était en mesure de s'informer sur la teneur du projet, de formuler ses remarques ou contrepropositions à son encontre et de faire valoir ses intérêts.*

En outre, il estime que la procédure d'enquête publique prévue par les articles L123-1 et suivant du Code de l'Environnement a été respectée.

De même, il constate que certaines dispositions d'organisation de l'enquête allaient bien au-delà des strictes obligations réglementaires comme :

- *la mise en place d'un registre numérique permettant de prendre connaissance du dossier, des observations émises et de s'exprimer sans avoir à se déplacer sur les lieux où la version papier de ces derniers était déposée ;*
- *le report systématique sur le registre numérique des observations déposées sur le registre papier, des courriers reçus en mairie et des mails recueillis permettant ainsi au public d'avoir une vue globale des contributions émises, quelle que soit leur nature.*

3.2/ Accueil du public

Le commissaire enquêteur s'est tenu, au siège de la Communauté de communes, à la disposition du public conformément au calendrier défini dans l'article 4 de l'arrêté de la Communauté de Communes Aveyron Bas Ségala Viaur et reproduit ci-dessous :

- le mardi 23 septembre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- le jeudi 02 octobre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- le samedi 11 octobre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- le mercredi 15 octobre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- le lundi 20 octobre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- le jeudi 23 octobre 2025 de 14h00 à 17h00.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Comme cela a déjà été signalé dans le rapport, l'ensemble de ces permanences s'est déroulé sans incident (voir Tome I du rapport – chapitre 5.5/ réception du public) et en totale conformité avec la réglementation en vigueur.

Il juge que les conditions matérielles offertes sur le lieu retenu pour y tenir les permanences ont permis un déroulement de ces dernières dans de très bonnes conditions.

De la même manière, il estime que, par leur nombre, leur datation et leurs horaires, les permanences arrêtées permettaient au public de rencontrer le commissaire enquêteur, s'il le souhaitait même si pour cela, ce dernier a souvent très largement dépassé la durée des permanences définie dans l'arrêté de la Communauté de communes Aveyron Bas Ségala Viaur.

3.3/ Dossier d'enquête

Le dossier proposé à l'enquête, dont la composition est spécifiée dans le paragraphe 5.3 du tome I du rapport d'enquête, représentait plus de 1800 pages soumis à la lecture et à l'analyse du public.

Concernant l'évaluation environnementale proposée dans le dossier, qui sous-tend le projet de PLUi, la MRAe la juge lacunaire et fragmentée.

Elle lui reproche :

- son manque de globalité considérant que l'étude proposée se limite aux enjeux écologiques, occultant des thématiques essentielles comme le paysage, la mobilité, les nuisances et les risques. Pour cette dernière, cette focalisation nuit à une vision cohérente ;
- son manque de lien avec les projets en raison d'une analyse restant à un niveau de description générale de l'environnement sans mettre en relation les enjeux environnementaux avec les choix d'aménagement spécifiques (zones à urbaniser, extensions, etc.). Face à ce constat, elle estime qu'il est difficile d'évaluer la pertinence des choix d'aménagement surtout en l'absence de cartes et d'analyse croisée ;
- son absence de traduction réglementaire des enjeux identifiés dans les documents réglementaires du PLUi (zonage, règlement, OAP), à ce titre, est mis en exergue le faible linéaire de haies effectivement protégées malgré un maillage bocager dense.

En conclusion, devant son manque de globalité, de cartographie, et de cohérence entre l'analyse environnementale et sa traduction opérationnelle et réglementaire dans le projet de PLUi. la MRAe estime que le document proposé ne permet pas une lecture globale et structurée des incidences et soulève des doutes sur la prise en compte effective des enjeux environnementaux dans la réglementation du PLUi.

Pour y remédier, cette dernière préconise :

- une intégration de toutes les thématiques de manière cohérente et transversale ;
- une mise en relation les enjeux et les choix d'aménagement pour évaluer les impacts ;
- l'établissement d'une correspondance explicite et vérifiable entre les enjeux environnementaux et leur traduction réglementaire dans le PLUi.

Dans « Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées » (pièce 1.3.2), le porteur du projet indique que l'annexe 2.2.1 « Fiches secteur » du rapport de présentation, complémentaire à l'annexe 2.2.3 « Évaluation environnementale », illustre la démarche « itérative » d'élaboration du PLUi.

Pour ce dernier, ces fiches secteur sont un support essentiel, car elles permettent de visualiser :

- les principaux enjeux écologiques et paysagers ;
- les contraintes (risques, activités agricoles existantes) ;
- l'armature territoriale définie par les élus.

De ce fait, elles sont, selon le porteur du projet, le garant d'une approche globale et cohérente du projet et aident à comprendre les choix urbanistiques retenus.

Il fait savoir que la collectivité a pris note de la nécessité de mettre en relation les enjeux environnementaux avec les choix d'aménagement (en particulier les zones d'urbanisation) pour évaluer les impacts résiduels potentiels. Cependant, il tient à préciser que cette mise en relation est déjà réalisée, notamment pour les secteurs ouverts à l'urbanisation par le biais du tableau de synthèse en annexe de la pièce 2.2.3 (Évaluation environnementale). En effet, il souligne que ce tableau croise l'analyse parcellaire avec les principes de la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) et identifie, pour chaque secteur, les incidences potentielles et les mesures pour les éviter ou les réduire.

Enfin, concernant les éléments cartographiques liés à cette analyse, il signale que ces derniers sont regroupés dans l'annexe 2.2.1 « Fiche secteur », où la démarche globale est présentée de manière détaillée.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que le dossier d'enquête proposé était complet et sa composition conforme aux dispositions réglementaires en la matière.

Concernant l'évaluation environnementale proposée qui se doit d'évaluer l'impact du projet sur l'environnement, le commissaire enquêteur constate que même si, comme semble vouloir le démontrer le porteur du projet, les préconisations mises en avant par la MRAe sont bien effectives dans le dossier, que ces dernières sont dispersées dans le dossier, comme le souligne à juste titre aussi la MRAe. C'est ainsi que la mise en relation des enjeux environnementaux avec les choix d'aménagement (en particulier les zones d'urbanisation) est traitée dans un tableau de synthèse en annexe de la pièce 2.2.3 ou encore que la cartographie liée à ce tableau de synthèse se trouve dans une autre annexe (l'annexe 2.2.1).

Il est indéniable, pour ce dernier, que ce dossier manque à la fois de verticalité et de globalité permettant une lecture exhaustive et structurée dudit dossier, surtout quand ce dernier fait plus de 1800 pages et que l'absence d'un guide de lecture est à déplorer.

Concernant le résumé non technique, le commissaire enquêteur regrette que son rôle pédagogique auprès du grand public ait été occulté. Pour ce dernier, un résumé non technique se doit avant tout de fournir au public néophyte les informations nécessaires et suffisantes pour lui permettre de prendre la mesure des problématiques abordées et l'aider à aller chercher dans les autres documents disponibles les informations complémentaires souhaitées surtout quand le volume imposant du dossier proposé (1800 pages) pouvait le rebuter. C'est ainsi que le commissaire enquêteur s'interroge sur la pertinence de présenter à un public non averti les

différents scénarii d'évolution « population et besoins en logements » d'une manière aussi détaillée.

Les règlements graphiques demeurent cependant les documents qui présentent le plus grand nombre d'insuffisances et de lacunes sur la forme que le commissaire juge difficilement acceptables pour des documents opposables.

Parmi ces dernières, il lui faut citer :

- l'illisibilité des cartes de zonage présentant l'ensemble du territoire de chaque commune, même sous le format numérique ;
- l'absence de la ou des lettres de secteur rendant difficile l'identification des parcelles, sachant par exemple que le cadastre de la commune de La Salvetat-Peyralès est doté de 25 secteurs ;
- un choix de couleurs, pour les différents types de zonage, peu nuancé rendant parfois difficile de distinguer le type de zonage retenu ;
- la surcharge de symboles, de dimensions parfois excessives (patrimoine à protéger, changement de destination de bâtiment, emplacement réservé...) sur certains secteurs rendant illisibles ces derniers.
- l'emploi de noms de lieudit qui ne sont plus usités à ce jour selon le public, rendant difficile parfois leurs recherches sur la cartographie proposée ;

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le dossier proposé se doit d'être remanié pour lui donner plus de globalité et de verticalité afin de permettre une lecture exhaustive et structurée de ce dernier. La nécessité de cette démarche semble avoir été prise en compte par le porteur du projet au regard de sa réponse à ce sujet dans son mémoire réponse aux avis des Personnes Publiques Associées » (pièce 1.3.2).

A contrario, il juge absolument nécessaire de revoir la cartographie cadastrale du règlement graphique afin de la rendre plus lisible et donc plus efficiente sachant que cette dernière est un document opposable ; **cela fera l'objet d'une recommandation.**

4/ Analyse et conclusions partielles sur les observations du public

4.1/ Activité sur le registre numérique, décompte et provenance des observations

4.1.1/ Activité sur le registre numérique

Durant les 32 jours d'enquête, l'activité sur le registre numérique se résume :

- à la visite de 1783 personnes ;
- au téléchargement de 2109 documents ;
- au dépôt de 74 observations (un courrier n'a pas pu être pris en compte, car déposé avant le début de l'enquête publique).

4.1.2/ Décompte et provenance des observations

Au terme de 32 jours d'enquête et de six permanences, le commissaire enquêteur a reçu 66 personnes.

la répartition numérique par mode de dépôt est la suivante :

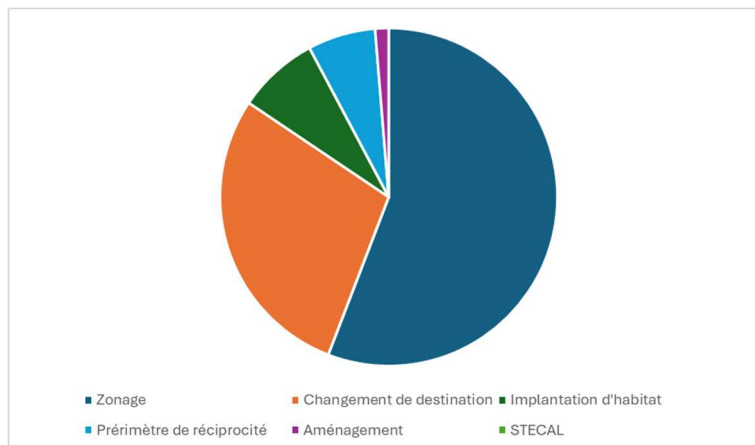
- registre numérique : 23 (31,10%) ;
- mail : 13 (17,54%) ;
- registre papier : 28 (37,85%) ;
- courrier : 10 (13,51%).

4.2/ Orientation des observations par thématiques

Les thématiques génériques figurant dans le tableau ci-dessous ont été prédéfinies en amont de l'enquête publique par le commissaire enquêteur. Sachant qu'une contribution peut évoquer

plusieurs thèmes, il en résulte que le total des items comptabilisés excède le nombre de contributions reçues et prises en compte.

Thèmes	Zonage	Changement de destination	Implantation d'habitat	Périmètre de réciprocité	Aménagement	STECAL
Nombre d'observations	43	22	6	5	1	1



4.3 Aspect qualitatif

La totalité des observations émises par le public avait un caractère individuel nécessitant une étude personnalisée.

La grande majorité d'entre elles, provenant de propriétaires ou futurs propriétaires, portaient :

- soit sur une modification du statut de parcelles, le plus souvent dans le but de les rendre constructibles et d'une manière plus restreinte, agricoles ;
- soit sur un changement de destination de bâtis, souvent agricoles, pour les transformer en résidences principales ou secondaires ou encore en gîtes.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Tout d'abord, le commissaire enquêteur tient à saluer la qualité et la pédagogie des réponses formulées par le porteur du projet.

Chacune de ces réponses a systématiquement exposé les raisons ayant motivé la décision prise, avec l'appui de schémas cadastraux. Pour le commissaire enquêteur, cette démarche est parfaitement cohérente avec la volonté affichée par le porteur de projet d'associer les administrés depuis le début du processus d'élaboration du PLUi.

À l'inverse, il déplore l'absence d'observations concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'autant plus que ce dernier définit la vision que les élus souhaitent donner à leur communauté de communes pour les dix prochaines années.

5/ Analyse et conclusions partielles relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

5.1/ Analyse et conclusions partielles sur la concertation menée en amont de l'enquête publique

Conformément aux articles L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme, la Communauté de communes a mis en œuvre le processus exigé de concertation relatif à l'élaboration de son projet de PLUi ; les modalités de ce dernier ayant été définies dans sa délibération en date du 09 février 2021.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Au regard des modalités pratiques ainsi que du bilan de cette concertation exposés dans le paragraphe 2.7 du tome I du rapport, le commissaire enquêteur estime que le public, à travers les articles parus dans la presse locale et les supports de communication communaux ou intercommunaux ou encore d'une exposition accessible dans toutes les mairies du territoire et la Communauté de communes, a pu bénéficier d'une information permanente, actualisée et de qualité.

Il considère aussi que ce dernier pouvait compléter ou personnaliser cette information en participant aux réunions publiques proposées ou en rencontrant des techniciens ou des élus du territoire pour se faire expliquer les projets plus en détail

De même, il constate que ce dernier pouvait exprimer ses observations ou requêtes grâce à la mise à sa disposition de registres papier et que, par le biais de l'enregistrement dans un fichier de l'ensemble des courriers et des requêtes reçus et de leur suivi, d'obtenir des réponses à ces dernières.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que les modalités de la concertation ont permis au public, pendant une durée jugée satisfaisante et avec des moyens estimés adaptés au regard du projet, d'accéder aux informations relatives au projet, de formuler des observations et propositions, enregistrées et conservées par la Communauté de communes et d'avoir une réponse à ces dernières.

5.2/ Analyse et conclusions partielles sur la déclinaison du PADD dans le projet de PLUi

En tout premier lieu, le commissaire enquêteur tient à faire savoir que :

- il n'est nullement dans ses intentions de remettre en cause le PADD qui est la vision politique du territoire pour les 10 ans à venir de ses élus et, à ce titre parfaitement légitime ;
- son but est de s'assurer de l'existence d'une certaine cohérence entre les objectifs ou « axes majeurs » qu'assigne ce dernier et la déclinaison qui en est faite dans les pièces constitutives du dossier et notamment les documents opposables ;
- sa démarche s'appuie aussi sur son analyse des avis émis par les PPA ainsi que des observations du public et des réponses faites à leur endroit par la Communauté de communes (voir tome II du rapport).

5.2.1/ Axe 1 : « Organiser une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs

a/ Croissance démographique

A cet effet, le porteur du projet table sur une croissance démographique mesurée et équilibrée de l'ordre de + 0,50 % par an qui devrait conduire en 2035 à une population de 6 043 habitants, soit une augmentation annuelle de 351 habitants nécessitant une production décennale de 277 logements, soit environ 30 logements par an.

La répartition de l'accueil de population envisagée sur le territoire serait la suivante :

- le bourg-centre de Rieupeyroux : environ 51,5% ;
- les bourgs (La Salvetat-Peyralès et Le Bas Ségala) : environ 37,5% ;
- les villages (La Capelle-Bleys, Lescure-Jaoul, Prévinières et Tayrac) : environ 10,9%.

Dans son avis, la MRAe juge ambitieux le taux de croissance annuel de +0,5 % à partir de 2023 alors que la communauté de communes subit une décroissance démographique continue depuis 1968. Elle considère qu'un tel choix pourrait conduire à une surévaluation des besoins en logements, équipements et infrastructures, et de ce fait, concourir à une artificialisation croissante des sols.

La Direction Départementale des Territoires partage cet avis, jugeant l'objectif d'accueil de la population trop ambitieux, mal justifié, conduisant à une surévaluation du besoin en logements. Il en est de même du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Centre Ouest Aveyron qui considère cet objectif démographique très ambitieux et bien au-dessus de ce que prévoit le SCoT (+0,28% sur 17 ans - 17 hab/an - 5750 habitants en 2035).

Dans son mémoire réponse aux avis des Personnes Publiques Associées » (pièce 1.3.2), le porteur du projet fait savoir que le scénario intermédiaire, retenu comme choix politique par les élus, repose sur les tendances observées par le passé.

Il souligne que le territoire bénéficie d'une attractivité accrue grâce à sa position géographique offrant une proximité directe avec les bassins d'emplois (Ruthénois, Villefrancois), renforcée par la RD911 et l'ouverture de la RN88 qui procure un cadre de vie favorable.

Il indique aussi que :

- cette dynamique est confortée par un projet d'intérêt supra - communautaire situé à La Peyrière (La Capelle-Bleys), couvert par l'OAP A.4.1 ;
- ce secteur est destiné à accompagner le projet national de réindustrialisation et à favoriser la création d'un nombre significatif d'emplois.

