



Département de l'Aveyron
République française
17 Rue Aristide Briand - CS 53 531 - 12035 RODEZ
Cédex 9
Tel. 05 65 73 83 00 – www.rodezagglo.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Membres du Conseil

En exercice : 50
Présents physiquement : 41
Conseillers ayant donné procuration : 6
Conseillers excusés non représentés : 3

Votes Pour : 45
Vote Contre : 0
Abstentions : 2

L'an deux mille vingt-deux, le 8 novembre à 17 heures, le Conseil de la Communauté d'agglomération de Rodez agglomération s'est réuni à l'Hôtel de Rodez agglomération, salle de l'Amphithéâtre, 17 rue Aristide Briand à Rodez, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Christian TEYSSEDE, Président, Maire de Rodez, et dûment convoqué le 31 octobre 2022.

Conseillers présents : (41)

Céline ALAUZET, Dominique BEC, Marion BERARDI, Alain BESSIERE, Martine BEZOMBES, Jean-François BOUGES, Monique BULTEL-HERMENT, Nathalie CALMELS, Fabienne CASTAGNOS, Guy CATALA, Martine CENSI, Alexis CESAR, Jean-Michel COSSON, Maryline CROUZET, Gulistan DINCEL, Joseph DONORE, Jacques DOUZIECH, Mathilde FAUX, Bernard FERRAND, Francis FOURNIE, Patrick GAYRARD, Elisabeth GUIANCE, Dominique GOMBERT, Serge JULIEN, Danièle KAYA-VAUR, Jean-Philippe KEROSLIAN, Christophe LAURAS, Christian MAZUC, Jacques MONTOYA, Laurence PAGES-TOUZE, Jean-Luc PAULAT, Pascal PRINGAULT, Alain RAUNA, Jean-Paul REMISE, Elodie RIVIERE, Jean-Philippe SADOUL, Régine TAUSSAT, Marie-Noëlle TAUZIN, Christian TEYSSEDE, Florence VARS, François VIDAMANT.

Conseillers ayant donné procuration : (6)

Valérie ABADIE-ROQUES	procuration à	Jean-Philippe KEROSLIAN
Isabelle BAILLET-SUDRE	procuration à	Dominique GOMBERT
Didier BOUCHET	procuration à	Alain RAUNA
Sylvie LOPEZ	procuration à	Patrick GAYRARD
Anne-Sophie MONESTIER-CHARRIE	procuration à	Serge JULIEN
Jean-Pierre ROGER	procuration à	Laurence PAGES TOUZE

Conseillers excusés non représentés : (3)

Florence CAYLA, Jean-Marc LACOMBE, Alain PICASSO

Secrétaire de séance : Marion BERARDI

**221108-228-DL – APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
ET DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLU DE BALSAC**

RAPPORTEUR : Jean-Philippe SADOUL

*Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5216-5, L2131-1 et L2131-2 ;
Vu la compétence obligatoire de Rodez agglomération « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-21, L.153-23, L.153-43 et L.153-44 ;
Vu la délibération du Conseil de la communauté de Rodez agglomération du 12 décembre 2017 approuvant la révision n° 5 du PLUi ;*

RODEZ AGGLOMERATION Communauté d'agglomération

CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 8 NOVEMBRE 2022

Vu la délibération du Conseil de la communauté de Rodez agglomération du 06 novembre 2018 approuvant la modification n° 1 de la révision n° 5 du PLUi ;

Vu la délibération du Conseil de la communauté de Rodez agglomération du 05 février 2019 approuvant la modification simplifiée n° 1 de la révision n° 5 du PLUi ;

Vu la délibération du Conseil de la communauté de Rodez agglomération du 24 septembre 2019 approuvant la modification n° 2 de la révision n° 5 du PLUi et la modification n° 1 du PLU de Balsac ;

Vu la délibération du Conseil de la communauté de Rodez agglomération du 28 septembre 2021 approuvant la modification n° 3 de la révision n° 5 du PLUi et la modification n° 2 du PLU de Balsac ;

Vu l'arrêté n° 2022-A-253 en date du 30 mai 2022 soumettant à enquête publique unique le projet de modification n° 4 du PLUi et le projet de modification n° 3 du PLU de Balsac ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant qu'au vu des observations formulées dans le cadre des avis des personnes publiques associées et des modifications apportées suite à l'enquête publique, l'économie générale du projet n'est pas remise en cause.

