

PLUi-HD

Millau Grands Causses Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements

PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2



Millau Grands Causses
Communauté de Communes

NOTICE DESTINÉE À LA CONCERTATION PUBLIQUE



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



énergie & Climat



Contexte de la modification n°2

La Communauté de communes Millau Grands Causses (CCMGC) est couverte par un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD) approuvé en juin 2019.

Afin de prendre en compte de nouveaux enjeux et projets, **la CCMGC a engagé une procédure de modification n°2 du PLUi-HD**. Il s'agit notamment de favoriser l'emploi et développement économique du territoire, de mieux valoriser le patrimoine et d'ajuster certains emplacements réservés.

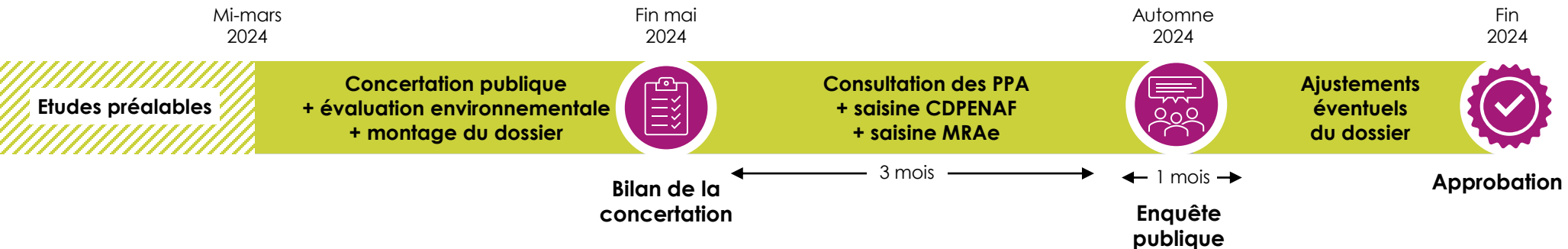
Dans ce cadre, la CCMGC engage une concertation publique pour informer la population et recueillir ses observations ou suggestions dans une démarche de co-construction et d'amélioration continue du PLUi-HD. Pour cela, un registre papier et un registre numérique de concertation sont mis à disposition au siège et sur le site de la Communauté de communes.

Après cette phase de concertation, une fois le projet de modification soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), une enquête publique sera organisée avant son approbation définitive. A cette occasion, la population pourra donner son avis et émettre des observations sur chacune des modifications proposées qui seront présentées précisément.

Cette modification n°2 succède à d'autres procédures d'évolution du PLUi-HD :

- ✓ En septembre 2022, la CCMGC a adopté une **Déclaration de Projet valant Mise En Comptabilité (DP-MEC)** du PLUi-HD pour réaliser un pôle d'attractivité autour du vélo sur le site des Cazalous, commune de Creissels ;
- ✓ En septembre 2023, la CCMGC a approuvé la **modification n°1** pour ajuster certaines dispositions du règlement écrit, modifier et créer des emplacements réservés, ouvrir une zone à l'urbanisation sur la commune de Rivière-sur-Tarn, procéder à divers ajustements de zonage... ;
- ✓ Actuellement, la CCMGC conduit aussi une procédure de **révision allégée n°1** afin d'affiner les limites entre des zones agricoles (A) et des zones pastorales (Npa), notamment sur le plateau du Larzac. Cela permettra de lever des freins au développement d'un certain nombre d'exploitations agricoles notamment dans la filière bio dont la pérennité est remise en question par la réglementation actuelle du PLUi-HD.

La révision allégée n°1 fait d'ailleurs l'objet d'une enquête publique du 1^{er} mars 2024 au 3 avril 2024, indépendamment de la démarche de concertation menée dans le cadre de la modification n°2 et présentée dans cette note.



PPA = Personnes Publiques Associées (Etat, Chambre d'Agriculture, Région, Département...)
 CDPENAF = Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
 MRAe = Mission Régionale d'Autorité environnementale



Objectifs de la modification n°2

Conformément à la délibération du Conseil communautaire de septembre 2023, la procédure de modification n°2 du PLUi-HD vise plusieurs objectifs.