Enfin, il fait remarquer qu'un des fondements de l'élaboration du document intercommunal est la volonté de solidarité territoriale. C'est la raison pour laquelle, il estime que la Communauté de communes doit s'assurer que l'ensemble des communes maintienne une offre d'accueil cohérente, basée sur des tendances démographiques historiques et le poids de chaque commune.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate, en se référant aux données de l'INSEE portant sur la période 2016-2022 :

- *une légère diminution de la population, mais à un rythme lent (Taux de variation annuel moyen 2016-2022 : -0,1 %) ;*
- *cette évolution s'explique par un solde naturel très négatif (-1,0 %) compensé par un solde migratoire positif (+0,9 %) ;*
- *cette situation est le signe d'un vieillissement marqué de la population, un phénomène courant dans les zones rurales de l'Aveyron et, a contrario, d'une certaine attractivité résidentielle du territoire.*

Concernant l'évolution démographique par commune, membre de la Communauté de communes, ce dernier observe, toujours selon les données INSEE disponibles pour la période 2016-2022 que :

- *les communes de Tayrac (+1,4 %), Prévinières (+0,5 %) et La Capelle-Bleys (+0,4 %) montrent une dynamique positive et attirent de nouveaux habitants ;*
- *la commune de Rieupeyroux, principal pôle de la CC, réussit à stabiliser et même à faire légèrement croître sa population (+0,2 %) ;*
- *les communes de Le Bas Ségala (-0,2 %) et La Salvetat-Peyralès (-0,3 %) connaissent une légère érosion de leur population, mais cette dernière reste modérée ;*
- *la commune de Lescure-Jaoul (-0,6 %) est celle qui subit la baisse la plus marquée sur cette période récente.*

En conclusion, le commissaire enquêteur estime que :

- *le territoire de l'Aveyron Bas Ségala Viaur présente une dynamique démographique ambivalente, caractérisée par une population qui, dans l'ensemble, tend vers une quasi-stagnation malgré un léger recul global ;*

- *face au défi majeur du vieillissement de ses habitants. le maintien de l'équilibre démographique dépend entièrement de la capacité de l'intercommunalité à préserver et renforcer son solde migratoire positif ;*
- *la répartition de l'accueil de population envisagée sur le territoire est dans son ensemble en cohérence avec la situation démographique actuelle des communes si on excepte Lescure-Jaoul qui nécessiterait de bénéficier d'un taux d'accueil plus généreux pour pallier sa baisse démographique actuelle.*

Face à ces constats, le commissaire enquêteur considère que le taux de croissance de 0,50% retenu par les élus, même s'il peut paraître quelque peu ambitieux, se veut avant tout la démonstration politique de leur volonté de relever le défi de renouvellement des générations indispensable au maintien de leur population, tout en sachant que cela ne sera possible qu'en optimisant leur attractivité résidentielle.

Concernant le projet national de réindustrialisation évoqué par le porteur du projet, interrogé par le commissaire enquêteur sur ce sujet, ce dernier lui a fait savoir que ce projet serait le transfert d'une chaîne de production industrielle actuellement située en Europe de l'Est avec, à terme, la création d'environ une centaine d'emplois directs. Le commissaire enquêteur craint que ce dernier ait un effet « croissance démographique » très limité.

b/ Urbanisation

Pour répondre à cette croissance démographique retenue, le porteur du projet propose d'améliorer l'offre de logements afin de faciliter le parcours résidentiel de l'ensemble des habitants, dans toute leur diversité sociale et générationnelle. Cette amélioration concernerait aussi l'accueil des familles et des primo-accédants, un levier essentiel pour compenser le vieillissement démographique.

Pour y parvenir, le porteur du projet prévoit une stratégie de développement résidentiel s'articulant autour de cinq axes :

- une maîtrise du développement résidentiel, en offrant de l'accession abordable (maisons individuelles), en diversifiant les habitats (densités adaptées) et en priorisant la production de logements à partir du bâti existant (min. 15%) et la lutte contre la vacance ;
- un rééquilibrage du parc et une fluidification des parcours, en créant de petits logements (T2/T3) et du locatif maîtrisé et en soutenant la rénovation thermique et le renouvellement urbain ;
- une adaptation du logement aux besoins spécifiques, en assurant le maintien à domicile des seniors/PMR et en prévenant la sous-occupation (via des solutions adaptées : résidences seniors, EHPAD) ;
- une réponse aux besoins des salariés/actifs, en suivant les besoins des entreprises et en facilitant l'accès au logement (location privée, offres spécifiques) ;
- une anticipation de l'habitat alternatif, en étant vigilant sur l'intégration des projets d'habitat alternatif (résidences démontables/mobiles).

L'application concrète de cette stratégie se matérialisera par la création effective de 277 logements au cours de la décennie 2025-2035, soit 30 logements /an.

Ces nouveaux logements répondent à deux objectifs démographiques majeurs :

- l'accueil avec 154 logements qui seront alloués à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire ;
- le maintien avec 123 logements qui viseront à stabiliser la population actuelle.

La production de ces dernières sera assurée par une répartition des efforts selon le mode de construction :

- la majeure partie, soit 189 logements, sera réalisée par l'extension de l'enveloppe urbaine (nouvelles constructions) ;
- une part significative, représentant 47 logements, découlera des opérations de renouvellement urbain ;
- enfin, 41 logements seront générés par la mobilisation du parc existant, notamment par la reconquête des logements vacants ou la réhabilitation du bâti ancien.

La réalisation de ce programme engendrera, selon le porteur du projet, une consommation d'Espaces Naturels, agricoles et Forestiers (ENAF) de l'ordre de 22,2 ha, répartie par vocation, de la manière suivante :

- résidentielle : 9,9 ha, hors secteur 2AU ;
- économique : 9.5 ha, hors secteur 2AUX. ;
- équipement : 2 ha ;
- touristique : 0,8 ha.

Pour justifier l'absence de prise en compte des zones 2AU dans cette comptabilité, le porteur du projet considère que ces dernières correspondent à une urbanisation à très long terme et, à ce titre, « ne se comptabilisent pas selon la loi Climat et Résilience ».

Dans son avis, la MRAe constate que cette stratégie de développement résidentiel est axée sur la sobriété foncière et le réinvestissement du tissu bâti existant (vacance, réhabilitation, dents creuses), en privilégiant la densification des centres-bourgs selon la structure territoriale.

Elle soutient cette approche où le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) favorise la densification : 66 % du potentiel de logements du PLUi étant situé dans des zones de densification des espaces déjà urbanisés.

Cependant, elle juge que le bilan foncier présenté manque de lisibilité et de transparence du fait :

- d'une information est dispersée, empêchant une lecture d'ensemble ;
- d'un manque d'analyse des zones 2AU et les changements de destination, malgré leur potentiel d'urbanisation différée ;
- de méthodes de pondération (notamment sur la rétention foncière) pas explicitées ;
- de zones économiques constructibles ne faisant l'objet d'aucun traitement spécifique, minimisant ainsi leur impact potentiel sur l'artificialisation ;

En conséquence, il estime que cette absence de justification ne permet pas d'évaluer la compatibilité du PLUi avec la sobriété foncière.

Pour la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Aveyron, le besoin en logements projeté lui semble surestimé, car, selon cette dernière :

- il surévalue le besoin en résidences secondaires et logements occasionnels, l'hypothèse d'une augmentation de 10 % étant jugée excessive au regard des chiffres récents (2015-2021) de l'INSEE montrant une inversion de la tendance (baisse de 814 à 765 unités), alors que leur part est déjà élevée (20,1 % en 2021) ;
- il sous-estime le potentiel de l'existant sachant que le nombre de logements vacants (300) est sous-évalué par rapport aux données statistiques réelles (462 en 2022) et que le PLUi n'intègre pas le potentiel de 41 logements mobilisables par les changements de destination de bâtis agricoles

En conséquence, cette dernière estime que le besoin réel en création de logements devrait être de 163 unités, et non de 277 actuellement projeté.

De même, concernant la localisation du besoin en logement, elle constate que, si le PADD définit une répartition des besoins en logements visant à conforter les centralités, le projet de PLUi,

quant à lui, ne respecte pas entièrement cet objectif de localisation, les villages étant davantage confortés par la répartition des logements que ne le sont les bourgs et le bourg-centre.

Au sujet du bilan foncier présenté, elle rappelle que la consommation planifiée est définie comme la somme des ENAF rendus potentiellement urbanisables par les documents d'urbanisme opposables (comme le SCoT).

A ce titre, elle estime que doivent être comptabilisés dans cette consommation :

- les surfaces dédiées aux voiries et réseaux divers, bien qu'une modération soit autorisée par le SCoT pour le calcul des densités, mais non pour la consommation d'espaces ;
- les zones 2AU dans la mesure où le règlement écrit y autorise la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques » (ces dernières représentent environ 2 ha) ;
- les emplacements réservés s'ils sont situés en extension de l'enveloppe urbaine. Une exemption est possible si leur réalisation n'entraîne pas de consommation d'ENAF, sous réserve de justifications détaillées dans le rapport de présentation ;
- les STECAL lorsqu'ils ouvrent des droits à construire (notamment le secteur Nt).

Enfin, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Centre Ouest Aveyron fait savoir que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) prévoit la production de 422 logements entre 2020 et 2037, soit une moyenne de 25 logements par an.

Il constate que la forte ambition démographique du projet a conduit à des besoins en logements supérieurs aux prévisions initiales du SCoT. Aussi, il demande qu'un effort important soit fait sur le réinvestissement urbain et l'augmentation de la densité des opérations de construction. Pour ce dernier, l'objectif est de répondre à ces besoins accrus sans entraîner une forte consommation d'espace. A ce titre, une temporalisation réelle (un étalement dans le temps) des ouvertures à l'urbanisation lui semble nécessaire, car le projet de zonage actuel anticipe des besoins en logements qui dépassent l'horizon de 2035.

Sur le volet du bilan foncier présenté, le PETR juge ce dernier compatible avec les enveloppes maximales de consommation d'espace fixées par le SCoT.

Cependant, il estime que des précisions méthodologiques sont nécessaires sur certains points et en particulier sur :

- le calcul de la consommation passée où la méthode d'exploitation des données SITADEL (permis de construire) se doit d'être détaillée ;
- la justification de l'identification de certains espaces libres et de secteurs partiellement intégrés comme zones de densification qui nécessite d'être complétée et consolidée ;
- l'absence de prise en compte de certains STECAL (notamment At) dans la consommation d'ENAF qui requière d'être ajustée ou justifiée, car ces zones peuvent générer de la consommation d'espace.

Malgré ces ajustements potentiels, ce dernier considère que la compatibilité du projet avec le SCoT demeure, grâce à une marge confortable restante par rapport aux limites fixées.

Dans son mémoire réponse aux avis des Personnes Publiques Associées » (pièce 1.3.2), le porteur de projet fait savoir au sujet de la compatibilité de la production de logements « PLUi/SCoT » que les chiffres de production de logements du PLUi sont compatibles avec ceux du SCoT. Il appuie cette affirmation sur le fait que :

- le PADD prévoyait 277 logements (236 dans le neuf, 41 dans l'ancien) alors que le projet de PLUi prévoit 265 logements neufs ;
- sur la période 2020-2035, le potentiel total de la collectivité sera de 313 logements (265 du PLUi hors 2AU + 48 déjà réalisés), ce qui rend le PLUi pleinement compatible avec les objectifs du SCoT. A ce sujet, il rappelle que l'objectif SCoT II.3.4 permet de dépasser les objectifs de construction de logements, les objectifs de consommation d'espace étant les chiffres maximaux.

Concernant la densification et l'ouverture à l'urbanisation, ce dernier rappelle que :

- 65% des constructions neuves seront réalisées en densification du tissu urbain, taux nettement supérieur au minimum de 20% fixé par le SCoT ;
- des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation ont été intégrés au PLUi via des OAP et un secteur 2AU qui pourra être ouvert ultérieurement.

Concernant la vacance, il tient à souligner que les données utilisées sont des données fines, travaillées (fichiers fonciers et élus), plus précises que celle de l'INSEE et qu'à ce titre, ces données fines ont identifié 300 logements vacants, soit 7,5% du parc total.

En ce qui concerne la répartition territoriale des logements, il indique que :

- la collectivité a réparti l'accueil futur du territoire entre les communes, conformément à la répartition retenue dans le PADD, traduisant la solidarité et l'attractivité ;
- cette répartition est aussi la traduction de la volonté de la collectivité de permettre à toutes les communes de disposer d'une offre de logements suffisante pour maintenir leur population et accueillir de nouveaux ménages.

Concernant la consommation d'ENAF ce dernier annonce que cette dernière est bien celle définie dans le Tome 4, partie D du dossier, à savoir 22,2 ha répartis de la manière suivante :

- résidentielle : 9,9 ha (hors 2AU) ;
- économique : 9,5 ha (hors 2AU) ;
- équipement : 2,0 ha (surface maximale pour la déchetterie) ;
- touristique : 0,8 ha.

Il souligne que la méthode de calcul usitée repose sur la surface brute en extension, après application d'une rétention foncière de 20% sur les espaces résidentiels libres (hors 1AU).

Au sujet de la non-comptabilisation de certaines zones dans la consommation d'ENAF : le porteur du projet fait savoir que :

- les zones 2AU ont été exclues, car leur ouverture à l'urbanisation est envisagée à très long terme et ne se comptabilise donc pas selon la loi Climat et Résilience ;
- les emplacements réservés sont des outils de maîtrise foncière permettant d'anticiper la réalisation d'équipements publics, non pas de la consommation d'ENAF en soi. Néanmoins, ce dernier s'engage à ce que tout projet public réalisé sur un ER en dehors des espaces urbanisés soit comptabilisé comme consommation effective lors de sa construction ;
- les secteurs Nt sont des zones resserrées autour des constructions existantes qui n'ont pas d'espace libre identifié permettant des constructions limitées (extensions, annexes, et constructions/changements de destination liées aux activités touristiques : logements de fonction, artisanat, hébergements). Il souligne que leur identification vise à maintenir et développer l'activité touristique, en accord avec les objectifs du PADD en la matière. Enfin, il s'engage à vérifier et corriger la cohérence entre le règlement et le rapport de présentation du secteur Nt

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate que l'analyse des réponses du porteur du projet révèle une posture de réaffirmation de la compatibilité du PLUi avec le SCoT et ses orientations de sobriété foncière, tout en nuancant ou rejetant les chiffres critiques de la DDT concernant le besoin et la vacance.

Ainsi, il note que :

- *le porteur du projet s'aligne et justifie pleinement les exigences de sobriété foncière et de réinvestissement urbain formulées par la MRAe et le PETR, faisant remarquer que le projet va au-delà des exigences du SCoT ;*
- *sur le plan de la densification foncière, ce dernier souligne que 65% des constructions neuves seront réalisées en densification du tissu urbain et que là encore, ce taux de densification est nettement supérieur au minimum de 20% fixé par le SCoT ;*

- sur le plan de la maîtrise de l'urbanisation, ce dernier signale que des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation ont été intégrés par le biais d'OAP et de zones 2AU dans le projet de PLUi, répondant ainsi à la demande de temporisation du PETR ;
- concernant les chiffres de vacance annoncés par la DDT (DDT : 462 vs - Projet : 300), le porteur conteste ces chiffres en faisant remarquer que les données utilisées sont des données fines, travaillées (fichiers fonciers et élus) et donc, jugées plus précises que celle de l'INSEE ;
- concernant la répartition territoriale des logements remise en cause par la DTT, sans contester directement le constat de la DDT selon lequel les villages sont plus confortés, que les bourgs-centres, le porteur du projet se limite à réaffirmer que la répartition retenue dans le PADD traduit la solidarité et l'attractivité, visant à permettre à toutes les communes de maintenir leur population et d'accueillir de nouveaux ménages ;
- concernant la justification du nombre de logements nécessaires et d'un besoin de 163 unités mis en avant par la DTT, le porteur de projet contourne cette estimation en se concentrant sur le respect du cadre supérieur du SCoT ;
- le porteur du projet n'apporte aucune réponse aux observations de la DDT sur la sous-estimation du potentiel existant de logements mobilisables par changement de destination de bâtis agricoles et la surévaluation du besoin en résidences secondaires (hypothèse d'augmentation de 10%) ;

au sujet de la consommation d'ENAF :

- cette dernière est compatible avec les enveloppes maximales de consommation d'espace fixées par le SCoT ;
- le bilan foncier présenté manque de lisibilité et de transparence du fait d'une information dispersée, empêchant une lecture d'ensemble, d'une absence d'analyse des zones 2AU et des changements de destination et ceci malgré leur potentiel d'urbanisation temporisé, de méthodes de pondération peu explicites ou encore de l'absence de traitement spécifique de zones économiques constructibles, minimisant ainsi leur impact potentiel sur l'artificialisation

Au regard des résultats de cette analyse, le commissaire enquêteur estime que le taux de croissance de 0,50% retenu par les élus, qui peut paraître effectivement quelque peu ambitieux, engendre inévitablement un besoin en logements en adéquation et, par conséquent, supérieur aux prévisions initiales du SCoT qui table sur une croissance démographique plus faible.

Concernant la maîtrise de l'urbanisation et la mise en avant, de la part du porteur du projet, du levier que peuvent constituer dans ce domaine certaines OAP, le commissaire enquêteur constate que seules deux OAP sur les 24 OAP à vocation principalement résidentielle permettent cette temporisation soit par le biais d'une zone 2AU (OAP « La salvetat-Peyralès – Sérons ») ou par celui d'une urbanisation liée à l'évolution future du PLUi (« OAP « Saint-Salvadou - Le Mercadel »). Pour les 22 autres OAP, l'échéancier d'urbanisation est à court ou moyen terme et l'ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation de la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur par la première opération d'aménagement.

Concernant la vacance, il est effectif que le porteur du projet a bien procédé à un affinement du taux de vacance avec les élus locaux en s'appuyant sur la connaissance de ces derniers et les fichiers fonciers, comme le commissaire enquêteur a pu le constater à la lecture du paragraphe B.1.4 « les logements vacants » du Tome 1 : « Bilan de l'existant et analyse » du dossier ».

