

DEPARTEMENT DE L'AVEYRON

**Communauté de Communes
COMTAL-LOT et TRUYERE**

**ENQUETE PULIQUE relative à la
MODIFICATION n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
Commune d'ESPALION**

Enquête du 6 juillet 2020 au 7 Aout 2020

**CONCLUSIONS et AVIS
Pour la modification du PLU d'ESPALION
Complétées le 15 septembre 2020**

**Commissaire-enquêteur :
M. ROUALDES Denis
Place de la Mairie -Lavernhe
12150 SEVERAC d'AVEYRON
Désigné par décision du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 3 juin 2020**

SOMMAIRE

- 1-Rappel de l'objet de l'enquête
- 2- Avis sur le déroulement de l'enquête
- 3- Avis sur le dossier d'enquête publique
- 4 - Avis sur le projet de modification n°1 au PLU d'ESPALION
- 5 – Avis sur les observations recueillies
 - 5.1 Avis du Public
 - 5.2 Avis des personnes publiques associées (PPA)
- 6- Conclusions et avis

Préambule

Le présent document se substitue à celui daté du 21 août 2020, il a été complété à la demande du Tribunal administratif de Toulouse formulée par lettre du 8 septembre 2020 par laquelle il est demandé de « *compléter la motivation des conclusions par le développement d'un avis personnel au regard des avantages et inconvénients du projet* ».

1 – Rappel de l'objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'ESPALION.

La commune d'ESPALION est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 juillet 2016 qui n'a jamais été modifié. Dès décembre 2017 la commune a souhaité engager une première modification afin de faire évoluer son document d'urbanisme pour le rendre plus opérationnel en ouvrant à l'urbanisation une zone à vocation touristique actuellement classée en zone à urbaniser fermée AU 2. Elle profite de cette procédure pour ajuster certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de les rendre plus facilement réalisables.

Cette procédure de modification est conduite par la communauté de commune COMTAL –LOT et TRUYERE qui a été créée en 2017 par le regroupement de 21 communes et qui a acquis les compétences en matière « *d' Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, schéma de cohérence territoriale, schéma de secteur, plan local d'urbanisme ou document en tenant lieu et carte communale* » en 2019.

2- Avis sur le déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a constaté que l'enquête s'est parfaitement déroulée, sans incident, dans les délais et la forme prévue par l'arrêté du Président de la communauté de commune COMTAL –LOT et TRUYERE n° 2020-AU-42 du 15 juin 2020.

Les moyens de consultation du dossier étaient suffisants (dépôt au siège de la communauté de Commune, à la mairie d'Espalion et site internet) les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur et du public étaient tout à fait convenables en permettant une confidentialité des entretiens dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Les moyens de recueil des observations du public étaient suffisants, un registre papier au siège de la communauté de commune et à la mairie d'Espalion, un registre électronique à l'adresse internet du dossier et une adresse de messagerie dédiée.

Les règles de publicité et d'affichage de l'avis d'enquête ont respectées les prescriptions réglementaires.

Le public a pu largement s'informer ou faire des remarques auprès du commissaire enquêteur lors des 3 permanences tenues dans les locaux de la mairie d'ESPALION.

La responsable du service d'urbanisme de la commune d'Espalion ainsi que la personne en charge de l'organisation de cette enquête au sein de la communauté de commune, par leur disponibilité et leur implication ont facilité le déroulement de cette enquête.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments le commissaire enquêteur émet une **appréciation très favorable sur le déroulement de l'enquête publique.**

3 – Avis sur le dossier d'enquête publique

Analysé dans le rapport d'enquête, la composition du dossier est, dans sa présentation, conforme à la réglementation. Outre les pièces administratives, les dossiers sont illustrés et détaillés.

Le résumé non technique, permet à un public non averti des procédures et des obligations d'études de se faire une opinion sur les enjeux des modifications du PLU adoptées par le projet.

L'évaluation environnementale est un document beaucoup plus imposant dont la lecture et l'analyse nécessite une certaine expérience. Sa version définitive a été amendée pour tenir compte des observations de la MRAE.

