ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à
l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de la Communauté de Communes de Lévézou-Parelou

II - Conclusions et Avis[1]

Autorité organisatrice : Communauté des communes de Lévézou-Parelou

rédigé par Bruno GALIBER d'AUQUE, commissaire-enquêteur

1 ce document est précédé du Volume I : le Rapport d'enquête.

Sommaire

1. Préambule....3
1.1. Rappel sur la construction du rapport et des annexes....3
1.2. Objet de l'enquête....3
3. Conclusions sur le déroulement de l'enquête....4
4. Conclusions sur le projet de PLUI....4
4.1. Appréciation générale....4
4.1.1. Sur le Rapport de présentation....4
4.1.2. Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)....5
4.1.3. Sur le zonage....5
4.1.4. Sur les OAP....5
4.1.5. Sur le Règlement....5
4.1.6. Sur les changements de destination....5
4.2. Observations du public....5
4.3. Bilan Avantages - Inconvénients....6
4.3.1. Avantages du projet....6
4.3.2. Inconvénients du projet....7
5. Avis final et motivé sur le projet soumis à l'enquête....7
5.1. Réserves (sur requêtes du public)....8
5.2. Recommandations (cf. Rapport)....8
5.2.1. Recommandations sur le Rapport de présentation :....8
5.2.2. Recommandations sur les OAP....8
5.2.3. Recommandations sur le Règlement....8
5.2.4. Recommandations sur la liste des Servitudes....8

1. Préambule

A la demande de Mr le Président de la Communauté de Communes Lévézou-Pareloup (CCLP) et afin de réaliser une enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Lévézou-Pareloup, le tribunal administratif de Toulouse, par décision n° E21000085/31 du 01/07/2021, m'a désigné pour mener cette enquête.

L'Autorité Organisatrice (AO), la Communauté des Communes (CC) Lévézou-Pareloup, en la personne de son président Monsieur Alexis CANITROT, responsable du projet, a fixé les modalités pratiques et ordonné l'ouverture d'une enquête publique d'une durée de 30 jours consécutifs du 27 septembre au 28 octobre 2021[2].

1.1. Rappel sur la construction du rapport et des annexes

Conformément à la réglementation, à la suite de l'enquête, j'ai établi un rapport résumant le projet et décrivant les observations recueillies tant auprès des personnes publiques associées (PPA) que le public. Le présent document, joint au précédent, formule les conclusions et donne mon avis motivé sur le projet.

1.2. Objet de l'enquête

Plusieurs documents d'urbanisme étant encore en vigueur sur les différentes communes du territoire de l'ancienne Communauté des Communes Lévézou-Pareloup[3], il devenait nécessaire que ces communes se dotent d'un document d'urbanisme unique dénommé Plan d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) afin d'uniformiser les politiques d'urbanisme et de développement futur.

Un Plan Local d'Urbanisme a pour objet principal la définition des zones dévolues à l'habitat et aux activités économiques. Il est aussi l'occasion de passer en revue divers points relatifs aux missions de la puissance publique.

L'élaboration d'un PLUi est soumise à Évaluation environnementale en application de l'article R.104-9 du code de l'urbanisme ce qui implique une enquête publique.

La Communauté des Communes de Lévézou-Pareloup est à l'autorité compétente pour organiser l'enquête en concertation avec le commissaire-enquêteur.

2. Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête, dans sa composition et son contenu, était conforme aux articles L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du Code de l'Urbanisme.

Le PLUi respecte le SCoT en terme d'accroissement limité des zones constructibles et de tracé des Trames vertes et Bleues (TVB). Il est aussi concerné par les restrictions de la Loi « Littoral » et de la loi "Montagne" ainsi que la Charte du parc naturel régional (PNR) des Grands Causses.

2 Arrêté du le 9 septembre 2021

3 : 10 communes : Alrance, Arvieu, Canet de Salars, Curan, Salle-Curan, Saint Léon, Ségur, Saint Laurent du Lévézou, Vézin de Lévézou, Villefranche de Panat

3. Conclusions sur le déroulement de l'enquête

Le plan approuvé le 6 mai 2021, a été transmis pour avis à toutes les Personnes Publiques Associées (PPA) concernées et remis sous forme papier au commissaire-enquêteur le 6 septembre.

L'arrêté de mise à l'enquête publique a été promulgué par le président de la CC le 9 septembre 2021. Celui-ci instituait 4 lieux d'enquête sur les communes de ARVIEU, SALLES-CURAN, VEZIN-DE-LEVEZOU, VILLEFRANCHE-DE-PANAT.

Toutes les communes ont été dotées d'un registre d'enquête ainsi qu'un jeu de plans concernant la commune. Le dossier était par ailleurs consultable par le public, sur le site Internet de la CC et à l'adresse du registre numérique : https://www.registre-dematerialise.fr/2656

La publicité légale relative à cette enquête a été conforme à la réglementation. La CCLP a dédié une page spécifique à l'enquête sur son site Internet.