Enfin, concernant la création de logements à partir de la transformation de bâtiments existants, le porteur du projet fait savoir que les élus se sont fixés comme objectif de produire 15% des nouveaux logements à partir de cette ressource, soit 41 logements.

En conclusion, le commissaire enquêteur juge que le nombre de logements retenu pour répondre aux objectifs fixés dans l'orientation est en adéquation avec le taux de croissance démographique retenu par les élus.

Il constate que le développement résidentiel envisagé privilégie avant tout, comme le souligne aussi la MRAe, un réinvestissement du tissu bâti existant, en particulier par le biais d'une densification des centres-bourgs, permettant ainsi de modérer la consommation foncière. Cependant, jugeant le taux de croissance démographique retenu plutôt optimiste au regard des données de l'INSEE en la matière, le commissaire enquêteur considère qu'une temporisation des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation, comme le suggère le PERT, s'impose pour éviter une surproduction de logements au regard des besoins réels à l'instant « T ».

*Il estime que la temporisation par le biais des OAP proposés par le porteur du projet manque d'efficacité au regard du nombre très réduit d'OAP pouvant jouer ce rôle. Aussi, il lui paraîtrait plus pertinent et donc plus optimal, de doter l'ensemble des OAP à vocation principalement résidentielle d'un facteur de temporisation comme un phasage de l'ouverture à l'urbanisation conditionnée à un taux de remplissage proposé par la DDT dans son avis. **Cela fera l'objet d'une recommandation.***

Concernant la consommation d'ENAF, le commissaire enquêteur constate que cette dernière est équilibrée entre le résidentiel (9,9 ha) et l'économique (9,5 ha), traduisant, pour ce dernier, la politique de développement prônée par le projet visant à la fois l'accueil de population et la création d'emplois.

Il reconnaît que l'application d'une rétention foncière de 20% sur les espaces résidentiels libres traduit une approche proactive et prudente du porteur du projet. Cette dernière lui permet de minorer la surface brute pour tenir compte des parcelles qui ne seront pas effectivement bâties ou qui resteront non constructible (espaces verts privés, marges non utilisées), ce qui est nécessaire, selon le commissaire enquêteur, pour s'assurer que l'estimation finale reste compatible avec les enveloppes du SCoT.

Même si le commissaire enquêteur regrette l'absence de prise en compte des zones 2AU dans la consommation d'ENAF qui aurait permis d'avoir en ce domaine une estimation sur le long terme, il reconnaît que cette non-comptabilisation, justifiée par le caractère "très long terme" de leur urbanisation, est alignée sur les principes de la loi qui exclut ces réserves foncières du calcul immédiat de la consommation. Elle signifie aussi pour ce dernier que ces zones ne sont pas destinées à faire l'objet d'une consommation effective pendant la période décennale actuelle (2021-2031).

5.2.2/ Axe 2 : « S'appuyer sur le développement économique pour conforter l'attractivité du territoire, notamment au travers de la sphère productive »

a/ Concernant le volet de l'activité économique

Le PADD prévoit le développement d'une offre foncière à destination des entreprises dans une logique de complémentarité et d'équilibre territorial.

A cet effet, le porteur du projet fait savoir que sa mise en œuvre dans le PLUi se fait autour de trois objectifs clés :

- un soutien aux activités locales en zone habitée en autorisant la mixité des fonctions (zones Ua, Ub, etc.), en créant des secteurs spécifiques (Ax, Nx) pour encadrer les activités isolées et en ayant identifié 352 bâtiments pouvant changer de destination vers des commerces ou activités de service ;
- un encadrement des activités incompatibles avec la résidence grâce à :
 - o la création d'un zonage économique spécifique (Ux1 à Ux4, etc.) ;
 - o une limitation de l'extension des zones d'activités par le biais :
 - d'une extension dans la continuité des zones existantes (Rieupeyroux, Peyrière, Solville) ,
 - d'un encadrement strict par le truchement des OAP et d'un phasage (1AUx, 2AUx) ;

- une intégration environnementale et fonctionnelle grâce à un règlement prévoyant un zonage spécifique pour des destinations adaptées.
Ainsi, en application de la loi Climat et Résilience, ce règlement autorise l'installation d'ombrières photovoltaïques et le rend obligatoire sur les parkings extérieurs de plus de 500 m² ou associés aux nouvelles constructions, extensions et rénovations à usage de bureaux créant une emprise au sol de plus de 1000 m².
- De la même manière, les OAP imposent des prescriptions d'insertion paysagère (écrans paysagers), de gestion de l'eau (ruissellement) et de sécurisation de la desserte.

Toujours pour répondre aux objectifs de l'axe 2, le PADD veut soutenir l'activité commerciale au sein des bourgs et conforter l'économie de proximité et les circuits courts.

Pour y répondre, le porteur du projet indique la mise en place dans le PLUi d'une méthodologie globale concernant le zonage des secteurs économiques.

Cette dernière se traduit par deux actions principales :

- une limitation des possibilités d'extension des secteurs économiques ;
- un encadrement étroit des destinations et sous-destinations autorisées dans ces secteurs.

Le porteur du projet considère que cette dernière devrait permettre de préserver autant que possible les commerces et activités des centres-bourgs.

La MRAe constate que le PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 9,70 ha de zones d'activités économiques, dont 9,42 ha sont mobilisables à court terme.

Elle considère que cette programmation excède significativement le plafond maximal de 6 hectares, fixé pour le court terme par le SCoT Centre Ouest Aveyron.

Elle estime que l'écart entre les surfaces du PLUi et les limites du SCoT interroge la compatibilité du PLUi avec la planification supérieure, soulève un risque de surconsommation foncière anticipée et contredit les objectifs de sobriété foncière (loi Climat et Résilience).

Aussi, la MRAe recommande de :

- mettre en cohérence le phasage du PLUi avec le plafond de 6 hectares du SCoT ;
- renforcer la justification des besoins économiques pour garantir une gestion économe du foncier et prévenir l'artificialisation excessive.

Pour le PETR Centre Ouest Aveyron, la consommation d'ENAF pour l'activité économique est synthétisée dans le tableau ci-dessous.

Pour l'activité économique	
Ce que prévoit le SCoT	Le projet de PLUi
9 ha en moyenne sur 10ans 16 ha sur 17 ans 0,9 ha/an	Avec rétention et sans 2AU 9,5 ha
Enveloppe SCoT restante à horizon 2035 au regard de la consommation déjà réalisée	
11,6 ha <i>selon le portail de l'artificialisation</i> 14 ha <i>selon la méthodologie du PLUi</i>	

Le PETR indique que la consommation d'espace du projet de PLUi respecte les enveloppes SCoT (habitat et activités confondues). L'ajustement de certains aspects méthodologiques pourrait modifier la consommation effective, mais le delta important par rapport aux plafonds assure la compatibilité du projet sur ce point.

Ce dernier rappelle que l'extension de la ZA de la Peyrière est un projet d'intérêt supra-communautaire destiné à relocaliser un complexe industriel, s'inscrivant dans le développement industriel national et à ce titre, ce projet structurant avait été signalé lors de la modification du SRADDET afin de bénéficier des enveloppes mutualisées de consommation d'espace.

Le PETR juge nécessaire que le PLUi développe et expose plus clairement cet intérêt supra-communautaire, car l'encart de l'OAP manque de précision sur les intentions d'activités pour ce secteur.

De la même manière, ce dernier fait savoir que, à moins de justifier expressément le besoin d'implantation de nouvelles activités isolées, le règlement des STECAL (vocation économique et artisanale) ne devrait autoriser que l'adaptation des activités déjà en place.

En ce qui concerne le commerce de détail, le PETR constate que ce dernier reste autorisé sur l'entrée de ville de Rieupeyroux (dans les zones d'activités existantes et déjà commerciales), mais le centre bourg n'a pas été choisi pour l'intégration de linéaires commerciaux. Pour les extensions de zones d'activités, le commerce de détail est interdit, sauf pour l'extension de la ZA de Solville. Le PETR recommande, même sans projet commercial immédiat, d'encadrer le commerce de détail pouvant être accueilli afin de prévenir le développement futur d'une offre commerciale excentrée des bourgs

Concernant les observations de la MRAe, le porteur du projet invite à se référer à l'avis formulé par le PETR.

Concernant l'extension de la ZA de la Peyrière, le porteur du projet fait savoir que le rapport de présentation et la notice d'OAP seront complétés pour expliciter et démontrer l'intérêt supra-communautaire de l'extension de la zone d'activités de La Peyrière.

Concernant le règlement des STECAL, ce dernier indique que la délimitation des STECAL est strictement limitée afin d'accompagner et d'encadrer de manière proportionnée les activités déjà présentes sur le territoire.

Enfin, concernant le commerce de détail, le porteur du projet souligne que l'EPCI permet les activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle, conformément aux orientations du PADD et que plus précisément :

- l'orientation 4.1 autorise les petites entreprises et indépendantes au sein des cœurs de bourgs/villages (si compatibles avec le résidentiel) ou en périphérie immédiate (pour les autres activités, en limitant leur impact) ;
- l'orientation 5.1 vise à encadrer la présence de commerces en périphérie, notamment dans les zones d'activités.

Il confirme aussi que ces orientations du PADD ont été traduites dans les règlements écrit et graphique par la différenciation des zones (résidentielles et économiques) et par la réglementation de l'occupation des sols.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate une divergence d'analyse sur la consommation foncière (Zones d'Activités) entre la MRAe et le PERT :

- *pour la MRAe, cette consommation excède significativement le plafond de 6 ha fixé pour le court terme par le SCoT Centre Ouest Aveyron, soulevant un risque de surconsommation et contredisant la sobriété foncière (loi Climat et Résilience) ;*
- *alors que pour le PETR, la consommation globale du PLUi (habitat et activités confondues) respecte les enveloppes du SCoT.*

Remarquant que le PETR souligne aussi que la marge importante par rapport aux plafonds retenus garantit la compatibilité du projet sur le plan de la consommation foncière, le commissaire enquêteur estime que cette offre foncière à destination des entreprises proposée par le PLUi pour répondre aux attentes du PADD à ce sujet est en conformité avec les prescriptions du SCoT en ce domaine.

De même, il constate que les réponses du porteur du projet sur l'encadrement du commerce de détail répondent aux attentes du PETR à ce sujet.

De la même manière, il prend acte de l'engagement du porteur du projet à compléter le rapport de présentation et la notice d'OAP concernant l'extension de la ZA de la Peyrière pour expliciter et démontrer l'intérêt supra-communautaire de cette extension.

Interrogé à ce sujet par le commissaire enquêteur (voir Tome II du rapport), le porteur du projet lui a fait savoir que le projet, s'inscrivant dans la démarche nationale de réindustrialisation et de relocalisation mis en avant pour justifier cette extension, concernerait le transfert d'une chaîne de production industrielle actuellement située en Europe de l'Est avec à terme, la création d'environ une centaine d'emplois directs.

En conclusion, le commissaire enquêteur estime que le PLUi répond aux attentes de la stratégie de développement économique du PADD. Ce résultat est atteint en :

- *assurant une consommation foncière conforme aux prescriptions du SCoT ;*
- *soutenant les activités en zone habitée (mixité des fonctions, identification de 352 bâtiments pour changement de destination) ;*
- *encadrant strictement l'extension des zones d'activités (zonage spécifique Ux1-Ux4, OAP, limitation) afin de préserver les centres-bourgs.*

b/ Concernant le volet agricole

L'objectif du PADD dans ce domaine vise à préserver et permettre le développement des activités agricoles en :

- soutenant l'activité agricole ;
- favorisant les nouvelles installations ;
- encourageant et en soutenant le développement de l'activité forestière ;
- préservant le foncier et les paysages agricoles.

En ce qui concerne le soutien et la préservation de l'activité agricole, le porteur du projet souligne que les principes de développement (toutes vocations confondues) du projet de PLUi participent au soutien de l'activité agricole par l'intermédiaire :

- de la concentration de l'urbanisation, ce dernier visant à concentrer l'urbanisation au droit des principaux bourgs et villages, limitant ainsi son impact sur les terres agricoles ;
- de la prise en compte des périmètres de réciprocité agricole afin que le développement urbain n'entraîne pas de nouvelles contraintes pour l'activité agricole et limite les conflits d'usage, autant que possible ;
- un zonage agricole s'appuyant sur les conclusions de l'étude agricole menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi (incluant les projets agricoles identifiés lors de la concertation) qui a conduit à :
 - o 56,50 % du territoire communautaire classé en secteurs A (zone agricole),
 - o 10,30 % du territoire classé en secteur Ap, mis en place sur des espaces dédiés à la protection des terres agricoles, ainsi qu'à la protection et à la valorisation des entités emblématiques, des paysages et de l'environnement.

S'agissant de la diversification de l'activité agricole, le porteur du projet souligne que la PLUi a identifié de nombreux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme.

Il souligne que :

- le règlement de la zone A offre à ces bâtiments la possibilité d'entrer dans les sous-destinations « autres hébergements touristiques » et « artisanat et commerce de détail » ;
- ces dispositions participent à la diversification de l'activité agricole et concourent, par conséquent, à sa préservation.

Concernant l'activité forestière :

Le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) exprime des réserves concernant la réglementation de l'exploitation forestière dans le règlement d'urbanisme du PLUi arguant qu'elle empiète sur les compétences du Code Forestier.

A propos des restrictions qu'imposerait l'application du règlement d'urbanisme, ce dernier cite que :

- concernant la Zone N : le règlement interdit l'exploitation forestière en zone N ;
- concernant les Zones d'Intérêt Écologique/Paysager (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme) : couvrant 4 256 ha, ce classement interdit l'exploitation forestière, les affouillements/exhaussements altérant le milieu, et exige la conservation des arbres (sauf raisons sanitaires/sécurité).

Aussi, il demande de :

- permettre la coupe d'arbres et la création de voies/places de stockage dans l'ensemble de la zone N.
- de revoir l'Interdiction des coupes rases dans certains boisements et, obligation d'utiliser des essences locales/non allergènes pour les replantations.

Il rappelle que la gestion forestière relève du Code Forestier, qui encadre déjà les fonctions économiques, environnementales et sociales de la forêt, en particulier :

- s'agissant de la gestion durable : les forêts privées de plus de 20 ha (volontaire à partir de 10 ha) doivent avoir un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé ;
- s'agissant du défrichement : la destruction volontaire de l'état boisé (changement de destination) est strictement encadrée et soumise à autorisation préfectorale et compensation au-delà de 2 ha, avec des motifs de refus complets (érosion, qualité de l'eau, équilibre biologique, etc.) ;
- s'agissant des coupes : les coupes à fort prélèvement sur plus de 2 ha sans garantie de gestion durable sont soumises à autorisation préfectorale ;
- s'agissant de la reconstitution : obligation de reconstituer l'état boisé dans les 5 ans après une coupe rase de plus de 1 ha sur un massif de plus de 2 ha.

En conclusion, Le CRPF conseille d'utiliser le classement L151-23 avec parcimonie, uniquement pour des cas très précis (ripisylves, haies, bosquets de moins de 2 ha, bois à très haute valeur). Il signale également que l'obligation de reboisement avec essences locales si le taux de déboisement excède 70% est source de confusion avec la réglementation sur le défrichement. Pour toutes ces raisons, il fait savoir qu'il émet un avis défavorable à l'encontre de ce projet de PLUi.

En réponse, le porteur du projet fait savoir qu'il modifiera son règlement écrit avec pour objectif unique la préservation des forêts.

La réglementation des ensembles paysagers remarquables (visés par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) sera révisée de la manière suivante :

- toutes les constructions sont désormais interdites dans ces zones, à l'exception des équipements publics de Défense des Forêts Contre l'Incendie (DFCI), des annexes, et des extensions des habitations existantes.
- les affouillements et exhaussements du sol sont également interdits s'ils altèrent l'environnement.

Il souligne enfin que cette modification engendra la suppression du paragraphe concernant les coupes rases.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

En premier lieu, le commissaire enquêteur constate qu'aucun des PPA consultés n'a émet un avis sur ce volet du PADD consacré à l'agriculture si on excepte le CRPF.

Même la Chambre d'agriculture concernait au premier plan, par ce volet « agriculture » du PADD, ne formule aucune observation à son encontre, son avis se limitant à demander des ajustements de règlement, de zonage ou encore de périmètres de réciprocité. Il est vrai que ce volet a été élaboré, pour partie, en s'appuyant sur le diagnostic agricole établi par cette dernière ; ceci peut expliquer cela.

S'agissant du CRPF, ce dernier estime le règlement d'urbanisme trop contraignant et trop interférant avec le Code Forestier et qui demande, à ce titre, un assouplissement des règles en zone N pour permettre l'exploitation et la limitation de l'application de l'article L151-23. La réponse du porteur du projet devrait répondre aux attentes de ce dernier.

Au sujet de la diversification de l'activité agricole, l'agritouristique sous forme de structures d'accueil « agrotouristiques » est une voie mise en avant par la Chambre d'agriculture dans son diagnostic agricole. Pour le commissaire enquêteur, le recensement de bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme entrepris ainsi que le règlement retenu pour la zone A sont des réponses fortes aux attentes du monde agricole à ce sujet.

Concernant l'analyse et les conclusions partielles du commissaire enquêteur sur la politique mise en place par le PLUi pour préserver au mieux les espaces agricoles et forestiers, le commissaire enquêteur invite à se reporter au paragraphe 5.2.2 « volet touristique » ci-dessous.