Néanmoins le dossier dans sa forme reçoit un avis favorable de la part du commissaire enquêteur.

4 – Avis sur la modification du PLU d'ESPALION

Le résumé non technique expose de manière détaillée les modifications envisagées en expliquant les raisons qui conduisent à ces modifications.

Il s'agit :

► De l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUt2 de GOURGANS – Le BASTIE en créant une zone AUt1 afin de dynamiser et qualifier son entrée ouest desservie désormais par la voie de contournement d'Espalion et en développant son potentiel touristique sur le secteur GOURGANS –Le BASTIE tout en assurant la préservation de la qualité de son cadre de vie.

► D'ajuster 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de manière à prendre en compte le contexte actuel et l'évolution de la stratégie communale afin de faciliter la réalisation de ces OAP.

► De créer une OAP nouvelle pour GOURGANS-Le BASTIE afin de bien encadrer l'aménagement du secteur.

► De compléter le règlement d'urbanisme en écrivant l'ensemble des règles qui doivent s'appliquer à la zone AUt1.

Pour ce qui est de l'ajustement des trois OAP, de BOUQUIES, RECOULES et La BOUISSETTE qui porte uniquement sur l'indication du nombre de logements minimum en lieu et place de la double inscription (minimum et maximum) actuelle, il permet une adaptation à chaque cas en prenant en compte le contexte local et offre pour avantage une plus grande souplesse pour la réalisation de ces opérations. Le côté négatif aurait pu être une diminution de la densité globale sur l'ensemble de la commune, mais il est très faible puisque avant modification c'est 108 logements minimums qui étaient attendus et après modification on en comptera 106 au minimum.

Dès lors je suis favorable à l'ajustement des prescriptions de ces OAP

En ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUt2 de GOURGANS Le BASTIE, il convient de distinguer les deux secteurs.

Dans le détail, la totalité du secteur de GOURGANS, au Sud de la route départementale, siège d'une ancienne pépinière sur 9 ha environ est transposé en zone AUt1 avec des contraintes d'aménagement telles qu'elles permettent de sauvegarder les plantations existantes, les pièces d'eau et les voies de circulation. La création de cette zone d'hébergement

touristique est un atout supplémentaire pour la commune d'Espalion dont les capacités actuelles dans ce domaine arrivent à saturation sans possibilité d'extension sur les sites existants.

Cette zone, actuellement à l'abandon retrouvera, avec cette possibilité d'aménagement, des initiatives pour son entretien et son amélioration.

Pour le secteur du BASTIE qui doit accueillir un parc résidentiel de loisir écologique, seule une partie de la propriété (9,2 ha) a été classé en zone AUt2, les bords de la rivière Lot étant en zone inondable et le reste de la propriété en zone Ap.

La modification propose d'ouvrir à l'urbanisation (zone AUt1) une superficie d'environ 5 ha qui couvre la zone des bâtiments de la ferme existante et la partie Est du site, qui jouxte le village de vacance actuel. Doivent y être développés un projet public d'équipement aquatique (projet de piscine intercommunale) et un projet privé, porté par M. BIOULAC, avec un complexe hôtelier avec restauration par transformation des bâtiments existants, des résidences de vacances.

Le reliquat du secteur AUt2 (4,2 ha) est prévu d'être transformé en zone N.

La présence du village de vacance ouvert toute l'année, d'une halle de sport très récente, le projet de piscine intercommunale, le réaménagement en hôtel des bâtiments de la ferme forment un ensemble très cohérent pour constituer un pôle attractif pour la commune d'Espalion. Il permettra l'accueil aussi bien des touristes que des stages sportifs formant ainsi un atout supplémentaire pour la commune.

Le seul inconvénient est la perte de 4,4 ha d'exploitation agricole (prairie de fauche).