Considérant ce qui suit :

La révision n° 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvée par délibération du Conseil de communauté le 12 décembre 2017. Par la suite, trois modifications du PLUi sont intervenues afin d'adapter certains documents et de corriger des erreurs matérielles mineures. La modification n° 3 a été approuvée le 28 septembre 2021.

Le PLU de la commune déléguée de Balsac a été approuvé le 7 décembre 2012 et fixe des objectifs sur dix ans. La modification n° 2 a été effectuée concomitamment avec la modification n° 3 du PLUi de Rodez agglomération et portait sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et le zonage.

Les projets de modification tels que soumis à enquête publique unique portaient sur :

La modification n° 4 du PLUi :

Elle intervient pour finaliser la mise en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat 2021-2026, pour mettre à jour les différentes pièces du document d'urbanisme et pour permettre la poursuite du développement du territoire. En effet, cette modification vise à ouvrir des secteurs (classés en zone 2AU lors de la révision n° 5) car les équipements nécessaires à leur développement ont été réalisés ou sont en cours.

- **Le zonage :** des éléments sont mis à jour et corrigés

Les modifications du zonage concernent essentiellement :

- le changement de classement de zones 2AU vers du classement en 1AU avec la création d'OAP accompagnant ces ouvertures ;
- le changement de vocation de certaines zones (de l'habitat vers de l'activité par exemple) ;
- des modifications de servitudes ou éléments de zonage (secteurs de mixité sociale, seuils, emplacements réservés...);

- **Le règlement :**

Le règlement est modifié pour intégrer de nouvelles normes imposées par le code de l'urbanisme, pour prendre en compte les secteurs de mixité sociale et pour corriger une incohérence sur la réalisation d'annexe en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

L'ensemble de ces adaptations est présenté de manière exhaustive dans le rapport de présentation complémentaire du dossier de modification n° 4 du PLUi.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Des OAP sont créées, complétées et ajustées afin :

- d'orienter sur l'aménagement de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (2AU vers 1AU),
- de correspondre à l'évolution des projets dont l'aménagement a évolué,
- de prendre en compte des études d'urbanisme.

RODEZ AGGLOMERATION Communauté d'agglomération

CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 8 NOVEMBRE 2022

La modification n° 3 du PLU de Balsac :

La modification n° 3 est menée en parallèle de la modification n° 4 du PLUi de Rodez agglomération pour finaliser la mise en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat 2021-2026 ainsi que pour corriger une erreur matérielle.

- **Le zonage** : les modifications concernent :
 - la création de deux secteurs de mixité sociale sur le bourg de Balsac, conformément à la géographie préférentielle du Programme Local de l'Habitat ;
 - la correction d'une erreur matérielle.
- **Le règlement** : intégration d'un paragraphe au sein de la zone 1AU pour réglementer les secteurs de mixité sociale.

La notification aux personnes publiques associées (PPA) :

Conformément aux articles L.153-40 et L.132-7 du code de l'urbanisme, les dossiers ont été notifiés aux différentes Personnes Publiques Associées.

La Chambre d'Agriculture et la commune d'Onet le Château ont émis un avis favorable aux projets. Le Pôle d'Equilibre Territorial Rural (PETR) Centre Ouest Aveyron, le Conseil Départemental, la Préfecture, la commune de Sébazac-Concourès et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont émis des observations sur le projet de modification du PLUi exclusivement. Les réponses de Rodez agglomérations à ces remarques sont en italique dans le texte.