De même pour la protection et à la valorisation des entités emblématiques, des paysages et de l'environnement, il engage à se référer aux paragraphes 5.2.2 « volet touristique » et 5.2.3 « volet « espaces urbanisés, agricoles et naturels » ci-dessous.

En conclusion, avec 65 % de la surface communautaire occupée par l'activité agricole et environ 26 % de ce dernier couvert par la forêt, il est indéniable, pour le commissaire enquêteur, que la préservation de l'activité agricole et son développement sont primordiaux. Le commissaire enquêteur estime que :

- *en concentrant l'urbanisation dans les bourgs pour limiter l'impact sur les terres agricoles ;*
- *en prenant, en compte les périmètres de réciprocité agricole pour éviter que le développement urbain impose des contraintes à l'activité agriculture ;*
- *en préservant un zonage agricole étendu avec 56,50 % du territoire classé en zone agricole (A) et 10,30 % en zone de protection agricole (Ap) pour protéger terres, paysages et environnement ;*
- *en permettant le changement de destination vers l'hébergement touristique ou l'artisanat/commerce de détail, mesures visant à diversifier les revenus et, par conséquent, à préserver l'activité agricole globale ;*
- *en soutenant le développement de l'activité forestière, en complément de l'agriculture ;*
- *en facilitant la diversification et en sécurisant le foncier, créant un environnement plus favorable aux nouvelles installations agricoles et forestières, assurant ainsi le renouvellement générationnel et la vitalité du secteur ;*

le PLUi contribue de manière significative et multidimensionnelle à la préservation et au développement de l'activité agricole sur le territoire communautaire, s'alignant de cette façon sur les objectifs du PADD.

c/ Concernant le volet touristique

l'objectif du PADD en la matière vise à structurer durablement la filière touristique autour de la marque « Ségala » en capitalisant sur les paysages et l'histoire locale, et en favorisant l'allongement et la diffusion des séjours.

Le porteur du projet indique que le PLUi met en œuvre :

- pour la gestion de l'offre existante et future :
 - o un zonage adapté (Ut, Nt, etc.) pour faciliter le maintien et l'évolution légère des sites touristiques existants, après analyse des besoins et projets recensés lors de la concertation,
 - o un accompagnement de l'émergence de nouveaux projets cohérents ;
- pour la régularisation et l'encadrement : la création de deux Unités Touristiques Nouvelles (UTN) locales (Camping de la Mouline et Camping de la Rivière) pour régulariser les deux sites de 1 à 5 ha en discontinuité d'urbanisation, chacune faisant l'objet d'une OAP dédiée ;
- pour la valorisation des bâtis et du patrimoine :
 - o un règlement des zones A et N permettant le changement de destination de nombreux bâtiments (Art. L.151-11 2° du CU) vers la sous-destination « autres hébergements touristiques », favorisant la diversification,
 - o la protection du patrimoine bâti inventorié par l'intermédiaire de prescriptions spécifiques (Art. L.151-19 du CU) permettant une valorisation de l'atout architectural et culturel du territoire.

Concernant le volet « Paysage et Patrimoine »

Le PETR constate que :

- en termes de zonage, les formes paysagères ont été traduites :
 - o les zones plates sont classées en A,
 - o les grands linéaires de crêtes, les puechs et les sommets sont sectorisés en Ap, avec une zone A adaptée si des exploitations y sont déjà présentes ;
 - o il a été accordé une attention toute particulière à trois lignes de crêtes principales (RD 911, RD 905 et RD 85) qui présentent un enjeu particulier de préservation du paysage.

Il souligne qu'une attention accrue doit être accordée aux projets, notamment éoliens, qui pourraient émerger sur ces espaces.

Il note aussi que les motifs paysagers autour des secteurs de développement (bourgs et villages) ont été étudiés (la carte synthèse en fait état), cependant, la traduction réglementaire de cette appréhension ne lui apparaît pas évidente. Il suggère d'étudier une traduction sous forme d'OAP afin d'assurer une répercussion plus opérationnelle des enjeux et intentions.

Enfin, il relève que parallèlement au PLUi, un travail est engagé avec l'UDAP sur l'adaptation de certains Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques.

En réponse, le porteur du projet fait savoir qu'il prend acte de ces observations, qui n'appellent pas de réponse particulière de sa part.

L'Agence Régionale de Santé(ARS) reconnaît que la présence de sites de baignade constitue un atout important pour l'attractivité touristique et résidentielle du territoire.

Pour cette dernière, il existe deux zones de baignade déclarées sur la Communauté de communes : La Roque (à La Salvetat-Peyralès, sur le Viaur au sud) et Le Pont de Prévinières (sur l'Aveyron au nord).

Elle indique que le site de baignade de Compolibat, sur l'Aveyron, peut par ailleurs être impacté par des activités et des rejets issus du périmètre communautaire.

Elle estime qu'une bonne articulation entre les profils de baignade et le PLUi est nécessaire pour prévenir les pollutions diffuses et assurer la protection durable des sites naturels.

Elle considère qu'en tenant compte des profils de baignade existants et des résultats d'analyses de la qualité de l'eau, le PLUi pourra :

- adapter l'urbanisation en amont des sites ;
- encadrer l'assainissement non collectif ;
- imposer une gestion spécifique des eaux pluviales ;

Enfin, elle souligne que des prescriptions adaptées aux aménagements touristiques participeront à la protection de ces espaces de loisirs.

L'ARS recommande à ce titre de consulter les syndicats de bassin versant Aveyron et Viaur.

En réponse, le porteur du projet précise que le règlement écrit encadre la desserte des réseaux, notamment l'assainissement non collectif et la gestion des eaux pluviales.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

A la lecture de l'avis du PETR sur le volet « Paysage et Patrimoine », le commissaire enquêteur constate que, selon ce dernier, la traduction des formes paysagères dans le zonage est effective, garantissant ainsi leur préservation, éléments considérés comme majeurs par le PADD dans le cadre du développement de la filière touristique.

De la même manière, il note que ce dernier souligne aussi l'attention toute particulière qui a été accordée aux trois lignes de crêtes principales (RD 911, RD 905 et RD 85), qui présentent également un enjeu de préservation important pour le développement de la filière touristique.

De façon similaire, il remarque que si le PETR note que l'étude des motifs paysagers autour des bourgs a été réalisée, il estime que sa traduction réglementaire manque de clarté.

Le commissaire enquêteur note enfin que le porteur du projet prend acte de ces observations sans y apporter de réponse particulière. Cette absence de réponse pourrait signifier soit un accord de principe tacite, soit le renvoi de la finalisation de ces points à une phase ultérieure.

D'autre part, le commissaire enquêteur a relevé dans son avis l'accent mis par l'ARS sur l'importance des sites de baignade pour l'attractivité du territoire, soulignant la nécessité d'une articulation forte entre le PLUi et la prévention des pollutions diffuses. L'ARS considère ainsi que le PLUi doit s'appuyer sur les profils de baignade et les résultats d'analyses pour adapter l'urbanisation en amont, mieux encadrer l'assainissement non collectif (ANC) et imposer une gestion spécifique des eaux pluviales.

Sur ce point, le commissaire enquêteur note que le porteur de projet a précisé que le règlement écrit encadre déjà la desserte des réseaux, visant spécifiquement l'ANC et la gestion des eaux pluviales, répondant ainsi directement aux préoccupations de l'ARS.

En résumé, bien que le commissaire enquêteur relève un point de vigilance émis par le PETR concernant la clarté réglementaire des motifs paysagers autour des bourgs, il note que l'avis sur la prise en compte du paysage reste majoritairement positif.

D'autre part, sur l'enjeu crucial de l'ARS relatif à la gestion de l'eau, des pollutions et l'impact sur les sites de baignade, il juge la réponse du porteur du projet comme très satisfaisante.

En conclusion, l'objectif du PADD étant de structurer durablement la filière touristique en capitalisant sur le patrimoine (paysages et histoire) pour allonger et diffuser les séjours, le commissaire enquêteur juge que le PLUi est en adéquation avec cette ambition, notamment par :

- *l'organisation de l'offre : un zonage approprié assure la gestion des sites existants et futurs ;*
- *l'encadrement des sites : la création de deux UTN pour la régularisation et l'encadrement des sites spécifiques, avec une OAP pour chacune.*
- *l'usage des bâtis : une autorisation de changement de destination vers les « autres hébergements touristiques » dans les zones A et N, et une protection du patrimoine inventorié via prescriptions.*

5.2.3/ Axe 3 « Offrir à tous un cadre de vie de qualité par un aménagement durable et une mobilité facilitée »

a/ Concernant la politique d'urbanisme

L'objectif du PADD à ce sujet est la mise en place d'un urbanisme raisonné, avec des ensembles patrimoniaux et paysages de qualité

Pour y répondre, le porteur du projet fait savoir que le PLUi met en œuvre une politique d'urbanisme raisonné pour garantir la qualité du patrimoine et des paysages par le biais :

- d'une protection paysagère et foncière en :
 - o mettant en place un zonage ciblé (secteurs Ap et zone N) pour protéger les lignes de crêtes majeures et les zones humides,
 - o encadrant les développements par l'association d'un paysagiste aux OAP et par un règlement complété d'annexes (guides de rénovation, etc.) ;
- d'une préservation du patrimoine architectural en :
 - o classant les centres anciens en secteur Ua avec des prescriptions strictes (permis de démolir obligatoire, hauteur limitée à R+2+C, obligation de conserver les éléments de façades anciennes),
 - o Identifiant des ensembles bâtis à intérêt patrimonial (Art. L.151-19) avec prescriptions spécifiques,
 - o établissant 3 Périmètres Délimités des Abords (PDA).

De la même manière, il indique que le PLUi vise également à favoriser la production de logements et à diversifier les formes urbaines en :

- densifiant les espaces urbanisés (66% du potentiel) et en résorbant la vacance (objectif de 8%) ;
- ayant Identifié 538 bâtiments pour changement de destination (logements, tourisme, artisanat/commerce) ;
- utilisant des OAP définissant des densités variables selon la hiérarchie territoriale du SCoT (14, 12 ou 10 log/ha) ;
- prévoyant une typologie d'habitat variée (individuel, groupé, collectifs).

Enfin, le porteur du projet souligne que le PLUi souhaite aussi qualifier l'image du territoire en :

- appliquant un secteur Ap pour préserver le premier plan paysager ;
- Intégrant un travail qualitatif dans les OAP et le règlement pour améliorer l'aménagement des traverses de bourgs et axes viaires.

Concernant la politique d'urbanisme visant à garantir la qualité du patrimoine et des paysages, le commissaire enquêteur invite à se reporter au paragraphe 5.2.2 « volet touristique » ci-dessus, qui en détaille la mise en œuvre.

Concernant le renouvellement urbain :

Le PETR constate que :

- le projet de PLUi va au-delà des objectifs du SCoT en matière de réinvestissement urbain ;
- l'ambition initiale d'investissement des dents creuses du PADD est dépassée par le projet de PLUi, avec un effort dans les choix des zonages.

Néanmoins, il considère que la part affichée, dite de « renouvellement urbain », identifiée doit tout de même s'apprécier avec modération, car plusieurs secteurs s'apparentent davantage à de l'aménagement de nouvelles parcelles et nouveaux lotissements qu'à du réinvestissement urbain.

Comme chiffres clés de ce renouvellement urbain, ce dernier cite :

- 173 logements prévus en réinvestissement incluent le potentiel identifié par changement de destination de bâtis existants, soit 25 logements potentiels estimés ;
- un taux de rétention de 30% appliqué uniformément sur l'ensemble des dents creuses déjà constructibles avant le projet de PLUi.

Enfin, il rappelle que :

- le taux de vacance progresse sur le territoire ;
- la reconquête de la vacance n'est pas uniquement le fruit de l'action publique ;
- à l'échelle des 10 ans du PLUi, il est possible d'espérer une reconquête des logements vacants allant au-delà de 16 logements à l'échelle de la Communauté de communes identifiés dans le PLUi.

Réponse du Porteur du Projet

Ce dernier affirme que :

- le PLUi prévoit 173 logements neufs en densification de l'enveloppe urbaine ;
- cette prévision démontre que le projet va au-delà des objectifs du SCoT et du PADD, lesquels fixent au moins 20% de production de logements en densification, soit 47 logements (selon le PADD, contre 173 selon le bilan du PLUi arrêté).

Pour pallier le taux de vacance en progression sur le territoire, il indique que l'orientation n°2.1 du PADD a fixé un objectif : « la lutte contre la vacance afin de réduire son poids dans le parc de logements total en se fixant un objectif de 10% de reconquête du parc de logements vacants si le taux est supérieur à 8% ».

Il souligne que le but recherché est de maintenir un taux de vacance suffisant pour permettre les parcours résidentiels et la fluidité du marché, un taux raisonnable étant estimé entre 6 et 7% (selon un guide de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'ANAH).

Enfin, il fait savoir que l'évolution du taux de vacance fait partie des indicateurs de suivi du PLUi, permettant de le réadapter si les tendances prévues ne se vérifient pas.

Concernant les formes urbaines et les densités

Le PETR indique que :

- la définition des espaces constructibles a été faite, avec un resserrage notable (ex. Rieupeyroux) ;
- le développement urbain linéaire a majoritairement été évité ;
- les développements sont privilégiés au sein ou en continuité des espaces agglomérés les plus denses ou stratégiques.

Il note, de manière positive, l'utilisation du conditionnement de développement de secteur au démarrage d'autres secteurs dans les OAP (Lescure Jaoul), ce qu'il juge intéressant pour temporaliser les ouvertures.

De même, il estime que les fiches secteurs proposées sont un support intéressant de transparence et de compréhension des projets.

Si ce dernier trouve judicieuse la présence d'une carte des enjeux illustrant les limites agricoles et coupures paysagères, il estime que l'analyse faite mériterait d'être étoffée et déclinée de manière équilibrée sur l'ensemble des secteurs dans les évolutions du PLUi.

Il note aussi la présence d'un « STECAL Nh » et de sept « STECAL Ah » à vocation d'habitat, permettant des développements ponctuels de hameaux. Il signale que ces développements d'habitat isolé des zones agglomérées ne sont pas encouragés par le SCoT, sauf à en démontrer l'enjeu, même s'ils sont ponctuels sur des hameaux restreints.

De même, il constate que les densités prévues dans les OAP sont homogènes d'un secteur à un autre.

A ce sujet, il tient à rappeler que le SCoT prévoit les objectifs de densités en ces termes : « sont à considérer comme des objectifs à atteindre de manière globale et progressive à l'échelle de chaque EPCI, au regard de la morphologie et de la typologie dans lequel les projets s'insèrent ».

Réponse du Porteur du Projet

Ce dernier fait remarquer que, même si les secteurs constructibles retenus sont relativement isolés à l'échelle du territoire, la densité envisagée reste conforme aux orientations du SCoT. Elle permet malgré tout de garantir une certaine diversité dans l'offre de logements.

Pour ce dernier, il convient de rappeler l'effort réalisé pour conforter l'armature territoriale : sur les 251 entités bâties initialement analysées, seules 50 ont été retenues pour porter le projet de PLUi, dans un contexte marqué par le mitage caractéristique du Ségala.

En ce qui concerne la densité des OAP, le porteur du projet fait remarquer que les OAP sectorielles définissent une densité minimale moyenne. Tout projet présentant une densité supérieure peut donc être admis, ce qui garantit la possibilité de développer des formes urbaines variées.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

De l'analyse des avis du PETR et des réponses apportées par le porteur du projet à ces derniers, il en ressort pour le commissaire que :

Sur le plan du renouvellement urbain :

Il y a convergence sur le fait que le projet dépasse quantitativement les objectifs de densification du SCoT et du PADD (173 logements prévus. 47 minimum).

La principale divergence réside dans l'appréciation qualitative du « renouvellement urbain »

- le PETR émet une réserve en indiquant qu'une partie significative s'apparente à du nouveau lotissement plutôt qu'à du réinvestissement urbain.*
- Le porteur du projet ne répond pas directement à cette nuance, insistant sur le total de la densification.*

Concernant la vacance, les deux parties reconnaissent l'enjeu, mais le porteur du projet précise la stratégie de reconquête (10%) et l'objectif de maintien d'un taux de fluidité (6-7%), tout en s'engageant sur un suivi par indicateurs

sur le plan des formes urbaines et des densités

Le porteur du projet et le PETR s'accordent sur la trajectoire globale visant le resserrement urbain, l'évitement du développement linéaire et la lutte contre le mitage (seules 50 entités retenues sur 251 analysées).

Le point de vigilance principal soulevé par le PETR concerne les STECAL Ah/Nh (développement isolé), car ils ne sont pas encouragés par le SCoT. Le Porteur du Projet justifie ce choix par la nécessité de garantir une diversité dans l'offre de logements tout en assurant que la densité globale reste conforme au SCoT.

Concernant la densité, le porteur du projet précise que les OAP fixent une densité minimale moyenne, ce qui permet d'accueillir des projets plus denses et donc des formes urbaines variées, en adéquation avec l'objectif de densité globale et progressive du SCoT rappelé par le PETR.

Cette approche ne satisfait pas totalement le PETR, estimant que cette dernière n'exploite pas pleinement cette possibilité. Sur certains secteurs qui présentent une morphologie urbaine particulière (plus denses ou, inversement, plus lâches), des formes urbaines variées auraient pu être étudiées en amont, l'objectif étant de diversifier l'offre de logement sur le territoire en s'adaptant spécifiquement au contexte local, conformément à l'esprit du SCoT.