Favoriser l'emploi et le développement économique

Il s'agit notamment de favoriser l'accueil et l'essor d'entreprises artisanales, industrielles et commerciales, en faisant évoluer le zonage de secteurs urbains (U) pour tenir compte des nouveaux projets et/ou du fonctionnement actuel du territoire. Par ailleurs, des modifications peuvent être apportées de manière à soutenir les activités touristiques et agricoles du territoire.



Valoriser davantage le patrimoine

Le territoire se caractérise par une richesse patrimoniale remarquable, protégée par le PLUi-HD. Au-delà de sa protection, il convient aussi d'assurer sa valorisation. Pour cela, des ajustements sont nécessaires et concernent notamment l'identification de bâtiments existants dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N) afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination (voir page suivante).



Ajuster les emplacements réservés

La modification n°2 est l'occasion de mettre à jour des emplacements réservés. Certaines communes souhaitent en supprimer car elles n'ont plus besoin de ces fonciers pour réaliser des équipements, d'autres souhaitent en ajouter pour permettre l'implantation de nouveaux équipements et d'autres souhaitent ajuster les périmètres pour mieux prendre en compte les réalités parcellaires.

Une procédure de modification : des possibilités limitées d'évolution du PLUi-HD

Contrairement à une procédure de révision générale qui engagerait une remise à plat totale du PLUi-HD, la procédure de modification s'inscrit dans un cadre réglementaire limité. Ainsi, le code de l'urbanisme n'autorise pas, dans le cadre d'une procédure de modification de :

- ✗ Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ✗ Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

/// Cela signifie que la collectivité n'est pas autorisée, dans le cadre de cette procédure de modification n°2, à reclasser en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) un terrain actuellement classé en zone agricole (A) ou naturelle (N). Par conséquent, toute demande de constructibilité nécessitant une évolution de ce type sera automatiquement écartée.

- ✗ Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ✗ Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ✗ Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.



Exemples d'objets de la modification n°2



Reclassement d'une zone à vocation mixte (UC) en zone d'activités (UXa) sur la commune d'Aguessac

Au sud du village, un espace, déjà occupé par un bâtiment d'activités et un ancien bâtiment de la SNCF, est actuellement classé en zone UC permettant d'accueillir des logements. Or, ce site n'est pas adapté à l'habitat car il est enserré entre la voie ferrée, la D809 et la déchetterie. En outre, il existe des besoins en matière de foncier économique. C'est pourquoi il est proposé un reclassement du site en zone Uxa.



Relocalisation de l'emplacement réservé pour une hélisurface sur la commune de Le Rozier

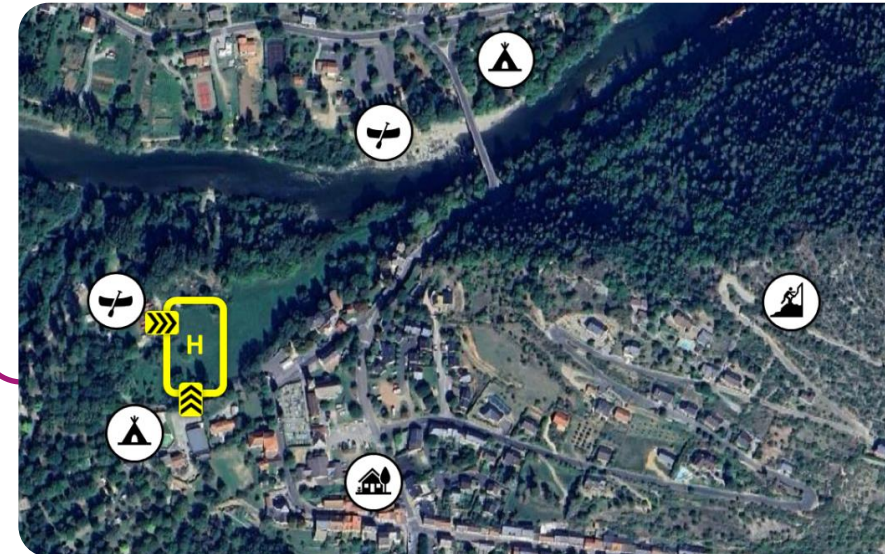
Dans le PLUi-HD en vigueur, un emplacement est réservé le long de la DD96, en sortie Est de la commune, afin de permettre l'atterrissage d'hélicoptères de secours. Un emplacement plus adéquat, à proximité immédiate du village, des campings et des activités de canoë-kayak est donc visé. Il s'agit de la parcelle B156.