- L'Etat exprime des observations sur :
 - Des points relatifs au volet commercial et notamment sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Cazals (zone du parc des expositions) qui prévoit des espaces où les activités commerciales sont autorisées. L'Etat affirme que ces orientations ne sont pas conformes au code de l'urbanisme car il revient au SCoT Centre Ouest Aveyron de porter des orientations sur le développement commercial. *Après analyse et pour sécuriser juridiquement le dossier, l'OAP des Cazals est modifiée pour ne concerner que des conditions d'aménagement, de desserte et d'implantation des constructions ; la partie commerciale est supprimée.*
 - L'obligation de réaliser une étude de compensation agricole sur le secteur du parc des expositions. *Le PLUi n'a pas à justifier des éléments relatifs à ce dossier spécifique. L'obligation de réaliser une étude relève du seul projet et ne concerne pas la procédure de modification de ce document d'urbanisme.*
 - L'OAP de la ZAC de l'Estréniol propose des aménagements en faveur de la mixité fonctionnelle pour le volet commercial. Or le code de l'urbanisme ne prévoit que la possibilité de faire figurer un % d'opérations destinées aux commerces. *Le code de l'urbanisme n'impose aucun % destinés aux commerces mais en offre la possibilité.*
 - Le tribunal administratif a annulé la révision 5 du PLUi à cause du volet commercial, les services de l'Etat demandent de réviser le PLUi. *L'annulation du Tribunal Administratif ne porte que sur le seul volet commercial et non l'ensemble du PLUi. Toutefois, Rodez agglomération supprime les mentions du volet commercial dans les articles du règlement pour lever toute ambiguïté.*
 - Les OAP du Bes Grand sur la Commune de Luc-la-Primaube et de la ZAC de Estréniol : les règles sont différentes du règlement, cela crée un manque de lisibilité. *Le PLUi a été conçu dans l'objectif de simplifier le règlement en ne laissant que les prescriptions applicables à la zone en précisant un cadre plus spécifique par secteur dans les OAP.*
 - L'ouverture de la zone 2AUd sur La Para (Commune de Sébazac-Concourès) : l'Etat relève un enjeu environnemental très fort dont un périmètre de protection de la prise d'eau des Douzes et un aléa fort sur les feux de forêts. Les services demandent à ce que ces servitudes soient prises en compte dans l'OAP. *Des justifications supplémentaires sont apportées sur les évaluations environnementales déjà réalisées sur les zones ouvertes à l'urbanisation. En ce qui concerne les servitudes, elles sont déjà annexées au PLUi.*

RODEZ AGGLOMERATION Communauté d'agglomération

CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 8 NOVEMBRE 2022

- Le PETR, au titre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), formule des observations sur :
 - o La nécessité d'apporter davantage de justification sur la compatibilité entre la modification du PLUi et les enveloppes de consommation d'espace attribuées par le SCoT.
 - o D'expliquer les choix d'accueil d'activités dans la ZAC de l'Estréniol au regard de la stratégie intercommunale.
 - o De clarifier la rédaction de l'OAP des Cazals (Parc des expositions) sur les commerces en enlevant l'utilisation du conditionnel dans la réglementation et de préciser la notice sur les m² commerciaux autorisés.
 - o De rappeler les éléments d'évaluation environnementale établis.
 - o D'être vigilant sur les évolutions successives en termes de programmation de logements et quantifier le respect des objectifs PLH, PLUi, SCOT.

Des éléments de justifications sont ajoutés dans le rapport de présentation du PLUi sur la cohérence entre la consommation d'espace et les enveloppes foncières ainsi que sur les évaluations environnementales déjà réalisées sur les zones ouvertes à l'urbanisation. Concernant la ZAC de l'Estréniol, la notice de l'OAP mentionne déjà très clairement les types d'activités autorisés et interdites.

Enfin, comme précisé précédemment, la partie commerciale de l'OAP est finalement supprimée suite à l'avis de l'Etat.