En conclusion :

Le projet de PLUi démontre une ambition quantitative forte, dépassant largement les objectifs de densification du SCoT et une maîtrise spatiale jugée conforme (limitation du mitage, resserrement urbain).

Toutefois, la qualité du projet : amène quelques réserves :

- *une assimilation excessive de la densification à du nouveau lotissement plutôt qu'à du réinvestissement urbain ;*
- *une diversification des formes urbaines pas pleinement exploitée pour s'adapter aux spécificités locales ;*
- *des développements urbains isolés en contradiction avec orientations du SCoT à ce sujet.*

En bref, le commissaire enquêteur estime que le projet est quantitativement ambitieux et stratégiquement maîtrisé, mais nécessite un effort qualitatif accru sur la nature du renouvellement et l'adaptation morphologique fine.

Concernant l'analyse et les conclusions partielles du commissaire enquêteur sur la politique d'urbanisme visant à garantir la qualité du patrimoine et des paysages, le commissaire enquêteur invite à se reporter au paragraphe 5.2.2 « volet touristique » ci-dessus.

b/ Concernant les espaces urbanisés, agricoles et naturels

Le PADD souhaite un aménagement permettant l'équilibre entre espaces urbanisés, espaces agricoles et naturels

Pour répondre à cet objectif, le porteur du projet fait savoir que le PLUI agit sur deux objectifs principaux : l'équilibre environnemental et la limitation des risques :

- Un équilibre environnemental et une urbanisation respectueuse grâce à :
 - une préservation des milieux naturels via le zonage Ap et N (41,89% du territoire) pour protéger les éléments écologiques (cours d'eau, zones humides, Natura 2000, etc.) et le déploiement de la démarche « Éviter - Réduire - Compenser » (ERC), incluant la prise en compte des avis experts et des ajustements au cas par cas ;
 - une mise en œuvre d'une OAP thématique « continuités écologiques » visant à maintenir les réservoirs de biodiversité, améliorer les corridors écologiques et développer l'armature verte urbaine ; des préconisations pour les plantations étant incluses en annexe ;
 - des identifications au titre de L.151-23 (haies, murets, etc.).
- une limitation des risques et nuisances grâce à :
 - une gestion des risques d'inondation en classant les zones inondables en Ap ou N (favorisant la rétention d'eau) et en encourageant la limitation de l'imperméabilisation des sols (les risques étant reportés sur les plans de zonage) ;
 - une prise en compte de la protection incendie pour orienter le zonage et les OAP, et une information des pétitionnaires via le règlement sur les risques d'inondation, sismique, mouvements de terrain et feux de forêt.
 - Une annexe (6.10) détaille les risques (synthèse, cavités naturelles, retrait-gonflement des argiles) et inclut les arrêtés du 7 janvier 2021 (OLD et feux de plein air).

Sur le plan de l'équilibre environnemental et d'une urbanisation respectueuse :

La MRAe note que l'évaluation environnementale proposée signale que les parcelles ne sont pas en site Natura 2000, mais uniquement au sein de ZNIEFF ou d'emprises de PNA.

Pour cette dernière cette approche centrée sur l'exclusion de Natura 2000 ne permet pas de rendre compte de manière exhaustive des enjeux écologiques ni d'évaluer correctement leur sensibilité.

De plus, elle constate que l'état initial de l'environnement fourni ne propose pas de hiérarchisation des enjeux naturalistes par niveau (fort, modéré, faible, nul) ni de cartographie associée. Elle considère que cette absence nuit à la lisibilité des choix d'aménagement et à la compréhension des mesures de protection à mettre en œuvre.

Aussi, cette dernière recommande de :

- structurer le diagnostic autour d'une hiérarchisation claire des enjeux écologiques en fonction de la localisation ;
- produire une cartographie à l'échelle intercommunale pour identifier les secteurs propices au développement et ceux nécessitant une préservation renforcée.

Réponse du porteur du projet

Dans cette dernière, il présente les outils du PLUi pour la Trame Verte et Bleue (TVB) et les mesures prises pour la protection des sites naturels.

En premier lieu, il signale la présence d'une OAP « continuité écologique » dans le PLUi. Cette dernière complète les dispositions du règlement écrit et graphique et vise à renforcer la place de la trame verte et bleue dans le PLUi.

Elle s'organise autour de trois axes :

- maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité ;
- travailler les connexions entre les milieux (préserver et améliorer les corridors écologiques) ;
- préserver et développer l'armature verte urbaine.

Il met également en avant les éléments suivants pour justifier la démarche environnementale :

- les inventaires : la réalisation d'inventaires par le bureau d'études CERMECO qui se veut une préconisation générale émise au stade de l'état initial de l'environnement, dans le respect de la Trame Verte et Bleue (TVB) ;
- une évaluation des enjeux : dans le cadre de l'évaluation environnementale, chaque secteur étudié a fait l'objet d'une attribution d'enjeux, permettant de rendre compte de l'importance des éléments du paysage présents ;
- une protection forte (ZNIEFF/Natura 2000) : Les élus du territoire ont pris la décision forte de protéger, conformément à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'emprise des ZNIEFF (Basse vallée du Viaur, Vallée du Viaur et ses affluents, Rivière Aveyron et Vallée de l'Aveyron). Cette mesure intègre également l'emprise des deux sites Natura 2000.

De même, la MRAe souligne que l'évaluation écologique proposée présente certaines insuffisances, comme :

- une classification sans critères :
 - o l'évaluation répartit les parcelles selon des enjeux pour les espèces : 49 modérés, 100 faibles, 23 très faibles, et 1 nul,
 - o cette classification ne repose pas sur des critères explicites,
 - o les habitats naturels sont décrits sommairement (une ou deux phrases) dans un tableau en annexe ;
- une absence de cohérence urbanistique : aucune information ne permet de connaître les zonages d'urbanisme appliqués à ces parcelles, ce qui empêche de juger de leur cohérence avec les enjeux identifiés ;
- un manque de cartographie : l'analyse environnementale gagnerait en lisibilité si les enjeux écologiques, les secteurs à forts impacts potentiels, et les mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser) étaient cartographiés à une échelle compatible avec la planification, pour mieux éclairer les décisions d'aménagement.

Face à ce constat, La MRAe émet deux recommandations principales :

- renforcer le diagnostic écologique sur les secteurs à enjeux par des inventaires complémentaires ciblés, réalisés sur des périodes adaptées à la détection des espèces d'intérêt ;
- représenter sous forme cartographique les principaux enjeux écologiques, les impacts potentiels et les mesures ERC (éviter, réduction ou compensation), afin de garantir la prise en compte de la biodiversité dans les choix d'urbanisation.

Le porteur du projet répond aux critiques en renvoyant aux fiches secteurs (pièce 2.2.1 du dossier) en soulignant que :

- ces fiches présentent les enjeux par secteurs ;
- elles détaillent les parcelles dédiées au développement envisagé ;
- elles décrivent les réponses apportées dans le PLUi pour tenir compte des enjeux environnementaux (notamment les mesures ERC retenues).

De son côté, Le PETR, dans sa réponse, énumère les mesures prises en faveur de la Trame Verte et Bleue (TVB) et des enjeux environnementaux dans le PLUi, ainsi que les points de critique et les renforcements réglementaires à envisager.

A ce titre, il relève les points positifs suivants :

- concernant le zonage TVB : les différents milieux de la TVB (cours d'eau, espaces de biodiversité majeurs, boisements, etc.) sont déclinés dans le zonage réglementaire, classés principalement en N strict et Ap ;
- concernant les zones humides : l'ensemble des zones humides du SCoT ont été préservées, voire complétées. Il note néanmoins qu'un PA pour une zone d'activité à Rieupeyroux a été autorisé sur une zone humide inscrite à la trame bleue du SCoT ;
- concernant la protection ZNIEFF : les périmètres des ZNIEFF des vallées de l'Aveyron et du Tarn ont été intégralement protégés par une protection spécifique au titre du L.151-23 (constructions y sont interdites) ;
- concernant le boisement urbain : plusieurs ensembles boisés dans la trame urbaine (notamment à Rieupeyroux) ont été clairement identifiés dans le zonage pour maintenir un certain taux de boisement.
- Concernant eaux pluviales / pleine terre : une disposition réglementaire exige que les espaces de pleine terre soient prévus à 20% des lots, et la gestion intégrée des eaux pluviales est encouragée dans l'aménagement paysager des lotissements.

Concernant les points de critique et les suggestions de renforcement pour y remédier, invoqués, ces derniers sont les suivants :

- le périmètre de l'OAP touristique à la Capelle-Bleys ne couvre pas l'intégralité du périmètre signalé dans le dossier d'OAP pour le reboisement ;
- certains développements de hameaux ou de STECAL s'étendent sur des espaces agricoles de qualité identifiés dans le SCoT ;
- la disposition sur le maintien d'espace de pleine terre a un moindre impact sur des secteurs hameaux en zones N ou A. De plus, la rédaction soulève la question de son application aux lotissements déjà existants. Un renforcement du règlement sur la pleine terre serait nécessaire ;
- les cours d'eau et/ou corridors aquatiques ne sont pas retranscrits dans le zonage. Bien qu'une zone N de 10m ait été mise en place de part et d'autre, le règlement de la zone N n'interdit pas toutes constructions aux abords des cours d'eau. Une règle spécifique mériterait d'être inscrite dans le règlement à ce sujet.

En réponse, le porteur du projet fait savoir :

- concernant le périmètre de l'Opération d'Aménagement Programmée (OAP) touristique à La Capelle-Bleys, le porteur de projet précise qu'aucun aménagement touristique n'est envisagé sur les parcelles C 555, 556 et 557, celles-ci étant destinées au reboisement. Il en conclut qu'il n'est pas nécessaire d'intégrer ces parcelles dans le périmètre de l'OAP. Il rappelle par ailleurs que ce projet de reboisement est déjà mentionné dans la notice de l'OAP ;
- en ce qui concerne le développement de hameaux ou de Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) sur des espaces agricoles de qualité, notamment sur les communes de

Lescure-Jaoul et du Bas Ségala, le porteur de projet renvoie à la réponse fournie dans l'avis de la Chambre d'Agriculture.

Dans ce dernier, il y est indiqué qu'il n'est pas souhaité d'apporter de modification systématique à la zone A (agricole) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Cependant, pour donner suite aux remarques de la Chambre d'Agriculture, une nouvelle analyse a été menée. Celle-ci a permis d'ajuster le tracé de la zone A, au cas par cas et à la marge, afin de prendre en compte d'éventuels enjeux spécifiques non considérés initialement. Les élus de Lescure-Jaoul et du Bas Ségala ont réexaminé, grâce à leurs connaissances, la zone A de leur commune et ont parfois procédé à ces évolutions.

Il fait remarquer qu'une attention particulière sera néanmoins accordée aux requêtes formulées en ce sens lors de l'enquête publique ;

- pour le secteur de La Salvétat-Peyralès, comme détaillé dans l'annexe relative aux STECAL (cf. pièce 5.2.4 du dossier de PLUi), il souligne qu'il s'agit de l'identification d'un site existant. Un secteur a donc été défini de manière à englober uniquement l'ensemble des constructions et installations existantes, dans le but de ne pas contraindre l'activité présente ;
- concernant les dispositions relatives au maintien d'espace de pleine terre, notamment son application aux lotissements déjà existants, le porteur de projet précise que cette règle s'appliquera dès l'approbation du PLUi ;
- enfin, concernant les cours d'eau et/ou corridors aquatiques, il est rappelé que la méthodologie d'élaboration de la zone naturelle (zone N) intègre une bande tampon de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau. Le porteur de projet estime que le règlement associé à la zone N est suffisamment strict pour assurer la protection effective des milieux.

Sur le plan de la prise en compte des risques :

La DDT fait savoir que :

- le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) moyenne et basse vallée de l'Aveyron impacte trois secteurs : La Rivière (commune de La Capelle Bleys), Roquefort et La Mouline (communes de Prévinières) et qu'à ce titre, les OAP et le règlement écrit doivent être adaptés pour indiquer les limites au droit à construire liées à l'aléa inondation ;
- concernant le risque de sols et sites pollués, l'état initial de l'environnement doit être complété par la géolocalisation de 21 sites, dont 13 sur la seule commune de Rieupeyroux ;
- s'agissant du risque minier :
 - o le projet résidentiel de La Bastide L'Evêque, secteur de Fourniès (6 constructions), est situé dans le secteur d'investigation « Le Serre » (zone 21),
 - o l'étude sanitaire, faite à ce sujet, a conclu à l'incompatibilité du jeu en extérieur pour les jeunes enfants en raison des teneurs en plomb et arsenic dans les sols,
 - o en conséquence :
 - l'application de mesures de gestion sanitaires est recommandée,
 - la prise en compte effective et complète de l'étude est une exigence impérative, nécessitant un ajustement du zonage et une révision des OAP (notamment à Fourniès) pour garantir la santé publique,
 - l'aménagement est aussi conditionné à un diagnostic de pollution des sols et, si besoin, à la dépollution du site.

Dans son avis, la MRAe formule les mêmes recommandations concernant la gestion des sites et sols pollués dans le PLUi, à savoir que :

- Le rapport de présentation doit intégrer les conclusions de l'étude sanitaire et environnementale du GIP GEODERIS, identifier précisément les sites à risque, et

s'assurer de la compatibilité des futurs projets d'urbanisation avec le niveau de pollution des sols ;

- les zones polluées ou potentiellement polluées doivent être cartographiées (mises en mémoire) dans le PLUi. Tout projet d'aménagement dans ces secteurs devra être conditionné à un diagnostic préalable de la qualité des sols, suivi, si nécessaire, de mesures de gestion ou de dépollution ;
- L'état initial de l'environnement doit être complété par une localisation précise des anciens sites potentiellement pollués, en s'appuyant sur des recherches documentaires et des vérifications de terrain. De plus, il est impératif de mettre à jour les données CASIAS (Cartographie des Anciens Sites Industriels et Activités de Services) dans la base du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) pour garantir l'intégration effective de ces enjeux dans le zonage et les projets d'aménagement.

Il en est de même pour l'ARS qui, dans son avis, souligne une "importante lacune du dossier" due à l'absence de prise en compte, dans l'état initial de l'environnement, des résultats de l'étude sanitaire et environnementale menée par le GIP GEODERIS.

Elle juge indispensable de prendre en compte de ces éléments pour vérifier la compatibilité des projets d'urbanisation avec l'état réel des sols et d'assurer la conservation de la mémoire des différentes sources de pollution identifiées (dépôts principaux, dépôts diffus et émergences minières).

Enfin, L'Agence a relevé que, dans le secteur de Fournières (fiche secteur page 57), des fortes teneurs en métaux (plomb, arsenic et cadmium) ont été mesurées. Ces concentrations excèdent les valeurs de vigilance recommandées par le Haut Conseil de la Santé Publique et/ou la Haute Autorité de Santé.

Par conséquent, l'ARS recommande, par mesure de précaution, de surseoir à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 5.3.3 (présentée page 85 du rapport 3.2) ou, à défaut d'y surseoir, la réalisation de cet aménagement doit être conditionnée à la réalisation d'un diagnostic de la pollution des sols ou bien à la dépollution du site, le cas échéant.

Dans sa réponse collective aux différents avis, le porteur du projet apporte plusieurs clarifications :

- Concernant le risque Inondation (PPRI) :
 - o Il rappelle que les sites concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) sont principalement destinés à la régularisation de situations existantes, ainsi :
 - Roquefort (Prévinquières) : ce secteur ne prévoit aucune nouvelle urbanisation, car il est déjà classé en zone A (Agricole) ou N (Naturelle). De plus, il fait l'objet d'une prescription surfacique visant la protection de la Vallée de l'Aveyron (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme),
 - La Mouline (Prévinquières) : le zonage a été établi dans le but de régulariser le camping communal existant,
 - La Rivière (La Bastide-l'Évêque) : comme pour La Mouline, le zonage vise à régulariser l'établissement et à permettre son développement. Seule la partie du lac est concernée par le PPRI ;
 - o Enfin, Le porteur du projet précise que les sites de La Mouline et de La Rivière ont fait l'objet d'une consultation auprès de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites), qui a rendu un avis favorable pour chacun.
- Concernant les risques liés aux sols pollués et sites miniers :
 - o Le porteur du projet s'engage à modifier le dossier du PLUi par le biais de modifications documentaires : Le Tome 3 du PLUi (relatif à l'état initial de

l'environnement) sera modifié pour intégrer l'étude sanitaire et environnementale du secteur minier de Villefranche. Les données concernant le risque relatif aux sols et sites pollués seront également complétées dans cette partie du dossier ;

- Au sujet de l'OAP de Fourniès (Risque Minier) : après avoir échangé avec les services de la DREAL, le porteur du projet maintient sa volonté de conserver ce secteur constructible. Cependant, il s'engage formellement, par le biais de la notice OAP, à imposer la réalisation d'une étude sanitaire au porteur du projet d'aménagement. Cette étude aura pour objectif de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (notamment des sols) avec les nouveaux usages envisagés, permettant ainsi de vérifier si la constructibilité peut être maintenue.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

L'analyse des avis émise concernant la problématique environnementale montre que la MRAe adopte une approche critique et méthodologique de l'évaluation, tandis que le PETR se concentre sur la validation des outils réglementaires mis en place tout en pointant des faiblesses d'application qui se traduit par un certain nombre de divergences et des nuances d'appréciation. Pour le commissaire enquêteur, les principales sont les suivantes :

- *concernant l'évaluation des enjeux : la MRAe juge l'approche insuffisante, car trop centrée sur l'exclusion de Natura 2000, ignorant une évaluation exhaustive des ZNIEFF/PNA tandis que le PETR valide la protection des sites majeurs, notant la protection intégrale des ZNIEFF/Natura 2000 via l'article L. 151-23 ;*
- *concernant le diagnostic et sa lisibilité : la MRAe critique l'absence de hiérarchisation claire des enjeux écologiques (fort, modéré, faible) dans l'état initial, nuisant à la compréhension alors que le PETR ne mentionne pas cette lacune de hiérarchisation et souligne que les milieux de la TVB sont déclinés dans le zonage (N strict, Ap), reconnaissant ainsi une base réglementaire existante ;*
- *concernant la cartographie : la MRAE recommande la production d'une cartographie intercommunale pour identifier les secteurs de développement et ceux à préserver, insistant sur la nécessité d'une vision stratégique tandis que le PETR ne remet pas en cause l'absence de cartographie globale, mais critique des incohérences locales (ex. : le périmètre de l'OAP touristique de La Capelle-Bleys qui ne couvre pas l'intégralité du reboisement prévu) ;*
- *concernant la protection des cours d'eau : aucune mention de la MRAE à ce sujet pendant que le PETR juge l'outil insuffisant. Il constate que, malgré la bande tampon de 10 m en zone N, le règlement de la zone N n'interdit pas toutes les constructions aux abords des cours d'eau et suggère une règle spécifique ;*
- *concernant la gestion des sols (pleine terre) : il en est de même pour la MRAe qui ne fait aucune remarque particulière à ce sujet tandis que le PETR juge que la disposition des 20% de pleine terre a un faible impact en zones N ou A et qu'il y a une ambiguïté sur son application aux lotissements existants, appelant à un renforcement du règlement.*

En conclusion, le commissaire enquêteur constate que la MRAe critique le manque de rigueur et de détails méthodologiques dans le diagnostic initial, notamment le manque de hiérarchisation et de cartographie des enjeux alors que le PETR, quant à lui, confirme la bonne tenue des mesures de protection spécifiques (ZNIEFF, Zones Humides) mais attire l'attention sur les faiblesses réglementaires résiduelles (cours d'eau, pleine terre) et les tensions d'aménagement (espaces agricoles, incohérence OAP) qui nécessitent des renforcements localisés.