La fréquentation du public sur le site dévolu à l'enquête a été importante : plus de 4600 accès ont été recensés. Le public pouvait s'exprimer selon quatre modalités :

- en présentiel lors des permanences : 60 contributions
- par courrier : 1 contribution
- par web sur le site du Registre Numérique : 52 contributions
- par courriel : 6 contributions.

J'ai tenu 5 permanences de 6h00 chacune dans les communes de VEZIN-DE-LEVEZOU (2 permanences), ARVIEU, VILLEFRANCHE-DE-PANAT et SALLES-CURAN. Les permanences se sont à chaque fois déroulées dans de bonnes conditions de confort et de confidentialité.

Les contributions écrites sont donné lieu à 111 observations, soit environ 120 requêtes à traiter. Celles-ci portaient majoritairement sur le zonage des parcelles (constructibilité, zonage, changement de destinations ...)

L'enquête s'est terminée sans incident le jeudi 28 octobre 2021 à 17 heures.

Le procès-verbal de synthèse a été remis au responsable du projet le vendredi 5 novembre 2021 lors d'une réunion qui s'est tenue à RODEZ (Conseil départemental).

La réponse de la CCLP est parvenue à la commission d'enquête le 17 novembre 2021.

4. Conclusions sur le projet de PLUI

4.1. Appréciation sur le dossier

4.1.1. Sur le Rapport de présentation

Le rapport de présentation est clair à l'exception de certaines cartes trop chargées et à l'échelle trop grande pour être lisibles. Comme suite aux demandes des PPA, la CCLP s'engage à modifier quelques points qui seront repris sous forme de RECOMMANDATIONS.

4.1.2. Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD respecte les objectifs du SCoT. L'objectif démographique est ambitieux, la reconquête des logements vacants nécessitera une effort des communes.

L'identification des zones humides est à poursuivre.

S'agissant d'un territoire intrinsèquement rural, il n'est ni possible ni souhaitable d'y appliquer strictement les critères de consommation de l'espace propres aux zones fortement urbanisées (voir point suivant).

Le plan suit les prescriptions du SCoT quant à l'évolution du parc éolien. Je n'approuve pas les choix du PLUi à ce sujet : je considère qu'il faut permettre le « repowering » des parcs qui commencent à être anciens et bénéficier des avancées technologiques actuelles. Ce thème fera l'objet de RESERVES.

4.1.3. Sur le zonage

La CCLP propose des ajustements limités pour tenir compte de requêtes des PPA et des demandes individuelles.

L'application de la Loi « littoral » dans toute sa rigueur empêche là encore toute évolution. J'ai donc donné - à la marge - un avis favorable à certaines demandes qui me semblaient de bon sens. Certaines de ces requêtes sont reprises dans l'Avis final sous forme de RÉSERVES : voir 4.2.

4.1.4. Sur les OAP

3 OAP sont contestées. Je prends acte de la réponse de la CCLP et l'approuve.

4.1.5. Sur le Règlement

La rédaction de ce document mériterait plus de clarté. La distinction entre certaines zones (ex. A et Ap) n'est pas aisée à percevoir à la lecture. Des modifications sont proposées par la CCLP, reprises en RECOMMANDATIONS.

4.1.6. Sur les changements de destination

Des changements sont prévus et acceptés par la CCLP, j'en prend acte.

4.2. Observations du public

Les observations du public émanent pour beaucoup d'entre elles de propriétaires demandant le maintien ou l'ouverture à la constructibilité de leurs parcelles dans le projet de PLUi.

J'ai dit dans le Rapport mes réticences quant à certaines rétrogradations pratiquées dans le PLUi dans l'objectif - louable - de réduire les surfaces constructibles et partant de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles. Par ailleurs l'application stricte de la Loi « Littoral » conduit à ignorer l'évidence : certaines parcelles sont déjà occupées voire construites et bénéficient – à mon sens – d'un droit d'antériorité pour autoriser la construction sur une « dent creuse » ou l'extension d'une habitation. Mes

avis ont été guidés par les principes décrits ci-dessous et détaillés dans le rapport[4], principes appliqués en tenant compte, le cas échéant, des arguments opposés par la CCLP. Lorsque l'avis divergeait, il a été repris sous la forme d'une **Réserve** au projet. Les raisons invoquées ont été les suivantes :

- demandes de maintien de la constructibilité totale ou partielle de parcelles actuellement constructibles et déclassées dans le PLUi : **Re1** (1 requête)

- demandes de constructibilité totale ou partielle de parcelles constituant une dent creuse ou faisant l'objet d'une discrimination par rapport au traitement des parcelles voisines : **Re2** (3 requêtes) ;

- demandes de modification de classement de parcelles déjà occupées autorisant un changement de destination ou l'extension d'une habitation existante (zone des 100m en bordure du lac de Pareloup par ex.) : **Re3** (10 requêtes) ;

- demande de révision des contraintes imposées aux parc éoliens : **Re4** (4 requêtes)

4.3. Bilan Avantages - Inconvénients

4.3.1. Avantages du projet

Le PLUi Lévézou-Parelou est un exercice imposé par la réglementation qui harmonise la constructibilité du territoire des communes concernées. Il gomme les disparités qui avaient pu s'introduire dans la manière d'appréhender les autorisations à construire ;