- Le Conseil Départemental de l'Aveyron émet des observations sur :
 - o La zone de Malan Gazet sur la Commune d'Olemps: demande d'intégrer une OAP pour faciliter les actes ADS et traduire les évolutions et projets en cours. *Cette remarque sera étudiée à l'occasion d'une prochaine modification de PLUi, une fois que le projet d'ensemble sera définitivement finalisé.*
 - o Le secteur de Calcomier sur la commune de Rodez : pour la sécurité des usagers de la RD994, seules les entrées et sorties en tourne à droite seront autorisées. La desserte du futur parking sera assurée par la voirie interne. *Afin de prendre en compte l'avis du Conseil Départemental et d'assurer la sécurité des futurs usagers, l'OAP est modifiée comme demandé.*
- La Chambre de Commerce et d'Industrie émet une remarque sur les tournures de phrases dans l'OAP des Cazals sur l'autorisation des commerces qui utilisent trop le conditionnel alors qu'un cadre plus strict serait nécessaire pour éviter les dérives. La CCI renouvelle son soutien sur la création d'un nouvel outil d'encadrement des développements commerciaux. *Comme précisé précédemment, la partie commerciale de l'OAP est finalement supprimée suite à l'avis de l'Etat.*
- La Commune de Sébazac-Concourès demande de modifier l'accès prévu dans l'OAP de la Para (Concourès) afin de préserver le caractère rural du chemin du Clot et de sécuriser la desserte via une voie communale. *Etant donné que cette demande vise à préserver davantage les murets en pierres sèches, les haies et ainsi le cadre environnant tout en améliorant la sécurité des accès, l'OAP est modifiée en indiquant un nouvel accès par le nord de la zone depuis la route de Rodez (sans passer par le chemin du Clot).*

Tous les avis rendus sont annexés aux dossiers du PLUi et du PLU de Balsac et analysés dans les rapports de présentation complémentaires.

L'enquête publique unique :

Le dossier a été soumis à une enquête publique unique (article L.123-6 du Code de l'environnement) du 20 juin à 9h au 19 juillet 2022 à 17h, portant sur :

- La modification n° 4 de la révision n° 5 du PLUi ;
- La modification n° 3 du PLU de Balsac.

Un commissaire enquêteur a été désigné le 16 mai 2022 par le Tribunal Administratif de Toulouse et a remis son rapport unique et ses conclusions et avis motivés en date du 16 août 2022. Le rapport recense 9 observations dont 1 émise par une commune et 3 qui ne concernent pas la procédure de modification.

RODEZ AGGLOMERATION Communauté d'agglomération
CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 8 NOVEMBRE 2022

Trois observations concernent des demandes de classement de zones agricoles ou naturelles ou encore de STECAL en zone constructibles. *Celles-ci ne rentrent pas dans le cadre de la procédure de modification de PLU puisqu'elles relèvent d'une procédure de révision conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.*

Une observation de Mme LAPEYRE concernant une demande de renseignements (voire de suppression) de l'emplacements réservé n° 10 sur la zone d'activités de Malan Gazet à Olemps grevant leurs parcelles. Mme LAPEYRE demande également des renseignements sur les projets à venir dans cette zone. *Rodez agglomération confirme que l'emplacement réservé n° 10 sera revu voire supprimé ultérieurement dans le cadre d'une autre procédure lorsque le projet d'aménagement d'extension du parc d'activité de Malan Gazet sera défini précisément. Bien entendu, les propriétés publiques seront privilégiées pour le positionnement des équipements publics.*

Une observation de M. MAZARS Eric demandant la possibilité de changer la destination de sa grange en habitation sur la Commune de Druelle Balsac (l'Hospitalet). *Le PLUi est modifié par l'ajout d'une étoile sur cette ferme (en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme) afin de permettre son changement de destination vers de l'habitation. Par ailleurs, le périmètre de réciprocité agricole est également supprimé pour permettre d'actualiser le PLUi.*

Une demande de M. MAJOREL Roland pour que les préconisations du PADD soient prises en compte dans le cadre de l'aménagement du nouveau quartier dans le secteur de Bourran afin d'éviter l'hyper-densification, l'absence de règles d'aménagement des espaces publics et la non prise en compte du cadre de vie des habitants. *Rodez agglomération indique que la ZAC de Bourran possède bien des règles d'urbanisme particulières en termes de hauteur, de gabarits, d'implantations et d'aménagement de l'espace au sein d'une OAP. Ces prescriptions sont tout à fait conformes au PADD du PLUi qui prévoit de limiter la consommation de foncier grâce à de l'intensification urbaine sur certains secteurs.*