Concernant les réponses du porteur du projet à ces avis, le commissaire enquêteur constate ;

- *concernant la cartographie et les demandes de la MRAe à ce sujet, le porteur du projet les rejette estimant que les fiches secteurs (pièce 2.2.1) détaillent suffisamment les enjeux et les réponses apportées par secteur ;*

- concernant la protection des cours d'eau et les observations et les attentes du PETR sur ce point, le porteur du projet maintient la disposition actuelle estimant que le règlement de la zone N est suffisamment strict et que la bande tampon de 10 mètres assure une protection effective des milieux ;
- concernant la gestion des sols (pleine terre) et des demandes du PETR à ce sujet, le porteur du projet maintient la règle actuelle et précise qu'elle s'appliquera dès l'approbation du PLUi, sans s'engager sur un renforcement de son taux ou de son champ d'application.

Concernant la prise en compte des risques, le commissaire enquêteur constate que les critiques émises par la DDT, la MRAe et l'ARS convergent vers une prise en compte insuffisante et incomplète des risques majeurs dans l'état initial de l'environnement et le règlement du PLUi.

Pour ce dernier, ces insuffisances et ces incomplétudes concernent essentiellement :

- le risque inondation (PPRI) pour lequel la DDT juge les OAP et le règlement non adaptés aux limites de construction imposées par l'aléa et demande leur adaptation pour intégrer les limites au droit à construire ;
- les sols pollués où la DDT, la MRAe et l'ARS jugent l'état initial incomplet (absence de géolocalisation de 21 sites, dont 13 à Rieupeyroux) et déplorent la non-intégration de l'étude GEODERIS. Ils demandent de compléter l'état initial avec la géolocalisation et de cartographier les zones, d'intégrer les conclusions GEODERIS et de mettre à jour les données CASIAS ;
- le minier (Fourniès) au sujet duquel la DDT et l'ARS estiment que le projet résidentiel de Fourniès est incompatible avec la qualité des sols (plomb/arsenic élevé), représentant un danger pour la santé publique et demandent d'ajuster le zonage ou réviser l'OAP ou encore de conditionner l'aménagement à un diagnostic de pollution et à la dépollution si nécessaire.

L'analyse des réponses du porteur du projet aux avis des PPA montre, pour le commissaire enquêteur, que ce dernier répond aux critiques sur la prise en compte des risques par une combinaison de justifications réglementaires et d'engagements de modification documentaire et de conditionnement, ainsi :

Concernant la réponse au risque inondation (PPRI) :

- le porteur du projet justifie l'absence d'adaptation majeure des OAP et du règlement par le fait que les secteurs impactés (Roquefort, La Mouline, La Rivière) ne sont pas destinés à une nouvelle urbanisation significative, mais à la régularisation de l'existant (campings) ;
- pour Roquefort : le porteur du projet contourne la critique par le classement restrictif (Zones A/N) et l'application de la prescription de protection surfacique (L.151-23), ce qui équivaut à un respect du risque par exclusion d'urbanisation ;
- pour La Mouline et La Rivière : Le zonage est présenté comme une nécessité de régularisation d'activités existantes. L'avis favorable de la CDNPS est utilisé comme gage de compatibilité environnementale et paysagère, bien que cela ne réponde pas directement à l'exigence de la DDT d'adapter les règles de constructibilité liées à l'aléa inondation ;

En conclusion sur le PPRI : le commissaire enquêteur remarque que le porteur du projet maintient le zonage en justifiant l'absence d'impact par la nature des projets (régularisation) et les protections déjà en place.

Concernant les risques sols pollués et miniers :

Face aux critiques convergentes de la DDT, MRAe et ARS, le commissaire enquêteur constate que le porteur de projet prend des engagements cruciaux qui lèvent les objections documentaires, mais introduit un conditionnement risqué sur l'OAP de Fourniès.

Dans le détail :

- Sur le Document (Tome 3), le porteur du projet s'engage à modifier le Tome 3 (état initial de l'environnement) pour intégrer l'étude GEODERIS et compléter les données sur les sols/sites pollués. Le commissaire enquêteur estime que cet engagement est une réponse directe et

satisfaisante aux critiques de la DDT, MRAe et ARS sur les lacunes documentaires et l'absence de prise en compte de l'étude sanitaire essentielle pour la recevabilité du dossier.

- *Sur l'OAP de Fourniès (Risque Minier), le porteur du projet fait le choix de maintenir la vocation constructive du secteur, rejetant la recommandation de l'ARS de "surseoir" à l'OAP. Pour compenser, il s'engage à imposer formellement (via la notice OAP) la réalisation d'une étude sanitaire préalable au futur aménageur. L'objectif est de vérifier la compatibilité des sols avec l'usage résidentiel, la constructibilité n'étant maintenue qu'à l'issue de cette étude, voire après dépollution.*
- *Pour le commissaire enquêteur, c'est une stratégie de gestion du risque a posteriori : au lieu de prendre des mesures de précaution strictes dans le PLUi (ajustement du zonage), le risque est transféré et conditionne la faisabilité future du projet. Cela répond à l'exigence finale ("conditionné à un diagnostic/dépollution") de la DDT et de l'ARS, mais le maintien de la zone constructible pourrait être perçu comme un risque important si le diagnostic devait révéler une pollution trop coûteuse ou irréversible.*

En conclusion sur les Risques Sols : le commissaire enquêteur constate que le porteur du projet corrige les lacunes de l'état initial et encadre le risque minier par une obligation de diagnostic et dépollution, ce qui est une réponse technique et juridique recevable, mais fragile.

c/ Concernant l'activité humaine

Le PADD souhaite limiter l'impact de l'activité humaine sur les ressources du territoire

Pour y répondre, le porteur du projet indique que le PLUi vise à limiter l'impact humain sur les ressources en confortant la bonne gestion de l'eau et en optimisant la gestion des autres ressources et que pour y parvenir deux axes d'action ont été retenus :

L'axe n° 1 concerne la gestion de l'eau et la protection des milieux naturels par le biais :

- d'une protection des milieux grâce au zonage (secteurs Ap et N) qui protège les milieux aquatiques et humides (cours d'eau, ripisylve, zones humides inventoriées) ;
- la mise en place d'une OAP "Continuités écologiques" qui en outre :
 - o assure la protection des zones humides à travers leur préservation systématique (déblais/remblais interdits) et une compensation à 150% si destruction justifiée,
 - o protège de la ripisylve par le maintien d'une bande tampon inconstructible de 10 mètres,
 - o participe à la protection des sols en limitant son imperméabilisation (ex. : maintien de 20% de pleine terre par lot) ;
- la mise en place d'une OAP "Transition énergétique" qui encourage la récupération et le stockage des eaux de pluie pour usage domestique (hors alimentaire) ;
- l'implantation d'un équipement d'assainissement sur la commune de Rieupeyroux

Le porteur tient à souligner que le zonage a été élaboré après consultation des acteurs de l'eau locaux.

L'axe n° 2 retenu concerne la gestion de l'assainissement et des déchets.

A ce sujet, le porteur du projet indique :

- concernant l'assainissement, que le zonage a été établi en consultation avec le service assainissement communautaire pour améliorer la gestion et anticiper les besoins ;
- concernant les déchets, que :
 - o un projet de nouvelle déchetterie (Rieupeyroux et La Capelle-Bleys) est à l'étude,
 - o à ce titre, deux secteurs (1AUe) ont été préservés et leur urbanisation future est conditionnée par l'avancement de ce projet
 - o les OAP prévoient aussi des points de collecte optimisés pour les engins de collecte.

Concernant la ressource en eau :

La MRAe note positivement que le zonage et l'urbanisation ont été établis en concertation avec les gestionnaires de l'eau potable et phasés selon la capacité des réseaux.

Cependant, en raison du changement climatique et de la pression sur la ressource en eau, la MRAe recommande fortement :

- d'intégrer au dossier du PLUi un bilan global des volumes d'eau mobilisables à l'échelle intercommunale, en détaillant la production locale, les importations, les exportations et la capacité de stockage ;
- de mettre en place un indicateur de suivi de la consommation d'eau potable dans le dispositif d'évaluation environnementale, afin de suivre l'évolution des consommations et les objectifs de sobriété en eau.

En réponse, le porteur du projet indique qu'il s'engage à prendre contact avec les gestionnaires d'eau potable et à compléter le rapport de présentation du PLUi pour y intégrer un bilan des volumes d'eau mobilisables à l'échelle du territoire.

De son côté, la Direction Départementale des Territoires (DDT) demande que le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) soit complété par l'annexe relative au schéma de distribution d'eau potable, conformément à l'article L.2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

En réponse, le porteur du projet fait savoir que le territoire ne dispose pas d'un schéma de distribution d'eau potable qui détermine les zones desservies par le réseau.

Au sujet de la source du Rocher utilisée à des fins d'alimentation en eau :

L'Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie jugeant cette dernière comme étant un enjeu local important en matière de préservation de la ressource, recommande, dans son avis, d'intégrer cette dernière dans ses documents d'orientation et de zonage.

Pour cette dernière, l'objectif est d'éviter toute pollution ou altération de la ressource due à l'urbanisation.

A ce titre, elle suggère l'instauration d'un zonage de précaution (par exemple 500 mètres de diamètre autour du captage) où serait interdite :

- la création d'installations classées ;
- la création et l'exploitation de carrières, gravières, extraction de matériaux, excavations, fouilles, terrassements et plans d'eau.

De plus, elle recommande qu'une vigilance particulière soit apportée aux dispositifs d'assainissement et à l'activité agricole (gestion raisonnée des stocks de lisiers/fumiers et de la fertilisation).

La MRAe formule la même recommandation ainsi que La DDT de l'Aveyron.

En réponse, le porteur du projet fait savoir que :

- le règlement graphique du PLUi sera modifié pour ajouter une prescription surfacique, conformément à l'article R.151-30 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver une ressource (eau) ;
- cette prescription sera également traduite dans le règlement écrit (article 6.9 de la partie 6 du Titre 2), qui stipule que : « Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques, conformément à l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme, toute construction est interdite. »

Concernant l'assainissement

Au sujet du nouvel équipement d'assainissement prévu sur la commune de Rieupeyroux, la MRAe, dans son avis, attire l'attention sur le fait que la parcelle identifiée présente des enjeux environnementaux significatifs (habitats en enjeu fort, espèces en enjeu modéré, impacts résiduels de forte intensité) et n'a pas fait l'objet d'une analyse dans l'évaluation environnementale. Elle juge cette omission comme étant une carence notable. Pour cette dernière, le fait de reporter l'étude des enjeux à la phase ultérieure du projet est critiquable, car

cela ne permet ni de garantir l'évitement des atteintes dès la planification ni de rechercher en amont un site moins sensible. Il est à noter que cette analyse est aussi partagée par la DDT de l'Aveyron.

Concernant le positionnement de l'emplacement réservé (ER) n°14 visant à la réalisation d'un équipement d'assainissement collectif sur la commune de Rieupeyroux, le porteur du projet fait savoir, en réponse à la MRAe et à la DDT, que :

- la parcelle réservée pour la construction d'une future station d'épuration (STEP) est maintenue, car considérée comme un équipement public essentiel pour l'assainissement et la préservation des milieux aquatiques ;
- cette position est justifiée au regard des arguments suivants :
 - La topographie du site est favorable au rejet des eaux traitées dans le cours d'eau, et la proximité immédiate d'un cours d'eau est une contrainte technique indispensable pour une STEP, rendant cette parcelle l'une des rares emprises possibles ;
 - l'emplacement réservé a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale (pièce 2.2.3 du dossier de PLUi) ;
 - bien que la parcelle soit dans un secteur à forts enjeux écologiques (proximité zone humide et cours d'eau), le projet devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier Loi sur l'eau (incluant une étude d'impact) lors du permis de construire.

En conclusion, le porteur du projet souligne que le maintien de la parcelle est un équilibre entre un besoin collectif impératif (assainissement) et la protection de l'environnement.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Au regard des résultats de l'analyse de la gestion des ressources en eau et des équipements d'assainissement, intégrant les observations des autorités environnementales et les réponses de la collectivité, le commissaire enquêteur constate que :

Concernant la gestion de l'eau et la protection des milieux naturels :

- *les mesures proposées sont concrètes et complémentaires qui répondent directement à l'objectif de préservation des ressources*
- *à ce titre, l'utilisation du zonage (secteurs Ap et N) est une mesure réglementaire de base, mais essentielle pour interdire ou limiter la construction dans les zones sensibles (milieux aquatiques et humides, ripisylve ;*
- *il en est de même pour l'"OAP "Continuités écologiques" qui va au-delà de la simple protection ou interdiction en instaurant des mécanismes de compensation en cas de destruction justifiée, avec un ratio de 150%, ce qui est, pour le commissaire enquêteur, un engagement fort et dissuasif ;*
- *de la même manière, le maintien d'une bande tampon inconstructible de 10 mètres le long de la ripisylve est, pour le commissaire enquêteur, une mesure de bon sens et efficace pour protéger les berges contre l'érosion, filtrer les pollutions de ruissellement et préserver la biodiversité liée aux cours d'eau ;*
- *pareillement, la limitation de l'imperméabilisation, notamment par l'exigence de 20% de pleine terre par lot, est, pour le commissaire enquêteur, une mesure essentielle, car elle permet de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de recharger les nappes et de limiter le ruissellement source d'inondation et de pollution ;*
- *enfin, toujours de façon identique, le fait que le zonage ait été élaboré après consultation des acteurs de l'eau locaux (comme les gestionnaires de bassins versants ou les syndicats d'eau) est, pour le commissaire enquêteur, un gage de pertinence technique et d'acceptabilité des mesures.*

De même, le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement du porteur du projet de procéder à une mise en conformité réglementaire forte en modifiant le règlement graphique (Art. R.151-30) et le règlement écrit (Art. R.151-31 2°), stipulant l'interdiction de toute construction dans les secteurs de protection identifiés. Pour ce dernier, cet engagement satisfait l'exigence souhaitée d'un zonage de précaution.

De façon analogue, face à l'impact du changement climatique sur la ressource en eau, l'engagement du porteur du projet d'intégrer un bilan des volumes d'eau mobilisables (production, importation, exportation) dans le rapport de présentation du PLUi est pour le commissaire enquêteur, une réponse satisfaisante et efficiente à cette problématique, même s'il regrette que cet engagement ne mentionne pas explicitement la création de l'indicateur de suivi de la consommation d'eau potable demandé par la MRAe.

Concernant la gestion de l'assainissement et des déchets

- les mesures envisagées démontrent une approche proactive et anticipative sur la gestion des flux (eaux usées et déchets), essentielle pour le développement durable du territoire ;
- sur le plan assainissement, le fait que le zonage ait été établi en étroite collaboration avec le service assainissement communautaire est, pour le commissaire enquêteur, la garantie que le développement urbain futur (défini par le PLUi) sera compatible avec les capacités et les projets d'investissement du réseau d'assainissement ;
- sur le plan de la gestion des déchets, le projet de nouvelle déchetterie (Rieupeyroux et La Capelle-Bleys) peut être considéré comme une réponse directe à l'amélioration du service rendu aux usagers et à l'optimisation de la collecte et du tri. A ce titre, le commissaire enquêteur estime que c'est un investissement nécessaire pour répondre aux objectifs nationaux de réduction et de valorisation des déchets.