*Au-delà des commentaires du commissaire enquêteur indiqués dans le rapport d'enquête, les modifications retenues par le projet **reçoivent mon assentiment** dans la mesure où de manière globale elles ne remettent pas en cause le principe de gestion économe des sols et ne porteront pas atteinte à l'économie générale du projet en respectant le PADD du PLU de d'ESPALION.*

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de GOURGANS et d'une partie du secteur du BASTIE a pour avantage d'ouvrir de nouvelles perspectives d'accueil touristique tout en participant à la structuration de l'entrée ouest de la ville. Cela devrait également permettre la réalisation d'un équipement public structurant (piscine) venant compléter un pôle touristique et sportif comprenant de l'hébergement (village de vacance, hôtel, résidences écologiques) et des équipements sportifs (halle de sport, piscine, et peut être dans un deuxième temps un centre équestre).

Ces modifications permettent une meilleur application du PLU sans en remettre en cause les fondements.

5- Avis sur les observations recueillies

5-1 Avis du Public

Une seule observation a été reçue par l'intermédiaire de la messagerie électronique. Il s'agit de celle déposée pour le compte de M. BIOULAC par laquelle il sollicite le classement en zone AUt1 de la totalité du secteur du BASTIE initialement en AUt2.

*Après analyse de la demande et avis de l'autorité compétente en réponse au procès-verbal de synthèse, **cette demande est rejetée**. La zone AUt1 est maintenue à ce qui a été arrêté dans le dossier de modification du PLU. Toutefois, afin de préserver l'avenir et éventuellement permettre la réalisation d'un centre équestre sur la partie ouest de la zone il est proposé **de***

revenir à un zonage AUt2 pour le reliquat du secteur du BASTIE qui n'est pas ouvert à l'urbanisation par la présente modification en lieu et place de la zone N proposée. Ce classement permet la poursuite de l'exploitation agricole (prairie de fauche) de ce secteur et offre la possibilité d'une ouverture à l'urbanisation future par une nouvelle modification du PLU si les aménagements projetés se concrétisent.

5.2 Avis des personnes publiques associées.

CINQ organismes publics ont fait connaître leur avis sur la modification proposée du PLU d'ESPALION.

La Chambre de Commerce fait part de son avis favorable.

Le conseil départemental indique que les RD 556 et 108 sont en cours de transfert vers la Commune, pour leur partie urbaine et que dès lors, les problèmes d'accès sont à gérer par cette collectivité. Il indique que pour le secteur de BOUQUIES aucun nouvel accès sur la RD 920 ne sera autorisé.

La direction départementale des territoires fait connaître l'avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) à l'ouverture à l'urbanisation du secteur GOURGANS – Le BASTIE tout en demandant une vigilance particulière pour la préservation du corridor écologique rejoignant la rivière Lot.

La Chambre d'Agriculture aurait souhaité un déclassement de la zone du BASTIE afin de permettre à l'activité agricole de continuer à s'exercer.

La MRAE a émis une série de recommandations qui ont été, pour partie, prises en compte par la collectivité en actualisant le dossier de l'évaluation environnementale. Cependant certaines demandes telles qu'une évaluation environnementale sur les zones à urbaniser (AU1) existantes remettent en cause le PLU arrêté et approuvé.

Le commissaire enquêteur relève que les préoccupations de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF sont pour parties prises en considérations puisque seule une partie de la zone du BASTIE est ouverte à l'urbanisation et le reliquat représentant environ 4,2ha est maintenu dans un classement permettant la poursuite de l'exploitation agricole et les corridors écologiques (haies, boisements, ruisseau) sont préservés par la mise en place d'une OAP et l'écriture d'un règlement de la zone AUt1.

Pour ce qui concerne l'évaluation environnementale, de notre point de vue, elle doit se concentrer sur les zones de GOURGANS et BASTIE qui s'ouvrent à l'urbanisation et pour lesquelles il convient de définir les enjeux de conservation en fonction des inventaires réalisés et de préconiser les mesures d'évitement de réduction ou de compensation à prendre au regard des risques d'incidence générés par cette ouverture à l'urbanisation. Il n'y a pas lieu de remettre en cause les zones à urbaniser (AU1) définies au PLU approuvé.

L'étude environnementale présentée a bien été conduite dans ce sens et même si elle peut faire l'objet de quelques observations elle répond aux objectifs généraux de cette démarche à savoir un relevé de l'état initial de l'environnement et une évaluation environnementale du projet.