Changements de destination de bâtiments situés en zone agricole (A) ou naturelle (N)

Le PLUi-HD identifie déjà un certain nombre d'anciens bâtiments agricoles afin de permettre leur changement de destination, en habitation, en local artisanal ou en hébergement touristique. La modification n°2 est l'occasion d'identifier des bâtiments complémentaires. Ce pourrait notamment être le cas sur les communes de Millau, Paulhe ou encore Saint-Georges-de-Luzençon. Toutefois, pour être validé, chaque bâtiment proposé doit respecter plusieurs critères : présence des réseaux à proximité, absence de risque de feu de forêt, impact nul sur les exploitations agricoles...

L'identification de ces bâtiments dans le PLUi-HD ne vaut donc pas autorisation au changement de destination mais ouvre seulement cette possibilité. En effet, chaque projet de changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDPNS).





Exemples d'objets de la modification n°2



Une démarche soumise à évaluation environnementale

Chaque évolution projetée dans le cadre de cette modification n°2 est analysée au prisme des enjeux environnementaux (paysage, risques, biodiversité...) et dans une logique visant à éviter, réduire ou compenser (démarche ERC) les impacts sur l'environnement.



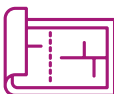
Ouverture à la mixité fonctionnelle de zones initialement vouées à l'habitat au Cap du Crès, sur la commune de Millau

Au Cap du Crès, des zones du PLUi-HD sont actuellement vouées à l'habitat alors qu'elles sont insérées dans un tissu économique et commercial évident. Il s'agit donc de reconnaître et d'affirmer la mixité fonctionnelle de ces zones reclassant des zones UDa et UDe en zone UDe.



Modification des outils de mixité sociale sur la commune d'Aguessac

La commune d'Aguessac souhaite aménager une maison des associations et la nouvelle mairie dans l'ancienne école. Or, cette parcelle est actuellement couverte par un emplacement réservé pour mixité sociale visant à la production de 5 logements sociaux. Il s'agit donc de supprimer cet emplacement réservé et de compenser cette modification en fixant des objectifs de production de logements sur deux autres sites : d'une part, sur l'immeuble occupé actuellement par La Poste qui devrait déménager d'ici 5 ans et, d'autre part, sur un immeuble communal situé dans le centre.



Suppressions d'emplacements réservés

La modification n°2 est l'occasion de modifier des emplacements réservés et, notamment, de supprimer ou réduire ceux qui ne sont plus nécessaires. Cela devrait notamment se traduire par :

- La réduction de l'emplacement n°1 à La Roque-Sainte-Margueritte car l'extension du cimetière ne nécessite finalement plus autant d'espace ;
- La suppression de l'emplacement n°2 à Compeyre car son objet (aménagement d'une liaison routière) n'a pas lieu d'être ;
- La suppression de l'emplacement n°3 à Aguessac car l'aménagement d'un cheminement doux sur cette section n'est pas réalisable.



Comment s'exprimer ?



Sur le registre papier

Au siège de la Communauté de communes Millau Grands Causse
1, Place du Beffroi, à Millau



Sur le registre numérique

Sur le site internet de la Communauté de communes Millau Grands Causse
www.cc-millaugrandscausses.fr



Par courrier électronique

À l'adresse enquetepublique.pluihd@cc-millaugrandscausses.fr



Par courrier papier

À l'attention de Madame la Présidente de la Communauté de communes Millau Grands Causse
1, Place du Beffroi – CS 80432 – 12104 Millau cedex