Une demande de M. MATHIEU Joël qui conteste le déclassement en 2AUd de la parcelle cadastrée AD 30 à Luc-La-Primaube. *Comme indiqué dans le rapport de présentation de la modification n° 4 du PLUi, cette parcelle a été déclassée en zone 2AUd à cause de l'insuffisance des réseaux et dans l'objectif de prioriser le développement urbain dans les espaces plus denses et à proximité des équipements et des services. Cette parcelle se situe dans un hameau qu'il n'est pas prévu de développer davantage dans le respect des directives nationales de lutte contre l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain.*

Une demande de M. et Mme BERLIOZ de retirer la parcelle D275, qui est déjà bâtie, de l'OAP de la Para (Sébazac-Concourès) et de la reclasser en zone UD comme leur parcelle voisine. Ils demandent également la protection du muret et des haies existantes le long de cette parcelle. *Le périmètre de la zone 1AUd de la Para comporte effectivement la parcelle D275 : ce découpage correspond à une erreur graphique, la parcelle est retirée de l'OAP ainsi que de la zone 1AUd pour être reclassée en zone UD. Par ailleurs les haies et murets de pierres sèches entre la zone 1AUd et la parcelle D275 sont rajoutés suite à l'enquête publique comme étant à préserver dans l'OAP.*

La Commune d'Onet-le-Château demande la réduction de l'emplacement réservé n° 2 sur la route d'Espalion, suite aux travaux réalisés. *L'emplacement réservé n° 2 est réduit en conséquence.*

En conclusion, suite à l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées, trois OAP, le zonage du PLUi et le règlement sont modifiés et le rapport de présentation du PLUi est complété selon les adaptations ci-dessus apportées.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec une recommandation sur la modification n° 4 du PLUi (par rapport à l'examen au cas par cas) et un avis favorable sans recommandation sur la modification n° 3 du PLU de Balsac.

L'ensemble des observations enregistrées lors de l'enquête publique, ainsi que les réponses apportées par Rodez agglomération sur chacun des cas sont jointes aux rapports de présentation complémentaires annexés aux dossiers.

RODEZ AGGLOMERATION Communauté d'agglomération
CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 8 NOVEMBRE 2022

Considérant que le projet de modification n° 4 du PLUi et le projet de modification n° 3 du PLU de Balsac tels que présentés peuvent être approuvés, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Le Bureau de Rodez agglomération, réuni pour orientation le 18 octobre 2022, a émis un avis favorable sur le projet de délibération présenté.

Cette communication entendue et après en avoir délibéré, le Conseil de Rodez agglomération, après un vote dont le résultat est le suivant :

Votants : 47

Pour : 45

Abstentions : 2 (Marion BERARDI, Alexis CESAR)

- **approuve la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Balsac telles qu'annexées à la présente délibération ;**
- **autorise M. le Président à signer tout document à intervenir dans le cadre de l'exécution de la présente délibération.**

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits,
et ont signé les membres présents.

Le Président et la Secrétaire de séance,
Signée par M. Christian TEYSSEBRE
Signée par Mme Marion BERARDI
Publiée par voie électronique
le 16 novembre 2022
Dématérialisé

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un délai d'un mois au siège de la Communauté d'agglomération et dans les mairies des communes membres. Mention de cet affichage sera en outre précisée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales. La présente délibération sera exécutoire à l'issue de l'accomplissement des mesures de publicité.

Délais et voies de recours : Conformément à l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le Tribunal administratif peut également être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL 'URBANISME
INTERCOMMUNAL ET DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLU DE BALSAC

.....
Date de décision: 08/11/2022

Date de réception de l'accusé 16/11/2022

de réception :

.....
Numéro de l'acte : 221108228DL

Identifiant unique de l'acte : 012-241200187-20221108-221108228DL-DE

.....
Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .1 .2

Urbanisme

Documents d urbanisme

PLU

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

.....
Nom du fichier : 221108-228-DL - PLUi modif n° 4 - PLU Balsac modif n° 3.pdf (99_DE-
012-241200187-20221108-221108228DL-DE-1-1_1.pdf)