6- Conclusions et avis

VU la qualité du projet de modification n°1 du PLU d'ESPALION ;

VU les conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique ;

VU le rapport d'enquête publique ci-joint ;

CONSIDERANT qu'il ne reste plus de surfaces disponibles pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'accueil touristique comme le souligne le Conseil Municipal de la commune dans sa délibération du 19 décembre 2017 ;

CONSIDERANT dès lors, que l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUt2 définie au PLU d'ESPALION apporte une solution à ce manque de surfaces disponibles ;

CONSIDERANT les avantages de l'aménagement de l'ancienne pépinière (GOURGANS) en parc d'accueil touristique à savoir :

- qu'il forme un atout supplémentaire pour l'attractivité et les capacités d'accueil touristique de la commune d'Espalion ;
- que cet aménagement va de facto impliquer l'entretien des espaces actuellement laissés à l'abandon ;
- qu'il n'implique pas la perte de surfaces agricoles exploitables ;
- qu'il contribue à la qualification de l'entrée ouest de la ville.

CONSIDERANT, les avantages attendus pour le secteur du BASTIE, à savoir :

- que l'ouverture à l'urbanisation par un zonage AUt1 d'une partie de la zone AUt2 actuelle va permettre l'accueil de projets publics (piscine intercommunale) et privés (hôtel, restaurations, hébergements touristiques).
- Que ces projets viennent en complément du village de vacance existant, et de la halle de sport toute récente pour former un pôle touristique et sportif pouvant accueillir aussi bien les touristes que des stages sportifs.
- Que ce pôle touristique et sportif est un atout majeur pour la commune d'Espalion.
- Que ces aménagements, situés face au secteur de GOURGANS participent également à la qualification de l'entrée ouest de la ville d'Espalion pour former un ensemble cohérent.
- Que la réalisation des travaux participera au soutien de l'activité économique de la commune et de ses environs.
- Que les risques d'atteinte à l'environnement semblent bien maîtrisés par la création d'une OAP spécifique pour l'ensemble du secteur AUt1 avec un règlement complet qui permet de sauvegarder les espaces boisés, les ripisylves, les pièces d'eau et les corridors écologiques formés par les haies existantes.

Le seul inconvénient induit par l'urbanisation d'une partie du secteur de BASTIE est la perte de 4,4 ha de terres exploitées en prairie de fauche.

Cet inconvénient, même s'il est important aux yeux de l'exploitant agricole, paraît acceptable au regard des avantages attendus par la collectivité. Je relève, en outre, que l'exploitation agricole pourra encore s'exercer sur 5,4ha de prairies de fauche (2,8 ha proposés en zone AU2 et 2,6 ha actuellement en zone Ap).

CONSIDERANT que les modifications proposées ne remettent pas en cause les fondements du PLU d'ESPALION mais qu'elles permettront une meilleure application de ses dispositions ;

CONSIDERANT les avis des personnes publiques associées et la prise en compte des observations formulées :

- Par le maintien de l'exploitation agricole sur les parcelles situées à l'ouest des bâtiments du BASTIE en prévoyant un zonage N, à la demande de la Chambre d'Agriculture
 - Par la préservation d'un corridor écologique vers la rivière Lot par la protection des haies, espaces boisés, ripisylves, et ruisseau à la demande de la CDPENAF, au travers de l'OAP GOURGANS BASTIE et du règlement de la zone AU1.
 - Par la mise au point des pièces du dossier en fonction des recommandations de la MRAE se rapportant au secteur de GOURGANS-Le BASTIE ;
- VU les appréciations que j'ai pu formuler pour chaque modification retenue et exposées ci-dessus.

Toutes ces considérations me conduisent à émettre un **avis favorable** au projet de modification n° 1 au PLU de la Commune d'ESPALION avec la possibilité de revenir à zone AU2, en lieu et place de la zone N prévue dans le présent dossier, pour le reliquat du secteur du BASTIE non ouvert à l'urbanisation par la présente modification.

A Lavernhe le 15 septembre 2020

Le Commissaire enquêteur

Denis ROUALDES