A contrario, il regrette le déficit d'évaluation environnementale concernant la STEP de Rieupeyroux. Il estime préjudiciable le report de l'étude d'impact à la phase du permis de construire (Loi sur l'eau) car cela va à l'encontre de la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser), dont le principe est d'éviter les impacts dès la phase de planification en recherchant des sites moins sensibles en amont. Il considère que le maintien du site non analysé compromet la garantie d'un choix optimal. **Cela fera l'objet d'une recommandation.**

En conclusion, en ce qui concerne la gestion de l'eau et la protection des milieux naturels, le commissaire enquêteur considère que les mesures proposées traduisent une volonté politique forte et responsable d'intégrer les enjeux environnementaux, notamment la gestion de l'eau, au cœur du projet de territoire.

Sur le plan de l'assainissement, il estime que l'approche est rigoureuse et bien coordonnée, visant à une gestion durable de l'eau dans le contexte de l'urbanisation. Toutefois, il déplore la faiblesse majeure sur la justification environnementale de son nouvel équipement d'assainissement qui pourrait remettre en cause sa capacité à garantir l'évitement des impacts. Enfin, pour ce qui est de la gestion des déchets, il considère les mesures proposées sont concrètes, ciblées, et basées sur l'anticipation foncière, ce qui est essentiel pour la réalisation des infrastructures d'intérêt général.

d/ Concernant les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Le PADD souhaite mettre en place une politique énergétique durable visant à limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en favorisant un mix énergétique orienté vers les énergies renouvelables (EnR) et en économisant la ressource globale.

Le porteur du projet indique que cette politique est mise en œuvre par des réglementations spécifiques du PLUi comme :

- l'écoconception des constructions, objet de l'article 6.4 qui demande l'orientation optimale des bâtiments, autorise les dispositifs d'EnR sous conditions d'intégration, et

sensibilise à l'utilisation de matériaux durables et à la limitation de la consommation d'eau ;

- les ombrières photovoltaïques, sujet de l'article 6.7 qui autorise leur installation sur l'ensemble du territoire et les impose sur les parkings extérieurs de plus de 500m², conformément à la loi Climat et Résilience ;
- Le zonage (Apv/Npv) qui identifie des secteurs spécifiques (ZADER) pour le développement de centrales photovoltaïques au sol, sachant que cette identification n'est pas exhaustive, mais tout nouveau projet devra respecter les critères de la collectivité ;
- Les OAP qui comprennent un axe thématique sur la « Transition énergétique » visant à « Développer les énergies renouvelables » (bâtiments et territoire) ;
- La densification des bourgs par le biais du zonage qui privilégie le développement futur dans les bourgs et principaux villages pour réduire les émissions de GES liées aux déplacements quotidiens en favorisant la marche et le vélo.

Dans son avis, la MRAe indique que si le PLUi reprend les orientations SCoT Centre Ouest Aveyron, visant l'amélioration qualitative et durable des zones d'activités, dans l'OAP "Transition énergétique", elle note qu'elles ne sont pas traduites de manière normative dans le règlement du PLUi.

Aussi, elle rappelle et recommande d'utiliser l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme pour identifier des secteurs à enjeux (zones d'activités, urbanisation future) et y imposer des exigences environnementales et de performance énergétique renforcées (exemples : production minimale d'énergie renouvelable, matériaux biosourcés, performances thermiques supérieures à la RE2020, toitures végétalisées/solaires), afin de mettre en œuvre les objectifs du SCoT et de l'OAP "Transition énergétique".

En réponse, le porteur du projet informe la MRAe que l'article 6.7 du règlement écrit du PLUi, applicable à tout le territoire et stipule que :

- les parcs photovoltaïques au sol (hors autoconsommation) sont autorisés uniquement dans des secteurs dédiés (Apv / Npv) ;
- les projets d'ombrières photovoltaïques sur espaces artificialisés peuvent être autorisés sur tout le territoire et sont obligatoires pour certains selon la réglementation.

Par conséquent, il estime que la réglementation du PLUi offre des possibilités de production d'énergie renouvelable en étant compatible avec les normes supérieures (supra).

De son côté, la DDT, dans son avis, jugerait pertinent que le règlement graphique du PLUi identifie les terrains répondant à un ou plusieurs des 14 items du décret d'application de la loi APER pour contribuer à cet objectif.

De plus, elle estime que cette démarche aurait permis au diagnostic du PLUi de bénéficier d'une présentation des potentiels du territoire en matière d'EnR avant de définir les conditions d'accueil des systèmes de production d'énergie.

En réponse, le porteur du projet signale que trois sites ont été identifiés comme potentiellement favorables au développement de photovoltaïque au sol sur le territoire, à savoir :

- les anciennes carrières des Carmes et de Puech de Léguo (commune de La Capelle-Bleys), dont les arrêtés d'exploitation sont de 2020 et 2023 ;
- le site actuel de la déchetterie (commune de Rieupeyroux) en vue de sa reconversion.

Il précise que le dossier de PLUi est compatible avec le SCoT Centre Ouest Aveyron, car ce dernier intègre déjà une étude sur les énergies renouvelables.

Enfin, pour le PETR Centre-Ouest Aveyron, les dispositions du projet de PLUi sont jugées compatibles avec les orientations du SCoT

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

l'analyse des avis des PPA et des réponses du porteur du projet à ces dernières révèle, pour le commissaire enquêteur, une situation de compatibilité stratégique confirmée face à des lacunes réglementaires et méthodologiques pointées par les PPA :

- *une cohérence stratégique (PETR et Porteur de Projet) : Le PLUi est jugé compatible avec les orientations du SCoT, ce qui valide l'alignement des grandes lignes du projet en ce domaine ;*
- *une Incomplétude réglementaire : Malgré cette compatibilité, la MRAe souligne que le PLUi n'utilise pas les outils normatifs disponibles (L.151-28) pour transformer les objectifs d'amélioration qualitative et de performance énergétique en exigences opposables aux projets de construction, en particulier dans les secteurs clés comme les zones d'activités.*
- *Le commissaire enquêteur note que le porteur du projet signale que l'article 6.7 du règlement écrit du PLUi, applicable à tout le territoire, se veut une réponse aux prescriptions mises en avant par la MRAe.*
- *une demande d'amélioration méthodologique : La DDT invite à aller au-delà de la simple définition de règles de localisation (comme l'Article 6.7) en intégrant une cartographie plus fine et systématique du potentiel EnR (loi APER) dès le diagnostic et le règlement graphique.*
- *Là encore, le commissaire enquêteur constate qu'en réponse, le porteur du projet indique que trois sites ont été identifiés sur le territoire communautaire pour recevoir des projets de photovoltaïque au sol. Il remarque que ces sites sont des zones déjà artificialisés.*
- *Il rappelle que les projets photovoltaïques sur sols artificialisés sont considérés comme une stratégie prioritaire en France pour le développement des énergies renouvelables (ENR), car ils permettent de produire de l'électricité sans consommer de nouvelles terres naturelles, agricoles ou forestières (NAF) et que cette approche s'inscrit directement dans l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050.*
- *Enfin, pour le commissaire enquêteur, l'absence voulue de projets d'implantations de projets éoliens sur le territoire communautaire, le nombre limité de sites d'implantation de projets de photovoltaïque au sol et l'effort d'installation des ombrières photovoltaïques sur l'ensemble du territoire, est en mettre en relation avec le volet touristique du PADD où l'objectif est de structurer la filière touristique autour de la marque « Ségala » en capitalisant sur les paysages.*

En résumé, le commissaire enquêteur estime que le PLUi est en parfaite cohérence avec les attentes du SCoT à ce sujet. De même, il considère que les choix retenus pour la production d'énergies renouvelables et la méthodologie de mise en place à cet effet se veulent être un compromis en la nécessité de cette production pour limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre et celle de préserver la qualité des paysages, paramètre incontournable au développement du tourisme voulu par le PADD.

e/ Concernant la mobilité durable

La PADD a pour objectif de promouvoir une mobilité durable afin de limiter la consommation énergétique et les émissions de GES, tout en améliorant la qualité de l'air.

Cette ambition repose sur trois axes :

- une meilleure maîtrise des déplacements internes par un aménagement cohérent ;
- un développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture ;
- une définition et une structuration des modes de déplacement doux (quotidien et loisirs).

Pour ce faire, le porteur du projet indique le PLUi a intégré les dispositions suivantes :

- un zonage privilégiant les bourgs/villages qui favorise les déplacements en modes doux (marche, vélo) pour les besoins de première nécessité ;
- des OAP qui :

- incitent à l'usage des modes doux par des préconisations générales (sécurisation, distinction des espaces piétons, qualité des circulations, aménagements dans les carrefours),
- intègrent la création, le maintien ou le renforcement de liaisons douces pour connecter les quartiers,
- veillent à la sécurisation générale des déplacements (accès, carrefours, élargissement des voies). ;
- le règlement où l'article 6.3 dédié au stationnement des cycles rappelle les obligations en vigueur et insiste sur la nécessité de prévoir des prises électriques pour la recharge des Vélos à Assistance Électrique (VAE).

Dans le cadre de l'articulation urbanisme/mobilité, la MRAe estime que le rapport environnemental devrait intégrer une analyse approfondie des flux de déplacements, des besoins non couverts et des opportunités pour les mobilités alternatives à la voiture individuelle. Selon cette dernière, cette analyse, incluant l'identification des itinéraires piétons, cyclables et des connexions aux transports collectifs, renforcerait la cohérence des choix d'urbanisation avec les objectifs de mobilité durable.

Aussi, elle recommande de recentrer l'urbanisation en continuité des bourgs centres afin de limiter les déplacements contraints, de favoriser les mobilités actives et collectives, de réduire la dépendance à la voiture, et d'intégrer un diagnostic mobilité renforcé identifiant les leviers concrets pour une offre de déplacement sobre en carbone adaptée au milieu rural.

En réponse, le porteur du projet fait savoir qu'il est prévu la mise en œuvre d'une OAP « Transition énergétique », articulée autour de trois axes, dont un dédié à l'accompagnement de la mobilité durable. Cet axe synthétise des préconisations visant le développement des alternatives à la voiture thermique, l'amélioration des cheminements doux, la gestion des entrées de bourg, le partage de la voirie, et l'organisation du stationnement pour les vélos et les véhicules électriques.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Après étude de l'avis de la MRAe et de la réponse apportée par le porteur du projet à cette dernière, le commissaire enquêteur estime que :

- *l'analyse approfondie des flux et besoins en amont, via le rapport environnemental, demandée par la MRAe, est pertinente. Elle permettrait de baser les décisions d'urbanisme sur des données réelles plutôt que d'intervenir a posteriori, garantissant ainsi une meilleure cohérence entre l'aménagement du territoire et les objectifs de mobilité durable ;*
- *le recentrage de l'urbanisation en continuité des bourgs centres est judicieusement solide, car, c'est le levier le plus efficace pour réduire structurellement la dépendance à la voiture en raccourcissant les distances et en rendant les modes actifs et collectifs plus pertinents ;*
- *le développement résidentiel envisagé dans le PADD répond, pour grande partie, à ces recommandations, en privilégiant avant tout un réinvestissement du tissu bâti existant, en particulier par le biais d'une densification des centres-bourgs ;*
- *l'OAP "Transition énergétique" complète cette réponse en couvrant de manière satisfaisante les leviers de la mobilité durable comme les modes actifs (cheminements doux, stationnement vélos), les modes collectifs ou encore la transition énergétique du parc (alternatives au thermique, stationnement VE).*

Néanmoins, le commissaire enquêteur constate que pour le déplacement des habitants vivant en zone rurale loin des bourgs où seront concentrés les services, la voiture thermique demeure, pour le moment, le moyen de locomotion principal et incontournable. Il estime que la mise en place de dispositifs de substitution comme le covoiturage organisé ou encore le transport collectif à la demande seraient à envisager.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que l'articulation entre le recentrage et la densification de l'urbanisme sur les bourgs et les mesures de soutien à une offre de mobilité diversifiée et sobre en carbone représente une démarche pertinente et efficiente pour un territoire visant à réduire son empreinte environnementale et les contraintes de déplacement de ses habitants. Cependant, il estime qu'une mise en œuvre réussie de l'OAP « Transition énergétique » sera déterminante pour valider cette stratégie.

5.3/ Analyse et conclusions partielles relatives à la déclinaison du PADD dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) distingue deux grandes catégories d'OAP : les thématiques et les sectorielles.

- **Les OAP « Thématiques »**

- Deux OAP thématiques ont été intégrées au PLUi, portant sur l'ensemble du territoire et non sur un secteur spécifique à urbaniser :
 - OAP « Continuités Écologiques » : Elle met en évidence l'importance accordée à la préservation de la qualité environnementale dans le projet de PLUi.
 - OAP « Transition Énergétique » : Elle souligne la place donnée aux enjeux de la transition énergétique au sein du même projet.

- **Les OAP « Sectorielles »**

- Ces OAP sont de trois types, appliquées à des secteurs précis :
 - **Les OAP d'« Aménagement » :**
 - Elles concernent les secteurs nécessitant une réflexion spécifique en matière d'aménagement.
 - Elles sont au nombre de 22.
 - Toutes n'ont pas une vocation résidentielle : certaines encadrent l'aménagement des extensions à vocation économique ou d'équipement, et d'autres visent à assurer la mixité des fonctions dans les secteurs à aménager.
 - **Les OAP de « Densité » :**
 - Elles sont nommées ainsi, car elles portent principalement sur le respect des densités imposées par le SCoT Centre-Ouest Aveyron.
 - Elles sont au nombre de 8.
 - Une OAP de ce type a été établie pour chaque commune du territoire communautaire.
 - **Les OAP « UTN » :**
 - Elles ont pour objectif la création d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale.
 - Elles sont au nombre de 2.

Le porteur du projet affirme que ces OAP sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et permettent d'en atteindre les objectifs.

Pour étayer cette position, il souligne, à titre illustratif, que les OAP agissent comme des outils essentiels du PLUi pour :

- la maîtrise des densités : en fixant des densités qui sont en adéquation avec l'armature urbaine, l'environnement et les enjeux du territoire (conformément aux orientations 2.1 et 9.3 du PADD).

- la préservation environnementale : en identifiant et en protégeant les éléments naturels et patrimoniaux (tels que haies, boisements, arbres et murets). Elles prévoient également des mesures d'Éviter, Réduire, Compenser (ERC) proportionnées (en lien avec l'orientation 10 du PADD).
- la mobilité douce : en intégrant le renforcement des liaisons douces dans la planification (selon l'orientation 13.3 du PADD).
- le développement territorial : en contribuant au phasage du développement territorial, y compris sur le plan économique (en réponse à l'orientation 4.2 du PADD).

En conclusion, le porteur du projet considère que les OAP constituent le mécanisme concret de traduction et de mise en œuvre des grandes orientations stratégiques définies par le PADD du PLUi.

Dans son avis, la DDT estime que l'efficacité des préconisations de l'OAP thématique « transition énergétique » (incluant les liaisons douces) serait accrue par leur intégration dans les OAP sectorielles. Des propositions d'implantation devraient aussi proposer des formes urbaines économes d'espace (écho à la conception sobre du bâti). Les propositions d'aménagement nécessitent d'être plus abouties. Enfin, la multiplication des raquettes de retournement nuit à l'intégration urbaine et sociale, et les espaces publics vecteurs de liens sociaux/respiration ne sont pas suffisamment pensés.

En réponse le porteur du projet rappelle que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi ont été conçues pour établir le juste cadre du développement futur.

Il souligne aussi que les OAP visent à :

- fixer les grandes orientations (aménagement, desserte, programmation urbaine et paysagère) ;
- assurer la cohérence avec les objectifs du PADD ;
- laisser une souplesse d'application aux porteurs de projets/opérateurs pour conserver une liberté de conception.

De la même manière, il insiste sur le fait que le PLUi est un document de planification stratégique et non un plan-masse figé, définissant un cadre partagé de qualité urbaine et paysagère.

Il souligne que cette démarche cherche à concilier la maîtrise publique des enjeux de développement (densité, mobilités, etc.) avec la capacité d'innovation des acteurs privés et publics.

Enfin, il rappelle que les OAP traduisent la volonté de guider et de structurer l'aménagement sans se substituer aux opérateurs dans la conception fine.

En conséquence il fait savoir qu'il ne modifiera pas la notice OAP car l'OAP « Transition énergétique » y est déjà intégrée, et les OAP sectorielles intègrent, dès que possible, une réflexion sur les liaisons douces.

Pour sa part, le PETR Centre-Ouest Aveyron considère que les dispositions d'intégration paysagère et des formes urbaines des OAP auraient pu être davantage adaptées aux particularités de chaque secteur pour mieux orienter l'aménagement futur. L'exercice mené sur l'OAP de La Bastide-l'Évêque Bourg est à souligner comme un potentiel d'inspiration.