Le PLUi applique les directives des Schémas directeurs de rang supérieur et notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du Lévézou tant en matière de consommation d'espace que de respect des Trames Vertes et Bleues, des zones humides, des contraintes liées à la protection de biotopes remarquables ;

Le PLUi prend en compte la loi « littoral » qui impose la non-constructibilité d'une bande de 100 m autour du lac de Pareloup ;

Le PLUi respecte la Loi "Montagne" : chaque fois qu'un projet n'était pas en continuité d'un hameau existant, une demande de dérogation a été soumise à l'avis de la Commission départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDPNPS) ;

Le PLUi est établi en cohérence avec la Charte du Parc Naturel régional des Grands Causses ;

Le PLUi tient compte des instructions nationales en matière de consommation de l'espace : il réduit celle-ci de près de 10 % par rapport aux zones précédemment définies à ce titre, il évite l'étalement urbain. Il cherche à préserver les terres agricoles et règlemente au cas par cas les changements de destination des bâtiments agricoles ;

Le PLUi vient conforter l'activité économique en réservant ou réhabilitant les terrains nécessaires à celle-ci pour les 10 ans à venir ; il se montre ouvert aux projets qui répondent aux besoins du tourisme.

4 Chapitre 7.5.1 page 32 et suivantes

Le PLUi s'efforce d'anticiper sur les aménagements nécessaires à la sécurité publique, la gestion des déchets, l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement.

4.3.2. Inconvénients du projet

Le PLUi vient à l'encontre du droit de propriété dans la mesure où il réglemente le domaine privé et empêche les propriétaires d'user de leur bien comme bon leur semble. De plus, il change la destination des terrains telle qu'elle avait été définie dans les schémas précédents ;

Le PLUi est bâti sur des hypothèses d'accroissement démographique optimistes (voir Avis de la MRAe) ;

Le dossier nécessite quelques ajustements : faiblesse du diagnostic, des mesures ERC, cartes des enjeux paysagers et environnementaux difficilement lisibles, pas d'étude de la mobilité, etc.

Je considère cependant que le projet de PLUi présente UN BILAN GLOBALEMENT FAVORABLE.

5. Avis final et motivé sur le projet soumis à l'enquête

CONSIDERANT,

- le respect des contraintes réglementaires liées à un tel exercice ;
- la concertation préalable assurée par la Communauté des communes ;
- la complétude du dossier soumis à l'enquête ;
- le sérieux et la précision de la rédaction ;
- l'information et la publicité du dossier proposé ;
- le bon déroulement de l'enquête ;
- la bonne acceptation globale des enjeux par le public ;
- les quelques ajustements que le projet nécessite mais qui ne perturbent pas l'économie du projet,

j'estime que le projet de PLUi Lévézou-Pareloup tel que soumis à enquête publique en 2021 peut recevoir une **AVIS FAVORABLE** assorti des quelques Réserves et Recommandations détaillées ci-dessous :

5.1. Réserves (sur requêtes du public)

	Objet des requêtes	Références des requêtes
Re1	demandes de maintien de la constructibilité totale ou partielle de parcelles actuellement constructibles et déclassées dans le PLUi	88/90
Re2	demandes de constructibilité totale ou partielle de parcelles constituant une dent creuse ou faisant l'objet d'une discrimination par rapport au traitement des parcelles voisines	27(part.), 40/101, 94
Re3	demandes de modification de classement de parcelles déjà occupées autorisant un changement de destination ou l'extension d'une habitation existante (ex. : zone des 100m en bordure du lac de Pareloup par ex.)	12, 30, 34/35, 61, 63, 70, 80, 98, 106, 107
Re4	demande de révision des contraintes imposées aux parc éoliens	46, 64, 84, 91

5.2. Recommandations (cf. Rapport)

5.2.1. Recommandations sur le Rapport de présentation :

Correction d'erreur matérielle : **Ra1, Ra12**

Complément au rapport de présentation : **Ra2, Ra3, Ra4, Ra5, Ra6, Ra16**

5.2.2. Recommandations sur les OAP

Complément à certaines OAP : **Ra7, Ra17**

5.2.3. Recommandations sur le Règlement

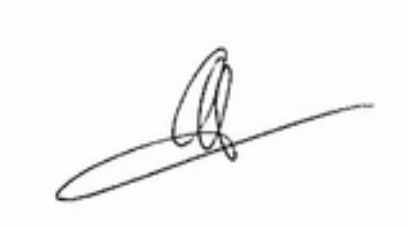
Complément au Règlement : **Ra7bis, Ra7ter, Ra7quarto, Ra8, Ra15, Ra18, Ra19**

Compléments au Règlement graphique : **Ra10, Ra13, Ra20**

5.2.4. Recommandations sur la liste des Servitudes

Compléments à la liste des Servitudes : **Ra11, Ra14**

Rédigé et remis au président de la CCLP, le 29 novembre 2021



Bruno GALIBER d'AUQUE