Le porteur du projet fait savoir qu'il prend note de l'observation et précise que, dans la mesure du possible, les dispositions d'intégration paysagère et les formes urbaines ont été intégrées aux schémas des OAP. Il réaffirme que ces OAP ont été élaborées pour instaurer certains principes d'aménagement tout en veillant à ne pas contraindre excessivement les porteurs de projets ; elles restent donc relativement souples, mais tiennent compte de l'insertion paysagère des futurs aménagements(travaillés avec un paysagiste concepteur.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

En premier lieu, le commissaire enquêteur tient à souligner qu'un bon nombre d'OAP a déjà fait l'objet d'une analyse dans le cadre de l'analyse et des conclusions partielles sur la déclinaison du PADD dans le projet de PLUi au paragraphe 5.2 ci-dessus

Après étude des avis de la DDT ainsi que du PETR et des réponses apportées par le porteur du projet à ces dernières, le commissaire enquêteur constate une divergence fondamentale d'interprétation du rôle des OAP :

- *les organismes consultés (DDT, PETR) souhaitent un outil très prescriptif et précis, garantissant a priori la meilleure qualité environnementale et urbaine (intégration, formes économes, espaces publics) ;*
- *le porteur du projet) privilégie un outil stratégique de guidage qui évite la rigidité. Pour le commissaire enquêteur, cette approche lui semble cohérente : le PLUi n'est pas un plan-masse, il doit laisser de la souplesse aux acteurs privés pour innover et réaliser les projets.*

Même si cet argument de la souplesse est légitime (conformément à l'esprit de la loi et à la conciliation public/privé), le commissaire enquêteur regrette que le porteur de projet n'apporte pas toujours de réponse satisfaisante aux critiques très concrètes émises par les PPA qui permettrait de concilier cadre stratégique et qualité d'aménagement.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que les OAP proposées sont bien un instrument de la cohérence et de la mise en œuvre des objectifs du PADD. Cependant leur structure (deux thématiques globales contre 32 sectorielles hétérogènes et normatives) porte à croire que l'effort d'aménagement est davantage centré sur l'adaptation aux normes SCoT (OAP Densité) et le traitement ciblé des secteurs à aménager (OAP Aménagement) que sur une véritable stratégie transversale et intégrée qui embrasserait l'ensemble des enjeux du territoire.

6/ Conclusion générale et avis

Au regard de cette analyse et des conclusions partielles qui en résultent , de celle ayant trait aux observations du public exposées dans le tome II du rapport et des avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, des services de l'Etat et des personnes publiques associées, il en résulte pour le commissaire enquêteur que ce projet de PLUi présente :

Les aspects négatifs suivants :

- Bien que le dossier proposé soit conforme aux dispositions réglementaires en matière de composition, sa structure pose un problème majeur d'accessibilité et de compréhension. A ce titre, on constate que les informations essentielles à l'appréhension du projet sont dispersées dans l'ensemble des pièces, ce qui nuit gravement à la verticalité et à la globalité de la lecture. A ce titre, l'absence notable d'un guide de lecture structuré est d'autant plus regrettable que le volume du dossier dépasse les 1800 pages. Par conséquent, le commissaire enquêteur considère qu'il est impératif que ce dossier soit remanié afin de lui conférer la globalité et la verticalité nécessaires à une lecture exhaustive et structurée. Ce dernier prend acte de l'engagement du porteur du projet à y remédier.
- Les règlements graphiques présentent un nombre important de déficiences et de lacunes formelles jugées difficilement acceptables compte tenu de leur opposabilité. Ces problèmes majeurs incluent :
 - o l'illisibilité des cartes de zonage : les cartes d'ensemble sont illisibles, même en zoomant sur la version numérique ;

- l'absence des lettres de secteur : leur manque complique considérablement l'identification des parcelles, un problème critique dans des communes comptant jusqu'à 25 secteurs (ex. La Salvetat-Peyralès).
- le manque de contraste des couleurs : la palette utilisée rend difficile la distinction claire entre certains types de zones ;
- la saturation cartographique : la superposition de symboles trop grands (patrimoine, emplacements réservés, etc.) rend la cartographie illisible localement ;
- l'usage de noms de lieux-dits obsolètes : L'utilisation de toponymes non usités entrave la recherche et la compréhension.

Pour le commissaire enquêteur, Il est absolument nécessaire de réviser en profondeur la cartographie cadastrale pour garantir sa lisibilité, son efficacité et sa pleine opposabilité.

Une recommandation sera émise pour améliorer l'ergonomie, la précision et la conformité formelle de ces documents essentiels.

- Concernant la consommation foncière, la temporisation par le biais des OAP proposés par le porteur du projet affiche, pour le commissaire enquêteur, un manque d'efficacité au regard du nombre très réduit d'OAP pouvant jouer ce rôle (deux OAP sur les 24 OAP à vocation principalement résidentielle) . Aussi, il paraîtrait plus fondé et donc plus optimal, de doter l'ensemble des OAP à vocation principalement résidentielle d'un facteur de temporisation comme un phasage de l'ouverture à l'urbanisation conditionnée à un taux d'urbanisation déjà réalisée. **Cela fera l'objet d'une recommandation.**
- De la même manière, l'absence de prise en compte des zones 2AU dans la consommation d'ENAF est jugée regrettable par le commissaire enquêteur. Elle aurait permis d'avoir en ce domaine une estimation sur le long terme, même si cette non-comptabilisation, justifiée par le caractère "très long terme" de leur urbanisation, est alignée sur les principes de la loi excluant ces réserves foncières du calcul immédiat de la consommation selon les propos du porteur du projet. A contrario, cette approche signifie aussi pour le commissaire enquêteur que ces zones ne sont pas destinées à faire l'objet d'une consommation effective pendant la période décennale actuelle (2021-2031).
- Concernant la gestion des sols pollués dans le PLUi et des lacunes importantes mises en avant par la MRAe et l'ARS en ce qui concerne la vérification de la compatibilité des projets d'urbanisation avec l'état réel des dits sols, le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement du porteur du projet à y remédier en intégrant dans le dossier une étude sanitaire et environnementale du secteur minier de Villefranche.
- Concernant la décision du porteur du projet de maintenir la vocation constructive de l'OAP de Fourniès, le commissaire enquêteur considère que cette démarche constitue une stratégie de gestion du risque a posteriori.
Au lieu de prendre des mesures de précaution strictes dans le PLUi (comme ajuster le zonage), le risque est transféré et conditionne la faisabilité future de l'aménagement.
Bien que l'engagement à imposer un diagnostic/dépollution réponde à l'exigence finale de l'ARS et de la DDT, le maintien immédiat de la zone constructible est perçu comme un risque significatif. Ce risque se matérialiserait si le diagnostic à venir révélait une pollution dont le coût ou le caractère irréversible empêcherait finalement la réalisation du projet.
- De la même manière, le commissaire enquêteur déplore le déficit d'évaluation environnementale relatif à la Station d'Épuration (STEP) de Rieupeyroux.

- Il juge préjudiciable le report de l'étude d'impact à la phase ultérieure du permis de construire (au titre de la Loi sur l'eau). Cette approche est contraire au principe même de la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser), dont l'objectif est la prévention des impacts dès la phase de planification par la recherche de solutions d'implantation moins sensibles en amont.
- En conséquence, le maintien de ce site sans analyse préalable compromet la garantie d'un choix optimal. **Ce point fera l'objet d'une recommandation.**

Ce faisant, le commissaire enquêteur considère que les inconvénients ci-dessus évoqués sont largement compensés par les aspects positifs du projet, développés ci-dessous :

- Tout d'abord, au titre de ces avantages, le commissaire enquêteur considère que ce projet est surtout et avant tout un vrai PLUi et non une simple juxtaposition des documents d'urbanisme préexistants alors que la disparité de ces derniers (Plu, carte communale et RNU) aurait pu être considérée comme un frein à l'élaboration d'un règlement unique.
- Ensuite, la participation et l'engagement effectifs, constants et conséquents des élus tout au long du processus d'élaboration de ce projet sont, pour le commissaire enquêteur, le signe tangible que ce projet de PLUi est bien celui desdits élus, même si le projet tel que soumis à la consultation du public résulte d'un consensus final qui a vraisemblablement nécessité un certain nombre de compromis.
- L'instauration d'une véritable démarche participative qui a associé le public tout au long de l'élaboration du projet est aussi un autre aspect positif à souligner, trouvant son aboutissement dans la qualité exemplaire des réponses du porteur du projet aux requêtes émises par ce dernier lors de l'enquête, ce qui permet au commissaire enquêteur d'affirmer que si les administrés ne font pas réellement partie intégrante des artisans de ce projet, ils n'en ont pas été pour autant tenus à l'écart.
- Ce projet est indéniablement, pour le commissaire enquêteur, le fruit d'un travail d'analyse et de réflexion de qualité, certes perfectible à certains endroits, mais qui a conduit à un diagnostic du territoire de bonne facture mettant en exergue les potentialités et particularismes du territoire que ce dernier a su ensuite mettre en synergie.
- Il convient aussi de noter, pour le commissaire enquêteur, la qualité du PADD, document fondateur duquel procèdent tous les autres, ce qui constitue pour ce dernier un aspect éminemment positif. En effet, tout en maintenant que le projet politique exposé par le PADD reste du domaine de responsabilité des élus, il considère néanmoins que ce dernier est adapté et répond aux besoins et enjeux du territoire intercommunal définis par le diagnostic du territoire ainsi qu'aux outils mobilisables par la collectivité.
- Concernant le taux de croissance de 0,50 % retenu dans le projet de PLUi, bien que potentiellement ambitieux pour le commissaire enquêteur, se positionne, comme une affirmation politique forte des élus. Il témoigne, selon ce dernier, de leur volonté d'engager le renouvellement des générations, un défi indispensable au maintien de la population. Cependant, le commissaire enquêteur estime que cette ambition n'est réalisable qu'à la condition d'une optimisation rigoureuse de l'attractivité résidentielle du territoire ;
- Sur le plan de l'urbanisation, le nombre de logements retenu est jugé en adéquation avec le taux de croissance démographique ciblé par les élus. Cependant, il est à noter que ce

dernier est supérieur aux prévisions initiales du SCoT, lequel tablait sur une croissance démographique plus modérée ;

- S'agissant de la consommation foncière, le choix d'un développement résidentiel privilégiant avant tout un réinvestissement du tissu bâti existant, en particulier par le biais d'une densification des centres-bourgs, permet de modérer la consommation foncière, répondant ainsi aux prescriptions de la loi « Climat et Résilience » (« Zéro Artificialisation Nette »). De même, il est à noter que le PLUi prévoit que 65% des constructions neuves seront réalisées en densification du tissu urbain soit un taux nettement supérieur au minimum de 20% fixé par le SCoT.
Le commissaire enquêteur prend acte des efforts tangibles réalisés en matière de réduction de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ce qui constitue l'un des objectifs majeurs de toute planification territoriale
- De la même manière, le projet de PLUi répond efficacement aux attentes de la stratégie de développement économique définie dans le PADD, notamment grâce à :
 - o une maîtrise de la consommation foncière en assurant une consommation d'espaces conforme aux prescriptions du SCoT ;
 - o un soutien aux activités en zone habitée en favorisant l'essor des activités au sein du tissu urbain existant par la mixité des fonctions et l'identification de 352 bâtiments permettant un changement de destination (reconversion) ;
 - o un encadrement strict des extensions d'activités grâce à un encadrement rigoureux de l'extension des zones d'activités rigoureux (zonage spécifique Ux1-Ux4, Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP, limitations), cette démarche visant à préserver l'équilibre et la vitalité des centres-bourgs.
- Concernant le volet agricole, le projet de PLUi contribue de manière significative et multidimensionnelle à la préservation et au développement de l'activité agricole, en cohérence avec le PADD.
- Cette contribution est assurée par :
 - o la maîtrise de l'urbanisation par le biais d'une concentration de l'étalement essentiellement dans les bourgs pour limiter l'impact sur les terres agricoles ;
 - o une protection foncière étendue se traduisant par 66,8% du territoire protégé (56,5% en zone agricole A et 10,3% en zone de protection agricole Ap) ;
 - o les périmètres de réciprocité pris en compte pour éviter que le développement urbain n'impose de nouvelles contraintes à l'agriculture ;
 - o une diversification des revenus grâce à l'autorisation de changements de destination vers l'hébergement touristique, l'artisanat ou le commerce de détail, qui permet une diversification des revenus qui contribueront à la préservation de la pérennité de l'activité agricole globale ;
 - o un soutien au développement des activités forestières en complémentarité avec l'agriculture ;
 - o une sécurisation foncière et une diversification qui créent un environnement plus favorable au renouvellement générationnel dans les secteurs agricoles et forestiers.
- Concernant l'objectif du PADD visant à structurer durablement la filière touristique en capitalisant sur le patrimoine (paysages et histoire) pour allonger et diffuser les séjours, le commissaire enquêteur estime que le PLUi y répond de manière satisfaisante, notamment par les dispositions suivantes :
 - o une organisation de l'offre grâce à un zonage permettant une gestion appropriée des sites touristiques existants et futurs, structurant ainsi l'offre globale ;

- un encadrement des sites par la création de deux Unités Touristiques Nouvelles (UTN), chacune associée à une OAP assurant la régularisation des sites concernés et réglementant strictement le développement futur ;
 - une promotion des hébergements alternatifs au moyen de l'autorisation de changement de destination vers les « autres hébergements touristiques » dans les zones A et N ;
 - la mise en place d'une protection spécifique, via des prescriptions dédiées, pour le patrimoine bâti et paysager inventorié.
- Sur le plan de la politique d'urbanisme, l'objectif du PADD est l'instauration d'un urbanisme raisonné.
- La réponse du PLUi, à ce sujet, fait preuve d'une ambition quantitative forte, excédant les objectifs de densification du SCoT, avec une maîtrise spatiale conforme (limitation du mitage, resserrement urbain) même si on peut reprocher à cette dernière :
- une assimilation prédominante de la densification à du nouveau lotissement au détriment du réinvestissement urbain (recyclage foncier) ;
 - une insuffisance de la diversification des formes urbaines pour une adaptation optimale aux spécificités locales ;
 - la présence de développements urbains isolés, contredisant les orientations du SCoT.
- Néanmoins, pour le commissaire enquêteur, cette réponse est jugée quantitativement ambitieuse et stratégiquement maîtrisée. Un effort qualitatif accru sur la nature du renouvellement et l'adaptation morphologique serait toutefois souhaitable.
- Enfin, concernant l'objectif du PADD de mettre en place une politique énergétique durable visant à limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) par la promotion des Énergies Renouvelables (EnR) et l'économie de la ressource globale :
- le commissaire enquêteur estime que le PLUi est en parfaite cohérence avec les attentes du SCoT sur ce point ;
 - de même, les choix retenus pour la production d'EnR et la méthodologie de leur mise en œuvre constituent un compromis réussi entre :
 - la nécessité de cette production pour la réduction des émissions de GE,
 - l'impératif de préserver la qualité des paysages, élément incontournable au développement du tourisme souhaité par le PADD.

Considérant au final et au regard de l'étude bilancielle développée ci-dessus que ce projet de PLUi peut être jugé pertinent malgré ses imperfections dont la nature et les conséquences ne remettent nullement en cause et de manière irréversible sa mise en œuvre, car étant, pour leur très grande majorité, parfaitement remédiables.

Considérant par ailleurs que :

- la concertation en amont s'est déroulée d'une manière conforme à la réglementation en vigueur, tant dans l'esprit que dans la lettre, et que tout au long de cette dernière, l'accueil et l'information du public ont fait l'objet d'une attention constante de la part du porteur de projet ;
- le public a été non seulement régulièrement informé de la tenue de l'enquête comme stipulé à l'arrêté en portant organisation, mais encore qu'en la matière, le porteur de projet, autorité organisatrice, est allé au-delà du réglementaire en initiant des actions détaillées dans le tome I du rapport, visant à informer le plus largement possible le public afin de susciter une large participation de ce dernier ;

- la consultation du public s'est déroulée en toute conformité avec les formes prescrites dans l'arrêté du président de la Communauté de communes « Aveyron Bas Ségala Viaur » portant organisation de l'enquête publique, tel que décrit dans le tome I du rapport d'enquête ;
- aucun incident n'a été constaté par le commissaire enquêteur et en tout état de cause qu'aucune information tendant à faire part d'une quelconque difficulté ou anomalie n'a été portée à sa connaissance, soit directement, soit par le truchement d'une observation ;
- à travers la mise à sa disposition :
 - du dossier, sous forme soit papier soit numérique au siège de la Communauté de communes,
 - du dossier par voie informatique sur un site dédié à cet effet,
 - du registre papier mis en place au siège de de la Communauté de communes,
 - d'un registre dématérialisé et d'une adresse électronique dédiée,le public était en mesure de s'informer sur la teneur du projet, de formuler ses remarques ou contrepropositions à son encontre et de faire valoir ses intérêts ;

Considérant enfin comme un prérequis que l'ensemble des engagements pris par le porteur du projet dans son mémoire en réponse seront effectivement tenus, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes « Aveyron Bas Ségala Viaur », tel qu'il est défini dans le dossier soumis à l'enquête publique, assorti des recommandations suivantes :

- **recommandation n°1** : Revoir en profondeur la cartographie cadastrale afin d'améliorer son ergonomie et sa précision pour garantir sa lisibilité, son efficience et sa pleine opposabilité ;
- **recommandation n°2** : Doter l'ensemble des OAP à vocation principalement résidentielle d'un facteur de temporisation comme un phasage de l'ouverture à l'urbanisation conditionnée à un taux d'urbanisation déjà réalisée pour une meilleure maîtrise de la consommation foncière ;
- **recommandation n°3** : Mener l'étude d'impact de la STEP de Rieupeyroux dès la phase d'élaboration du PLUi pour garantir un choix optimal du site.

Fait à RODEZ le, 28 novembre 2025



Monsieur LEFEBVRE Jacques
Commissaire enquêteur